

7

# GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

### Bebauungsplan Nr. 210 *„Weißes Venn“* III. Änderung

Gemarkung Herzebrock

## Erläuterungsbericht

**Planungsträger:** Gemeinde Herzebrock-Clarholz  
- Gemeindeverwaltung -  
Clarholzer Straße 76  
33449 Herzebrock-Clarholz

**Planverfasser:** Büro für Garten- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Hans Lutermann                      AKNW  
Berliner Str. 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon: 05242/ 46275      Fax: 05242/ 400836

1. Ausfertigung

August 1997

# GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 210 „Weißes Venn“ III. Änderung“

### Erläuterungsbericht

#### Inhalt

1. Einleitung.....	1
1.1 Veranlassung.....	1
1.2 Gesetzliche Grundlagen .....	1
1.3 Vorgehensweise .....	1
2. Charakterisierung des Plangebiets.....	2
3. Flächenermittlung .....	2
4. Eingriffsbewertung und Ermittlung der erforderlichen Kompensationsfläche .....	2
4.1 Bestimmung des Kompensationsflächenfaktors .....	3
4.2 Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche .....	3
4.3 Anteile der Baumaßnahmen an der Flächenkompensation .....	5
4.4 Kompensationsmaßnahmen .....	5

## 1. Einleitung

### 1.1 Veranlassung

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat am 11.09.1996 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr.210 „Weißes Venn“ im Ortsteil Herzebrock das III. Änderungsverfahren durchzuführen. Die Planänderung bezieht sich auf den Bereich zwischen dem Postweg im Westen, dem Mühlenweg im Norden, der Straße Weißes Venn im Osten und der Sandstraße im Süden mit Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Form eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO auf den rückwärtigen Grundstücksflächen als Verdichtung vorhandener Wohnbebauung. Aktuell gärtnerisch genutzte Flächen sollen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums erschlossen werden.

### 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Ein Bebauungsplan hat - soweit er Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet - die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 BauGB und gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter entsprechender Anwendung des § 8 (2) BNatSchG zu berücksichtigen. Auf die Definition des Eingriffs in § 8 (1) BNatSchG sei verwiesen, ebenso über § 8 (9) BNatSchG auf §§ 4 und 6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NW). Der landschaftspflegerische Begleitplan dient in diesem Sinne als Fachgutachten und als Grundlage für die Entscheidung über diese Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB.

Zur Aufgabe der Bauleitplanung gehören danach „auch Entscheidungen über ... Festsetzungen nach .... § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern“ (§ 8a (1) S. 2 BNatSchG).

Im Zuge von B-Plan-Änderungen ist in diesem Zusammenhang zu überprüfen, ob durch die Änderung zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Bei Realisierung der vorliegenden B-Plan-Änderung sind insbesondere durch die Neuausweisung von Bauflächen und notwendiger Erschließungsstraßen, teilweise auf heutigem Grünland, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der landschaftspflegerische Begleitplan als sachverständige Aufarbeitung enthält daher

- eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes - mit Blick auch auf die nähere Umgebung,
- eine Quantifizierung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe,
- Vorschläge zur Eingriffsminimierung und Grünordnung sowie
- Vorschläge für - aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege erforderliche - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation).

### 1.3 Vorgehensweise

Plangebiete, in denen wie im vorliegenden Fall bisher als Zier oder Nutzgarten genutzte Grundstücksteile für die weitere Bebauung erschlossen werden sollen, sind u.U. bezogen auf die Eigentumsverhältnisse sehr kleinteilig und bezogen auf Gestaltung und Nutzung sehr inhomogen. Eine Bestandserhebung und Bewertung der verschiedenen durch die Planung betroffenen Biotoptypen, wie sie üblicherweise im Rahmen einer Eingriffsbewertung vorgenommen wird, wäre hier sehr aufwendig und mit Blick auf das Verhältnis von Eingriffs- und erforderlicher

Ausgleichsfläche wenig effektiv. Zudem würden hierbei die Eigentümer bisher relativ naturnah gestalteter oder extensiv genutzter Grundstücke benachteiligt.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftbehörde beim Kreis Gütersloh wird daher in derartigen Fällen eine generelle Charakterisierung des Plangebietes und darauf aufbauend eine pauschale Bewertung für das gesamte Plangebiet vorgenommen.

## 2. Charakterisierung des Plangebiets

Der Änderungsbereich des B-Plans Nr. 210 weist eine einzeilige, bis auf einzelne Baulücken weitgehend geschlossene Bebauung entlang der umgebenden Erschließungsstraßen auf mit Einzel oder Doppelhäusern in offener Bauweise. Als rückwärtige Bebauung bestehen Garagen und Schuppen. Das Plangebiet ist gleichmäßig geteilt mit bestehenden Grundstücksgrößen von 1.150 bis ca. 1.300 qm. Durch Teilung ergeben sich Neubaugrundstücke von 550 bis 600 qm.

Die im Plangebiet verbliebenen Freiflächen werden vollständig und intensiv gärtnerisch, i.d.R. als Obst- und/oder Gemüsegärten genutzt. Die Obstbäume sind überwiegend jung oder Halbstämme, wertvolle, ältere Hochstammbäume existieren nur vereinzelt. Die Flächen unter den Obstbäumen sind als Rasen angelegt und gepflegt. Zierelemente wie z.B. Staudenbeete oder Buxus-Hecken fehlen hier ebenso wie in den Gemüsegärten. Insgesamt stellt sich der Bereich als auffällig gepflegt, ordentlich und aufgeräumt dar. Er ist entsprechend strukturarm mit je nach Jahreszeit sehr lückigem oder auch artenarmem Vegetationsbestand. Auffällig ist auch die über alle Grundstücke durchgehende homogene Gestaltung, sodaß man das Gelände vom Postweg aus in der Gesamttiefe von über 150 m gut überblicken kann. Die Obstbäume und Maschendrahtzäune bilden die einzigen Strukturelemente.

## 3. Flächenermittlung

Der Bebauungsplan enthält eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude bei eingeschossiger, bzw. drei Wohneinheiten bei zweigeschossiger Bauweise. Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Wegen der geringen Größe der neuen Baugrundstücke, die zudem keine gemeinsame Erschließung erhalten, sondern jeweils über private Stiche auf vorhandenen Gartengrundstücken erschlossen werden, wird der 50-%-Zuschlag für Nebenanlagen gem. Anrechnungsklausel nach § 19, Abs.4 BauNVO zur Hälfte angerechnet, so daß von einer 50-%-igen Versiegelung ausgegangen wird.

Neu zu erschließende Wohnbauflächen	=	7.900 qm
davon		
überbaubare Fläche = 7.900 qm x GRZ 0,4	=	3.160 qm
Zuschlag für Erschließung und Nebenanlagen (s.o.)	=	<u>790 qm</u>
		3.950 qm

## 4. Eingriffsbewertung und Ermittlung der erforderlichen Kompensationsfläche

Die Bewertung des Eingriffs und die Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche erfolgt nach den "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" (ADAM et al. 1986<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> ADAM,K., NOHL,W. und VALENTIN,W. 1986:  
Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft; Hrsg.: MURL NRW

In diesem Verfahren erfolgt die Bewertung der von der Baumaßnahme betroffenen Biotoptypen anhand von 10 Kriterien für ihren aktuellen Zustand und 2 Kriterien für ihre Entwicklungsfähigkeit. Ihnen wird hierbei jeweils ein Wert auf einer 10-stufigen Skala zugeordnet von "1" für sehr geringwertig bis "10" für sehr hochwertig und hochgradig schützenswert (s.Tab.1). In die Gesamtbewertung gehen der aktuelle Zustand und die Entwicklungsfähigkeit zu je 50 % ein.

Im 2. Verfahrensschritt werden die durch die Eingriffe aktuell beeinträchtigten Flächen ermittelt, indem die reale Fläche mit dem Kompensationsflächenfaktor multipliziert wird. Der Kompensationsflächenfaktor steht als Maß für die Beeinträchtigung der vorhandenen Biotoptypen durch den geplanten Eingriff. Er bezeichnet die Wirkungsintensität des Eingriffs, wobei der Wert 1,0 für die vollständige Veränderung und dauerhafte Vernichtung des Biotops steht. Die durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe und ihre Wirkungen auf den Natur und Landschaftshaushalt werden stichwortartig beschrieben und bewertet.

Die Berechnung der erforderlichen Kompensationsfläche erfolgt dann nach der Formel:

$$\frac{\text{Eingriffsfläche} \times \text{Kompensationsfaktor} \times \text{jetzige ökolog. Wertstufe}}{5} \quad (= \text{ökologische Wertstufe der Ausgleichsfläche})$$

Danach ergibt sich die erforderliche Fläche für Kompensationsmaßnahmen, indem die aktuell beeinträchtigten Flächen mit ihrer jetzigen ökologischen Wertstufe multipliziert und dann durch den Wert 5 dividiert werden. Man geht hierbei davon aus, daß als Ausgleichsflächen nur solche Flächen anzusehen sind, die nach einer Generation oder 25 Jahren natürlicher Entwicklung eine ökologische Wertigkeit von mindestens 5 erlangen. Hierzu gehören z.B. extensiv genutztes Grünland, hinreichend große und naturnah gestaltete Feuchtbiootope oder standortgerechte Gehölzanzpflanzungen mit einheimischen Laubholzarten.

#### 4.1 Bestimmung des Kompensationsflächenfaktors

Im folgenden werden die durch den Bau der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze im Wohngebiet zu erwartenden Wirkungen auf den Natur und Landschaftshaushalt stichwortartig beschrieben. Entsprechend der Schwere und Dauer der Veränderung des aktuellen Zustands wird eine Bewertung der Wirkungsintensität vorgenommen, die sich im Kompensationsflächenfaktor ausdrückt. Der Kompensationsfaktor geht in die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen ein.

Im vorliegenden Fall sind hierbei die durch Gebäude und Nebenanlagen dauerhaft versiegelten Flächen zu berücksichtigen.

##### Dauerhaft versiegelte Flächen, Gebäude, Zuwegung, Stellplätze

- Zerstörung und Entfernung der vorhandenen Vegetationsdecke;
- Artenrückgang durch Flächenverlust und Einschränkung des Lebensraumes,
- Veränderung des Bodens und der gewachsenen Bodenstruktur durch Entfernen des belebten Oberbodens, Ausheben und/oder Verdichten des Untergrunds;
- Versiegelung der Bodenoberfläche mit
  - Vernichtung der Bodenlebewesen,
  - Entzug des Bodens als Vegetationsstandort,
  - Entzug der Filtereigenschaft des Bodens,
  - Verhinderung der Grundwasserneubildung und
  - erhöhter Oberflächenabfluß mit Verunreinigung des Grund und Oberflächenwassers;
- Veränderung des Kleinklimas von kühlfeucht nach trockenwarm;

Die Flächen sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf Dauer zerstört. Sie sind für die landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung verloren.

**Wirkungsintensität = 1,00**

#### 4.2 Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Tabelle 1 enthält die Einstufung der von den Baumaßnahmen betroffenen Biotoptypen nach ihrer ökologischen Wertigkeit vor dem Eingriff. Um die vorgenommene Bewertung nachvollziehbar zu machen, wird die Einstufung kurz begründet. Der Wert für die aktuelle ökologische Wertigkeit geht ebenso wie der Kompensationsflächenfaktor in die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsfläche ein (s. Tab. 2).

**Tabelle 1: Ökologischer Wert der betroffenen Biotoptypen vor dem Eingriff**

Kriterium	Bewertung	Wertstufe
<b>1. Aktueller Zustand (Bewertungsanteil 50 %)</b>		
<b>Seltenheit der Pflanzengesellschaft</b>	geringe Anzahl oder Fläche seltener Pflanzengesellschaften	= 2
<b>Seltenheit der Pflanzen und Tierarten</b>	keine Rote-Liste-Arten im Plangebiet	= 2
<b>Vielfalt der Biotoptypen im Naturraum</b>	wenige Biotoptypen	= 3
<b>Vielfalt der Schichtenstruktur</b>	regelmäßig nur geringe Schichtung mit wenigen Strukturmerkmalen	= 4
<b>Artenvielfalt</b>	geringe Anzahl verschiedener Arten,	= 3
<b>Natürlichkeitsgrad des Biotoptyps</b>	bei sehr starkem Kultureinfluß des Menschen durchweg naturfern gestaltete Flächen	= 2
<b>Vollkommenheitsgrad des Biotops</b>	wenig typische Biotopstrukturen ohne erkennbare Charakterarten	= 3
<b>Repräsentanz des Biotops im Naturraum</b>	geringer Flächenanteil an der potentiellen natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes	= 3
<b>Bedeutung im Biotopverbundsystem</b>	vorhandene Biotopstrukturen als „Trittstein“ nur für wenige „tolerante“ Arten in stark anthropogen überprägter Umgebung	= 3
<b>Flächengröße (Minimumareal, Pufferzone)</b>	geringe bis mittlere Größe einzelner Biotopstrukturen, weitgehendes Fehlen wichtiger Lebensraum Aspekte	= 3
		<b>Durchschnitt aktueller Zustand = 2,8</b>
<b>2. Entwicklungstendenzen (Bewertungsanteil 50 %)</b>		
<b>Gefährdungsgrad</b>	Biotoptyp mit geringer Stömpfindlichkeit, ohne gefährdete Arten, mit flächenmäßig zunehmender Tendenz	= 2
<b>Ersetzbarkeit</b>	geeignete Ersatzstandorte prinzipiell überall gegeben und verfügbar bei kurzen Entwicklungszeiträumen bis zur Herstellung gleichwertiger Strukturen	= 2
		<b>Durchschnitt Entwicklungstendenzen = 2,0</b>
		<b>Gesamtdurchschnitt = 2,4</b>

**Tabelle 2: Kompensationsflächenberechnung**

Eingriffstyp	Kompensationsfaktor	Beeinträchtiger Biotoptyp: Zier- und Nutzgärten ha1/ha2 <sup>2</sup>
versiegelte Flächen, Gebäude, Straßen	1,00	0,40 / 0,40
<b>Flächenkompensation für beeinträchtigte Biotoptypen in jetziger Wertstufe</b>		<b>0,40</b>
<b>Umrechnung nach Wertstufe</b>		<b>5</b>
<b>resultierende Flächenkompensation</b>		<b>0,19 ha</b>

### 4.3 Anteile der Baumaßnahmen an der Flächenkompensation

Gesamtfläche für Neubebauung = 7.900 qm

50 % Anteil für Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen

$$(0,40 \text{ ha} \times 1,00 \times 2,4) : 5 = 0,19 \text{ ha}$$

(entspricht 0,47 qm Kompensation je qm überbaubarer Grundstücksfläche)

### 4.4 Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der B-Plan-Änderung wird im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen die Anpflanzung (Erhalt) von insgesamt ca. 15 Hochstamm-Obstbäumen festgesetzt. Hierbei sind alte, regionaltypische Sorten zu bevorzugen. Entsprechend der bei mittlerem Kronendurchmesser von 5 m überdeckten Grundfläche werden pro Baum 20 qm Kompensation angerechnet. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen und nicht möglich. Der rechnerische Fehlbedarf von 0,16 ha wird als Ersatzmaßnahme durch die Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet erbracht, voraussichtlich im B-Plangebiet Nr. 220 „Kreuzstraße“ (II/04. Änderung) im Ortsteil Clarholz durch Umwidmung bisher festgesetzter Gewerbeflächen in Flächen gemäß § 9 (1), Nr.20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auf der genannten Fläche soll ein Orchideenvorkommen erhalten und durch entsprechende Pflege dauerhaft gesichert werden.

Aufgestellt: Rheda-Wiedenbrück / Herzebrock-Clarholz, im August 1997

Büro für Garten- und Landschaftsplanung  
**Hans Lührmann** Dipl.-Ing. (TU) Landespflege  
 Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
 Telefon 0 52 42 / 46 27 5 \* Telefax 40 08 36



<sup>2</sup> ha1 = aktuell beeinträchtigte Fläche je Biotoptyp

ha2 = beeinträchtigte Fläche x Kompensationsflächenfaktor