

# **STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK**

**Eingriffsbewertung/-bilanzierung**

**zum Bebauungsplan Nr. 395  
„Kaiserforst“**

**August 2015**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## 1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück plant im Südosten des Stadtteils Wiedenbrück die Erweiterung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs zwischen Holtkampstraße, am Eusternbach und südlich des Burgwegs. In diesem Bereich sollen familienbezogene Wohnformen überwiegend als Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, um dem kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbauland zu decken. Das Baugebiet rundet den Siedlungsraum des Stadtteils Wiedenbrück in attraktiver Lage zu Freiraumstrukturen wie dem Stadtholz ab. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 11 und umfasst eine Gesamtgröße von etwa 12,4 ha.

Der größte Teil der überplanten Flächen wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Norden entlang des Burgwegs und in einem südöstlichen Abschnitt der Holtkampstraße bestehen bereits Wohnbebauungen. An der Straße Kaiserforst sowie an der Straße Am Eusternbach im südlichen Bereich befinden sich zwei Hofstellen, die nur noch zu Wohnzwecken genutzt werden. Wertvolle Biotopstrukturen sind im überplanten Bereich nicht vorhanden. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft der Eusternbach.

Die geplante Erschließungs- und Baustruktur in i.W. offener Bauweise u.a. mit Vorgaben zu Höhenentwicklung und Gestaltung der künftigen Gebäude berücksichtigt den Maßstab des Stadtteils und der Nachbarschaft sowie auch das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder hochwertigen Biotopen. Nach ergänzender Rücksprache mit dem Bodengutachter haben sich bei den Bodenuntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit<sup>1</sup> keine Hinweise auf ein tatsächliches örtliches Vorkommen von Plaggeneschböden ergeben, die nach Bodenkarte NRW großmaßstäblich auf Teilflächen angegeben werden.

## 2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"<sup>2</sup> und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage. Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, da die überplanten Flächen bisher intensiv ackerbaulich und zu geringen Teilen als Weide/Wiese bewirtschaftet wurden und keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen.

---

<sup>1</sup> Dr. Horsthemke: Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbeurteilung im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen, Gütersloh, 2014.

<sup>2</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, Stand: März 2008.

**Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:**

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B)** Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C)** Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Gemeinde.

**Erläuterungen zum Umgang mit bereits bebauten Bereichen**

Auf der Südseite des Burgwegs und auf der Südseite der Holtkampstraße werden bebaute Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Gesamtentwicklung des Siedlungsbereichs mit überplant. Hier sind Eingriffe bereits erfolgt bzw. aufgrund rechtskräftiger Satzungen oder des § 34 BauGB zulässig. Wesentliche Erweiterungen des bisherigen Zulässigkeitsrahmens ergeben sich durch die Überplanung auf diesen Flächen nicht. Die bebauten Bereiche im Norden am Burgweg und südlich der Holtkampstraße, sowie die Hofstelle an der Straße Kaiserforst werden daher insgesamt als Bestand bewertet und fließen nicht in die Bilanzierung ein (siehe Abschnitte A.E und B.E der Bilanzierungstabelle).

**Erläuterungen zu einzelnen Ansätzen in der Ausgangslage**

Vorhandene Bäume in der Holtkampstraße und am Westende der Straße Kaiserforst werden pauschal mit jeweils 25 m<sup>2</sup> Baumscheibe aus den Straßenflächen herausgerechnet (siehe A.D.5 der Bilanzierungstabelle).

**Erläuterungen zu einzelnen Ansätzen in der Planung**

Die Ermittlung des Umfangs der im Allgemeinen Wohngebiet versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) zuzüglich einer anteiligen Überschreitung für Nebenanlagen etc. auf Grundlage des § 19(4) BauNVO. Die Gesamt-GRZ für das Allgemeine Wohngebiet von 0,4 ergibt sich aus der Annahme, dass bei festgesetzter GRZ von 0,3 ein durchschnittlich großes Grundstück von 500 m<sup>2</sup>-600m<sup>2</sup> eine maximale Flächenversiegelung von 40 % durch das Wohnhaus, eine Garage und versiegelte Zuwegungs- und Freiflächen aufweist. Dies wird bei der Planung als realistischer, durchschnittlicher Mittelwert erachtet (siehe B.A.1, B.B.1 und B.C.1 der Bilanzierungstabelle).

Vorhandene Bäume in der Holtkampstraße und am Westende der Straße Kaiserforst werden zur Erhaltung festgesetzt und auch in der Planung daher pauschal mit jeweils 25 m<sup>2</sup> Baumscheibe aus den Straßenflächen herausgerechnet (siehe anteilig B.D.1 der Bilanzierungstabelle).

Das Regenwasserrückhaltebecken wird möglichst naturnah als flache Mulde mit gedrosselter Zuführung in den Eusternbach gestaltet. Daher wird hierfür in der Planung ein etwas erhöhter Biotopwert von 8,5 als angemessen angesehen. Die Straße Am Eusternbach wird in diesem Bereich mit für die naturnahe Entwässerungsmaßnahme in Anspruch genommen, die Fahrbahn wird entfernt und die Fläche daher entsiegelt. Für den Abschnitt der bisherigen Straßenparzelle erfolgt daher ein doppelter Ansatz des Biotopwerts in der Planung (siehe anteilig B.D.2 der Bilanzierungstabelle).

A. Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Bestand							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>A</b>	<b>Nordteil = rd. 38.960 m<sup>2</sup>, davon</b>						
A.1	3.1	Intensivacker	33.705	2	0,0	2,0	67.410,0
A.2	4.3	Hausgärten	5.255	2	0,0	2,0	10.510,0
<b>B</b>	<b>Südostteil = rd. 18.310 m<sup>2</sup>, davon</b>						
B.1	1.1	Versiegelte Fläche, Haus	575	0	0,0	0,0	0,0
B.2	3.1	Intensivacker	12.800	2	0,0	2,0	25.600,0
B.3	4.3	Hausgärten	2.555	2	0,0	2,0	5.110,0
B.4	7.1	Gehölz	2.380	3	0,0	3,0	7.140,0
<b>C</b>	<b>Südwestteil = rd. 18.090 m<sup>2</sup>, davon</b>						
C.1	3.1	Intensivacker	18.090	2	0,0	2,0	36.180,0
<b>D</b>	<b>Öffentliche Flächen = rd. 22.090 m<sup>2</sup>, davon</b>						
D.1	1.1	Versiegelte Flächen	7.770	0	0,0	0,0	0,0
D.2	3.1	Intensiv genutzte Ackerfläche	13.140	2	0,0	2,0	26.280,0
D.3	4.3	Hausgärten	315	2	0,0	2,0	630,0
D.4	7.1	Gehölz	440	3	0,0	3,0	1.320,0
D.5	7.5	17 Einzelbäume (Baumscheibe 25 m <sup>2</sup> )	425	5	0,0	5,0	2.125,0
<b>E</b>	<b>Bestand = rd. 26.740 m<sup>2</sup> - kein Ansatz-</b>						
		Gesamtfläche	124.190	Gesamtflächenwert :			182.305,0

<b>B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Ab- oder Aufwertung	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
<b>A</b>	<b>Nordteil = rd. 38.960 m<sup>2</sup>, davon</b>						
<b>A.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet WA, insgesamt 38.960 m<sup>2</sup></b>						
	1.1	WA, Gesamt-GRZ 0,4 inkl. Nebenanlagen	15.425	0	0,0	0,0	0,0
	4.3	Hausgärten	23.135	2	0,0	2,0	46.270,0
	7.2	Wildstrauchhecke (standortgerechte, heimische Gehölze)	400	5	0,0	5,0	2.000,0
<b>B</b>	<b>Südostteil = rd. 18.310 m<sup>2</sup>, davon</b>						
<b>B.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet WA, insgesamt 18.310 m<sup>2</sup></b>						
	1.1	WA, Gesamt-GRZ 0,4 inkl. Nebenanlagen	7.090	0	0,0	0,0	0,0
	4.3	Hausgärten	10.635	2	0,0	2,0	21.270,0
	7.2	Wildstrauchhecke (standortgerechte, heimische Gehölze)	585	5	0,0	5,0	2.925,0
<b>C</b>	<b>Südwestteil = rd. 18.090 m<sup>2</sup>, davon</b>						
<b>C.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet WA, insgesamt 8.070 m<sup>2</sup></b>						
	1.1	WA, Gesamt-GRZ 0,4 inkl. Nebenanlagen	3.230	0	0,0	0,0	0,0
	4.3	Hausgärten	4.840	2	0,0	2,0	9.680,0
<b>C.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>						
	3.1	Intensivacker	10.020	2	0,0	2,0	20.040,0
<b>D</b>	<b>Öffentliche Flächen = rd. 22.090 m<sup>2</sup></b>						
<b>D.1</b>	<b>Verkehrsflächen, insgesamt 16.320 m<sup>2</sup></b>						
	1.1	Straßen, Fuß- und Radwege	15.895	0	0,0	0,0	0,0
	7.4	17 Einzelbäume, Baumscheibe 25 m <sup>2</sup>	425	5	0,0	5,0	2.125,0
<b>D.2</b>	<b>Grünflächen , insgesamt 5.770 m<sup>2</sup></b>						
	4.7	Öffentlicher Spielplatz	870	4	0,0	4,0	3.480,0
	9.3	Naturnahes Regenwasserrückhaltebecken auf bisherigem Acker	3.755	8,5	0,0	10,0	31.917,5
	9.3	Naturnahes Regenwasserrückhaltebecken auf bisheriger Straße Am Eusternbach	1.145	8,5	8,5	17,0	19.465,0
<b>E</b>	<b>Bestand = rd. 26.740 m<sup>2</sup> - kein Ansatz-</b>						
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>124.190</b>	<b>Gesamtflächenwert B:</b>		<b>159.172,5</b>	

<b>C. Gesamtbilanz</b> (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	<b>- 23.132,5</b>
--	-------------------

**Zeile C** zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und Bestand. Danach ergibt sich für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von ca. 23.135 Biotopwertpunkten**. Über das Ergebnis ist sowie Art und Umfang der zuzuordnenden externen Ausgleichsmaßnahmen ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Rheda-Wiedenbrück, im August 2015

Abb. A: Ausgangszustand/Biototypen im Plangebiet Nr. 395 „Kaiserforst“



