

Gemeinde Leopoldshöhe



Aufstellung einer Ergänzungssatzung
gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB
„Nienhagen-Ost“

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung -



Gemeinde Leopoldshöhe

**Aufstellung einer Ergänzungssatzung
gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB
„Nienhagen-Ost“**

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung -

Projektnr.

22-865

Bearbeitungsstand

10.01.2023

Anlagen

Karte Nr. 1: Biotoptypen in Bestand und Planung

Auftraggeber

S & W Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Herrn GSF Frank Windel
Görlitzer Str. 13
33758 Schloss Holte-Stukenbrock

Verfasser



Landschaftsarchitektur Umweltplanung

33605 Bielefeld
T (0521) 557442-0
F (0521) 557442-39

Engelbert-Kaempfer-Str. 8
info@hoeke-landschaftsarchitektur.de
www.hoeke-landschaftsarchitektur.de

Projektbearbeitung

Steffen Israel
M. Sc. Fundamental and Applied Ecology

Dipl.-Ing. Stefan Höke
Landschaftsarchitekt | BDLA

Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung	1
1.1.1	Vorhabensbeschreibung.....	2
2.0	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	3
3.0	Zusammenfassung.....	6
4.0	Quellenverzeichnis	7

1.0 Einleitung

Die Gemeinde Leopoldshöhe im Kreis Lippe plant die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB „Nienhagen-Ost“. Ziel der Klarstellungssatzung ist festzulegen, welcher Teil der Bebauung in Nienhagen-Ost eindeutig zum Innenbereich der Ortslage Nienhagen zählen und damit einhergehend die Revitalisierung eines bestehenden, derzeit ungenutzten Gewerbestandorts. Durch die Ergänzungssatzung sollen zwei unmittelbar angrenzende Flächen dem Siedlungsbereich zugeschlagen werden. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung umfasst die Flächen der Ergänzungssatzung.

Das rund 0,6 ha große südwestliche Plangebiet der Ergänzungssatzung liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Nienhagen. Nach Norden wird es durch die „Bielefelder Straße“ und nach Osten von der „Herforder Straße“ begrenzt. Im Westen und Süden schließen sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das etwa 0,3 ha große nördliche Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand westlich der „Herforder Straße“. Im Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung.

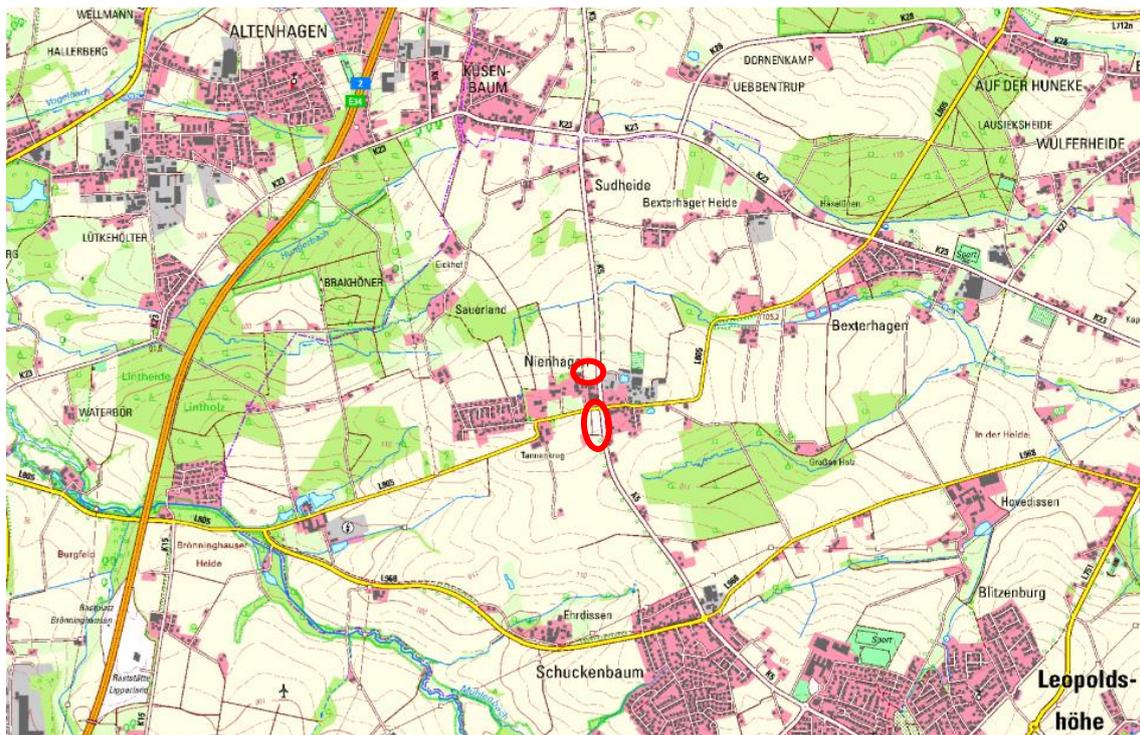


Abb. 1 Lage der Plangebiete (rote Kreise) auf Grundlage der DTK 1:25.000

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben (Ergänzungssatzung) ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird hiermit vorgelegt.

1.1.1 Vorhabensbeschreibung

Die Gemeinde Leopoldshöhe im Kreis Lippe plant die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB „Nienhagen-Ost“. Ziel der Ergänzungssatzung ist es zwei direkt an den Ortsteil grenzende Flächen dem Siedlungsbereich zuzuschlagen.

Das rund 0,6 ha große südwestliche Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 389 der Flur 2 in der Gemarkung Nienhagen und liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Nienhagen. Der Großteil des Plangebiets wird als Parkplatz genutzt und entspricht auch der zukünftigen Nutzung. Der Parkplatz wird von Hecken und Bäumen eingefasst und durch schmalen Gehölzstreifen gegliedert. Im Südosten befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Diese umgebenden Strukturen und Gehölzstreifen innerhalb der Parkplatzfläche werden mit einer „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25b BAUGB“ zum Erhalt festgesetzt und es ist davon auszugehen, dass es zu keinen baulichen Veränderungen kommt (DHP 2022, 2023a).

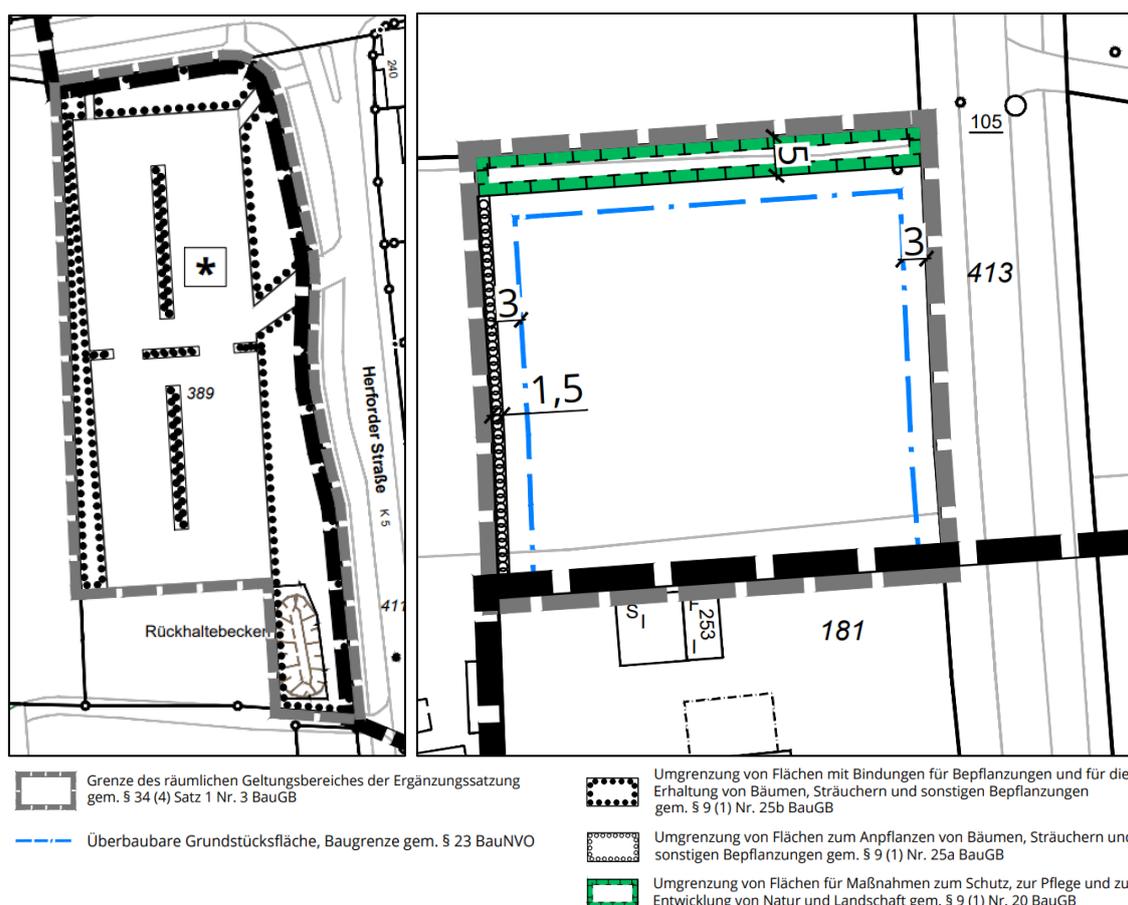


Abb. 2 südwestliche (links) und nördliche (rechts) Fläche im Auszug aus der Ergänzungssatzung „Nienhagen-Ost“ (DHP 2023a)

Das etwa 0,3 ha große nördliche Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand westlich der „Herforder Straße“. Es umfasst Teile des Flurstücks 181 der Flur 2 in der Gemarkung Nienhagen. Dort befindet sich überwiegend intensiv genutztes Grünland. Hier ist die Errichtung von Wohn- und bzw. oder Betriebsgebäuden geplant. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert (vgl. Abb. 2). Eine mögliche Bebauung soll sich an den im Umfeld bestehenden Gebäuden (ein- bis zweigeschossiges Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude mit Satteldach) orientieren. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BAUGB“ dargestellt, innerhalb derer eine dreireihige Hecke aus heimischen lebensraumtypischen Gehölzen zu pflanzen ist. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BAUGB“, in der eine heimische Hecke zu pflanzen ist (DHP 2022, 2023a).

2.0 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ (§ 14 Abs. 1 BNATSCHG).

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Ausgangszustand). Im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne werden als Ausgangszustand die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans herangezogen. Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwerts entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (Planungszustand).

Die Berechnung des Bestands- und des Planwerts basieren auf der folgenden Formel:

Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Biotopwertpunkte

Aus der Differenz der Biotopwertpunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

Ausgangszustand

Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht, wird die tatsächliche bzw. derzeitige Flächennutzung als Bestandsszenario herangezogen.

Die von Gehölzen und einem Rückhaltebecken geprägten Randbereiche der südwestlichen Ergänzungsfläche sowie die von Gehölzen bewachsenen Grünstreifen innerhalb des vorhandenen Parkplatzes werden zum Erhalt festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass es auf den betreffenden 2.595 m² zu keinen Änderungen kommt, weshalb diese in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt werden. Die übrige Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt und ist versiegelt (1.1).

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Intensivwiese (3.4). Im Südosten der Wiese befindet sich ein gehölzfreier Saum (2.4). Die in den Randbereichen der Wiese stockenden Bäume befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebiets und sind daher nicht unmittelbar betroffen. In der südwestlichen Ecke stockt jedoch eine Hainbuche, die Teil einer kleinen Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten $\geq 50\%$ ist (7.4).

Zielzustand

Für die nicht ausdrücklich zum Erhalt festgesetzten Teile des südwestlichen Plangebiets wird eine vollständige Versiegelung (1.1) angenommen, was auch dem derzeitigen Biototyp entspricht. Somit kommt es in diesem Bereich zu keinen Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand.

Im nördlichen Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BAUNVO durch die Festsetzung einer Baugrenzen definiert. Daher ist für die überbaubare Grundstücksfläche eine Vollversiegelung (1.1) anzunehmen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Hecke aus lebensraumtypischen Gehölzen (7.2) zu pflanzen, diese wird mit 5 Biotopwertpunkten bewertet. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine dreireihige Hecke aus lebensraumtypischen Gehölzen (7.2) zu pflanzen und zu entwickeln. Die Ausprägung als dreireihige Hecke erhöht den ökologischen Wert weshalb hier eine Bewertung mit 6 Biotopwertpunkten erfolgt. Für die Gestaltung der verbliebenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden keine Festsetzungen getroffen. Folglich werden „Intensivrasen (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker“ (4.5) mit einem Wertfaktor von 2 angenommen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die grafische Darstellung des Ausgangs- und Zielzustands erfolgt als Anlage in Karte Nr. 1 „Bestand und Planung“.

Auf Basis der Ausgangs- und Zielzustandsbewertung erfolgen die folgenden Berechnungen unter Anwendung der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Dabei werden die beiden Teile des Plangebiets zunächst getrennt betrachtet und anschließend der anfallende Kompensationsbedarf addiert.

Da es im südwestlichen Plangebiet zu keinen Änderungen gegenüber dem Ausgangszustand kommt ergibt sich auch kein externer Kompensationsbedarf. Die Berechnung des externen Kompensationsbedarfs für das nördliche Plangebiet wird in Tab. 1 dargestellt.

Tab. 1 **Eingriffsermittlung für das nördliche Plangebiet die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Nienhagen-Ost“ der Gemeinde Leopoldshöhe.**

Flächenanteile <u>vor</u> Umsetzung				
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)*	Biotopwert	Biotoppunkte*
3.4	Intensivwiese	2.913	3	8.739
2.4	Säume ohne Gehölze	160	4	640
7.4	Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50 %	36	5	180
Summe vor Umsetzung*		3.109		9.559
Flächenanteile <u>nach</u> Umsetzung (Überplanung der Gehölze)				
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)*	Biotopwert	Biotoppunkte*
1.1	Versiegelte Fläche (überbaubare Fläche)	2.303	0	0
4.5	Intensivrasen	449	2	898
7.2	Hecken, Gehölzreihe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50 %	77	5	385
		280	6**	1680
Summe nach Umsetzung*		3.109		2.963
Summe vor Umsetzung - Summe nach Umsetzung = Gesamtbilanz*				
9.559 – 2.963 = 6.596				

* = gerundeter Wert

** = aufgewertet

Der derzeitige ökologische Wert des nördlichen Plangebiets beträgt 9.559 Biotopwertpunkte, nach Realisierung der Planung beträgt der Wert des Plangebiets 2.963 Biotopwertpunkte (vgl. Tab. 2). Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustands und des Zielzustands ergibt für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Nienhagen-Ost“ der Gemeinde Leopoldshöhe des Bebauungsplans einen **externer Kompensationsbedarf von 6.596 Biotopwertpunkten**.

Nachweis der Kompensation

Ein Teil der externen Kompensation soll auf der unmittelbar südlich an das südwestlich Plangebiet angrenzenden Grünfläche erfolgen (DHP 2023b). Eine genaue Planung für die betreffende Fläche liegt bisher nicht, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Fläche nicht für eine vollständige Kompensation ausreicht.

Der Nachweis der Kompensation erfolgt im weiteren Verfahren.

3.0 Zusammenfassung

Die Gemeinde Leopoldshöhe im Kreis Lippe plant die Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BAUGB „Nienhagen-Ost“. Ziel der Ergänzungssatzung ist es, zwei direkt an den Ortsteil grenzende Flächen dem Siedlungsbereich zuzuschlagen.

Das rund 0,6 ha große südwestliche Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 389 der Flur 2 in der Gemarkung Nienhagen und liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Nienhagen. Der Großteil des Plangebiets wird derzeit als Parkplatz genutzt und es ist auch weiterhin eine Nutzung als Parkplatz vorgesehen.

Das etwa 0,3 ha große nördliche Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand westlich der „Herforder Straße“. Dort befindet sich überwiegend intensiv genutztes Grünland. Hier ist die Errichtung von Wohn- bzw. Betriebsgebäuden vorgesehen, welche sich an der angrenzenden Bebauung orientieren. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist die Pflanzung von Hecken vorgesehen.

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde auf der Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ein erforderlicher **externer Kompensationsbedarf von 6.596 Biotopwertpunkten** ermittelt. Der Nachweis der Kompensation erfolgt im weiteren Verfahren.

Bielefeld, im Januar 2023


STEFAN HÖKE
Landschaftsarchitekt | BDLA

4.0 Quellenverzeichnis

DHP – DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBH, Hrsg. (2022): Aufstellung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB „Nienhagen-Ost“ – Begründung. Entwurf, Stand 23.11.2022, Bielefeld.

DHP – DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBH, Hrsg. (2023a): Aufstellung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB „Nienhagen-Ost“, Stand 09.01.2023, Bielefeld.

DHP – DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBH, Hrsg. (2023b): schriftliche Auskunft (E-Mail) von Herrn Fiebig am 09.01.2023, Bielefeld.

LANUV (2008): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

Anlagen

Karte Nr. 1:

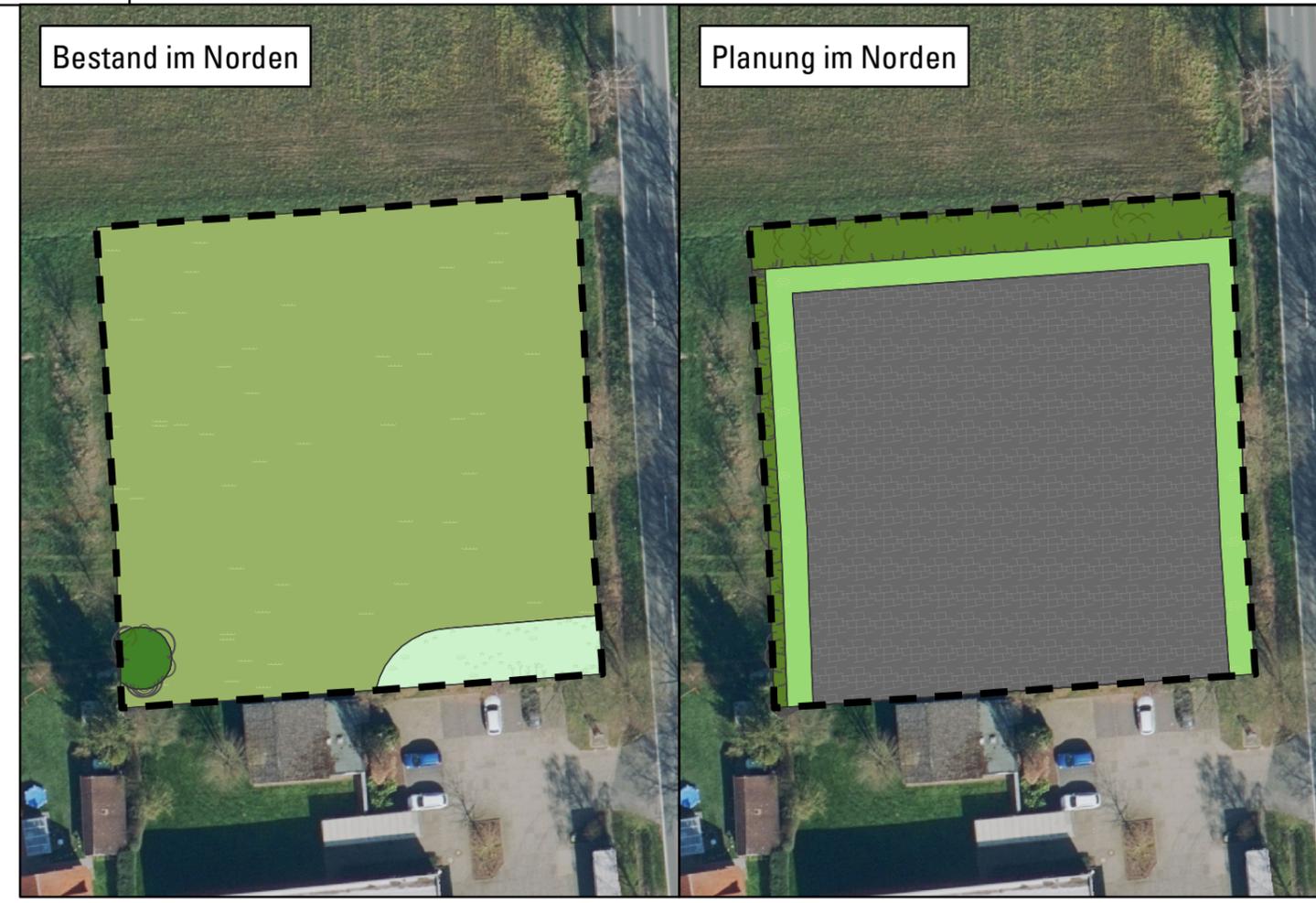
Biotoptypen in Bestand und Planung, Maßstab 1 : 750

Bestand im Südwesten

Planung im Südwesten

Bestand im Norden

Planung im Norden



Biotoptypen in Bestand und Planung

"Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008)

- Code Biotoptyp**
-  1.1 versiegelte Fläche
 -  2.4 Säume ohne Gehölze
 -  4.5 Intensivrasen
 -  7.2 Hecken mit lebensraumtypischen Baumarten $\geq 50\%$
 -  7.4 Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten $\geq 50\%$

Grenzen und Geltungsbereiche

-  Plangebiet der Ergänzungssatzung
-  Erhalt der Bestandssituation

Planverfasser	 HÖKE Landschaftsarchitektur Umweltplanung <small>33605 Bielefeld Engelbert-Kaempfer-Str. 8 T (0521) 557442-0 info@hoeke-landschaftsarchitektur.de F (0521) 557442-39 www.hoeke-landschaftsarchitektur.de</small>
Auftraggeber	S & W Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG Görlitzer Str. 13 33758 Schloss Holte-Stukenbrock
Projekt	Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB „Nienhagen-Ost“ - Eingriffsbilanzierung -
Plan/Karte	Karte Nr. 1: Biotoptypen in Bestand und Planung Maßstab: 1 : 750 Format: DIN A3 (420 x 297) Gez.: Israel Datum: 10.01.2023 Projekt-Nr.: 22-865

