



Bebauungsplans Nr. 391
„Varenseller Straße / Kernekampstraße“

Eingriffsbilanzierung
(Anlage zur Begründung)

Entwurf zur Offenlage



KORTEMEIER BROKMANN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplans Nr. 391
„Varenseller Straße / Kernekampstraße“

Eingriffsbilanzierung

(Anlage zur Begründung)

Auftraggeber:

Stadt Rheda-Wiedenbrück
Rathausplatz 13
33378 Rheda-Wiedenbrück

Verfasser:

Kortemeier Brokmann
Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Rainer Brokmann
Dipl.-Ing. Sonja Deutzmann

Herford, den 07.04.2021

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | Einleitung..... | 1 |
| 2 | Eingriffsbilanzierung | 1 |
| 3 | Quellenverzeichnis | 7 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|--------|---|---|
| Abb. 1 | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 391 | 1 |
|--------|---|---|

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|--------|--|---|
| Tab. 1 | Ermittlung des Eingriffsflächenwerts | 2 |
| Tab. 2 | Ermittlung des Kompensationswerts auf der Eingriffsfläche (= flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 391) | 4 |
| Tab. 3 | Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Umsetzung des B-Plans Nr. 391 in WE | 6 |

ANLAGENVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--------------------------------------|-----------------|
| Anlage 1 | Karte zur Eingriffsbilanzierung..... | Maßstab 1:1.500 |
|----------|--------------------------------------|-----------------|



1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ ist unter Einbezug der über den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Eingriffsbilanzierung vorzunehmen. Mittels dieser wird anhand eines anerkannten Bewertungssystems ermittelt, welcher Kompensationsbedarf durch die Umsetzung des Planvorhabens entsteht. Diesen gilt es, durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, auszugleichen.

Für die nachstehende Eingriffsbilanzierung wird der gesamte in Abb. 1 dargestellte Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 391 berücksichtigt.



Abb. 1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 391

2 Eingriffsbilanzierung

Die nachstehende Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008). Das darin angewandte Bewertungsverfahren sieht eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Ist-Zustands (Biotoptypen / Bestand) mit der Biotopwertigkeit der Planungssituation (flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans (Stand: Entwurf Offenlage April 2021)) vor. Dabei wird für die Bestandsituation berücksichtigt, dass im nordwestlichen Randbereich Teilflächen bereits heute über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 241 abgedeckt werden. Für diese wird unabhängig von der aktuellen Bestandssituation die bestehende Flächenfestsetzung zu Grunde gelegt.

Beide „Situationen“ werden in der Anlage 1 dargestellt. Ergänzend dazu zeigen die nachstehenden Tabellen die aktuellen und zukünftigen Flächenverteilungen in m² sowie die dafür in Anlehnung an die genannte Arbeitshilfe vergebenen ökologischen Wertigkeiten (öW). Im Zusammenspiel ergeben diese je nach Biotoptyp / Nutzungsform einen öW / m².

Ist-Zustand / Bestand

Im Bestand werden die überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen in Anlehnung an die zu Grunde gelegte Arbeitshilfe mit 2 öW / m² angerechnet (siehe Tab. 1), randliches Grünland mit 3 öW / m². Straßen und gewässerbegleitende Saumstrukturen fließen ebenfalls mit 2 öW / m² ein. Der grabenartige Kleingraben wird hier mit gleicher Wertigkeit einbezogen. Gartenflächen werden ebenfalls pauschal mit 2 öW / m² gerechnet. Dabei wird der Gartenanteil innerhalb der über den Bebauungsplan Nr. 241 als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Flächen im Hinblick auf die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Flächenanteil von 40 % angenommen.

Kleingehölze, Gehölzstreifen, Bäume etc. aus lebensraumtypischen Arten werden mit 5 öW / m² angesetzt, wobei die beiden Kopfweiden mit je 10 m² Fläche einfließen. Die Einzelbäume entlang der Varenseller Straße werden angesichts der bestehenden Einstufung als Allee mit 6 öW / m² mit einem Flächenansatz von je 15 m² gewertet. Versiegelte Flächenanteile haben keine Wertigkeit (0 öW / m²).

Tab. 1 Ermittlung des Eingriffsflächenwerts

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-----|----------|--|--------------------------|----------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|
| Nr. | Code | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Grundwert (öW) | Korrekturfaktor | Gesamtwert (öW) (Sp.5x6) | Einzelflächenwert (öW) (Sp.4x7) |
| | 1 | Versiegelte oder teilversiegelte Flächen | | | | | |
| 1 | 1.1 | Wohnbebauung (SB0), über den B-Plan Nr. 241 festgesetzt als WR mit GRZ 0,4 (versiegelbarer und überbaubarer Flächenanteil von 60%) | 2.580 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| 2 | 1.1 | Verkehrsflächen, Straßen (VA0) | 5.325 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| 3 | 1.1 | Fuß- / Radwege (VB5) | 480 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| | 2 | Begleitvegetation, Säume | | | | | |
| 4 | 2.1 | Straßenrand und graben- / gewässerbegleitende Saumstrukturen ohne Bäume (HC0/FN0/FM0) | 2.790 | 2,0 | 1,0 | 2,0 | 5.580 |
| | 3 | Landwirtschaftliche Fläche | | | | | |
| 5 | 3.1 | Acker (HA0) | 62.740 | 2,0 | 1,0 | 2,0 | 125.480 |
| 6 | 3.4 | Grünland (EA0) | 1.930 | 3,0 | 1,0 | 3,0 | 5.790 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-----|----------|---|--------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Nr. | Code | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Grundwert (öW) | Korrekturfaktor | Gesamtwert (öW) (Sp.5x6) | Einzelflächenwert (öW) (Sp.4x7) |
| | 4 | Grünflächen, Gärten | | | | | |
| 7 | 4.4 | Wohnbebauung (SB0), über den B-Plan Nr. 241 festgesetzt als WR mit GRZ 0,4 (unversiegelter Flächenanteil von 40%) | 1.720 | 2,0 | 1,0 | 2,0 | 3.440 |
| 8 | 4.4 | Wohnbebauung/Garten (SB0) | 1.210 | 2,0 | 1,0 | 2,0 | 2.420 |
| | 7 | Gehölze | | | | | |
| 9 | 7.2 | Kleingehölze, Gehölzstreifen (BD3), Sträucher (BB2) | 470 | 5,0 | 1,0 | 5,0 | 2.350 |
| 10 | 7.4 | Einzelbäume (BG3) | 20 | 5,0 | 1,0 | 5,0 | 100 |
| 11 | 7.4 | Baumreihe / Allee (BF1) entlang der Varenseller Straße sowie Einzelbäume (BG3) | 255 | 6,0 | 1,0 | 6,0 | 1.530 |
| | | Gesamtsumme Flächen | 79.520 | | | Eingriffsflächenwert | 146.690 |

Planungssituation / flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans

Für die Planung werden in Anlehnung an die zu Grunde gelegte Arbeitshilfe und im Hinblick auf die für den Bestand angesetzten Werte Gehölzpflanzungen mit lebensraumtypischen Arten ebenfalls mit 5 öW / m² angesetzt. Dazu zählen die „Öffentliche Grünflächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Gebietseingrünung sowie die Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für eine Wildstrauchhecke und Einzelbaumpflanzungen (Flächenansatz 15 m² / Baum) im WA7 / WA7*. Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden ebenfalls gleichwertig wie im Bestand mit 2 öW / m² gerechnet. „Öffentliche Grünflächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und auch „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB werden in den stärker durch Einsaat (Regiosaatgut) bzw. weniger durch Gehölzpflanzungen bestimmten Flächenanteilen mit 3 öW / m² bilanziert. Dazu zählen der Gewässerrandstreifen (Bereiche entlang westlicher Plangebietsgrenze) sowie „Versickerungs- / Spielplatzbereiche“. Hingegen werden die Gewässerrandstreifen (Bereiche südlich Varenseller Straße) sowie Flächen für „Versickerungsbereiche / Gebietseingrünung“ aufgrund des höheren Bepflanzungsanteil mit lebensraumtypischen Arten mit 4 öW / m² angesetzt.

Die zukünftigen Gartenanteile im WA-Gebiet, die abhängig von der jeweils für die Teilfläche festgesetzten GRZ variieren, werden aufgrund der für die Grundstücke festgesetzten Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Hausbaum, Vorgaben zur Vorgartengestaltung etc.) mit 3 öW / m² bewertet. Auch für die bebaubaren Flächen im WA4 bis WA7 / WA7* wird die für die Flachdächer festgesetzte Dachbegrünung durch die Anrechnung der

Flächen mit 0,3 öW / m² berücksichtigt. Übrige bebaubaren und versiegelbaren Flächenanteile haben keine Wertigkeit (0 öW / m²).

Tab. 2 Ermittlung des Kompensationswerts auf der Eingriffsfläche (= flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 391)

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-----|----------|--|--------------------------|----------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|
| Nr. | Code | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Grundwert (öW) | Korrekturfaktor | Gesamtwert (öW) (Sp.5x6) | Einzelflächenwert (öW) (Sp.4x7) |
| | 1 | Versiegelte oder teilversiegelte Flächen | | | | | |
| 1 | 1.1 | Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB – Straßenverkehrsflächen, öffentlich | 17.520 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| 2 | 1.1 | Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB - Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen, öffentlich | 1.400 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| 3 | 1.1 | Versorgungsflächen (Gas) gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB | 20 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| 4 | 1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, Teilbereiche WA1, WA2, WA3 mit GRZ 0,3 (versiegelbarer und überbaubarer Flächenanteil von 45%) | 12.065 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| 5 | 1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, Teilbereiche WA4 und WA5 mit GRZ 0,35 und festgesetzter Dachbegrünung (versiegelbarer Flächenanteil von 53%) | 2.502 | 0,3 | 1,0 | 0,3 | 750 |
| 6 | 1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, Teilbereiche WA6 und WA7 mit GRZ 0,4 und festgesetzter Dachbegrünung (versiegelbarer und überbaubarer Flächenanteil von 60%) | 9.318 | 0,3 | 1,0 | 0,3 | 2.795 |
| | 4 | Grünflächen, Gärten | | | | | |
| 7 | 4.4 | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, Teilbereiche WA1, WA2, WA3 mit GRZ 0,3 (unversiegelter Flächenanteil von 55%) | 14.746 | 3,0 | 1,0 | 3,0 | 44.237 |
| 8 | 4.4 | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, Teilbereiche WA4 und WA5 mit GRZ 0,35 (unversiegelter Flächenanteil von 47%) | 2.218 | 3,0 | 1,0 | 3,0 | 6.655 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-----|----------|---|--------------------------|----------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|
| Nr. | Code | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Grundwert (öW) | Korrekturfaktor | Gesamtwert (öW) (Sp.5x6) | Einzelflächenwert (öW) (Sp.4x7) |
| 9 | 4.4 | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, Teilbereiche WA6 und WA7 mit GRZ 0,4 (unversiegelter Flächenanteil von 40%, <u>anteilig</u>) | 5.892 | 3,0 | 1,0 | 3,0 | 17.676 |
| 10 | 4.6 | Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Festsetzungen von Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hier: <i>Versickerungs- / Spielplatzbereiche</i> | 1.820 | 3,0 | 1,0 | 3,0 | 5.460 |
| 11 | 4.6 | Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB hier: <i>Gewässerrandstreifen (Bereiche entlang westlicher Plangebietsgrenze)</i> | 620 | 3,0 | 1,0 | 3,0 | 1.860 |
| 12 | 4.6 | Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB hier: <i>Gewässerrandstreifen (Bereiche südlich Varenseller Straße)</i> | 1.080 | 4,0 | 1,0 | 4,0 | 4.320 |
| 13 | 4.6 | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB hier: <i>Versickerungsbereiche / Gebietseingrünung</i> | 6.410 | 4,0 | 1,0 | 4,0 | 25.640 |
| | 7 | Maßnahmenflächen, Anpflanzungen etc. | | | | | |
| 14 | 7.2 | Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB hier: <i>Gebietseingrünung</i> | 2.210 | 5,0 | 1,0 | 5,0 | 11.050 |
| 15 | 7.2 | Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB überlagernd im WA7/WA7* festgesetzt hier: Wildstrauchhecke (unversiegelter Flächenanteil von 40%, <u>anteilig*</u>) | 290 | 5,0 | 1,0 | 5,0 | 1.450 |
| 16 | 7.4 | Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB überlagernd im WA7/WA7* festgesetzt hier: Einzelbaumpflanzung (unversiegelter Flächenanteil von 40%, <u>anteilig*</u>) | 30 | 5,0 | 1,0 | 5,0 | 150 |
| | 8 | Bach | | | | | |
| 17 | 8.3 | Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (wie Bestand) | 1.380 | 2,0 | 1,0 | 2,0 | 2.760 |
| | | Gesamtsumme Flächen | 79.520 | | | Kompensationswert | 124.804 |

Der im WA6 und WA7/WA7 nicht überbaubare Flächenanteil von 40% setzt sich aufgrund der hier z. T. überlagernd getroffenen Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aus mehreren Positionen zusammen.

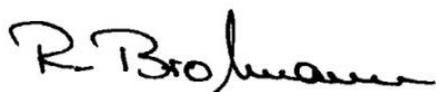


Bei einer Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten von Bestand / Eingriffsflächenwert (Tab. 1) und Planung / Kompensationswert (Tab. 2) zeigt sich, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans ein ökologischer Wertverlust (Kompensationsbedarf) in Höhe von 21.886 öW entsteht (siehe Tab. 3).

Tab. 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Umsetzung des B-Plans Nr. 391 in WE

| Eingriffsflächenwert (Bestand) | Kompensationswert (Planung) | Kompensationsdefizit |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 146.690 | 124.804 | 21.886 |

Herford, den 07.04.2021



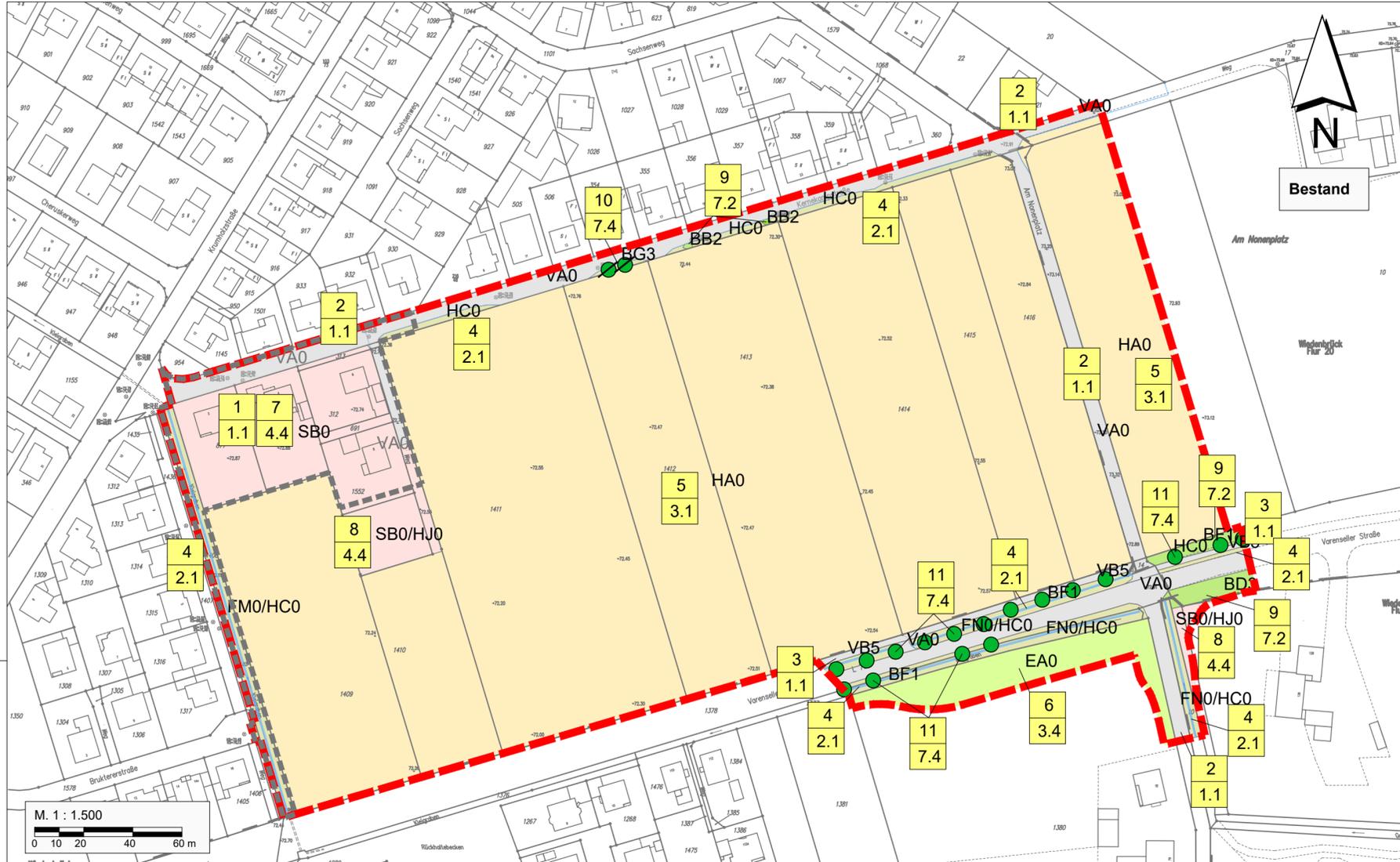
Der Verfasser

3 Quellenverzeichnis

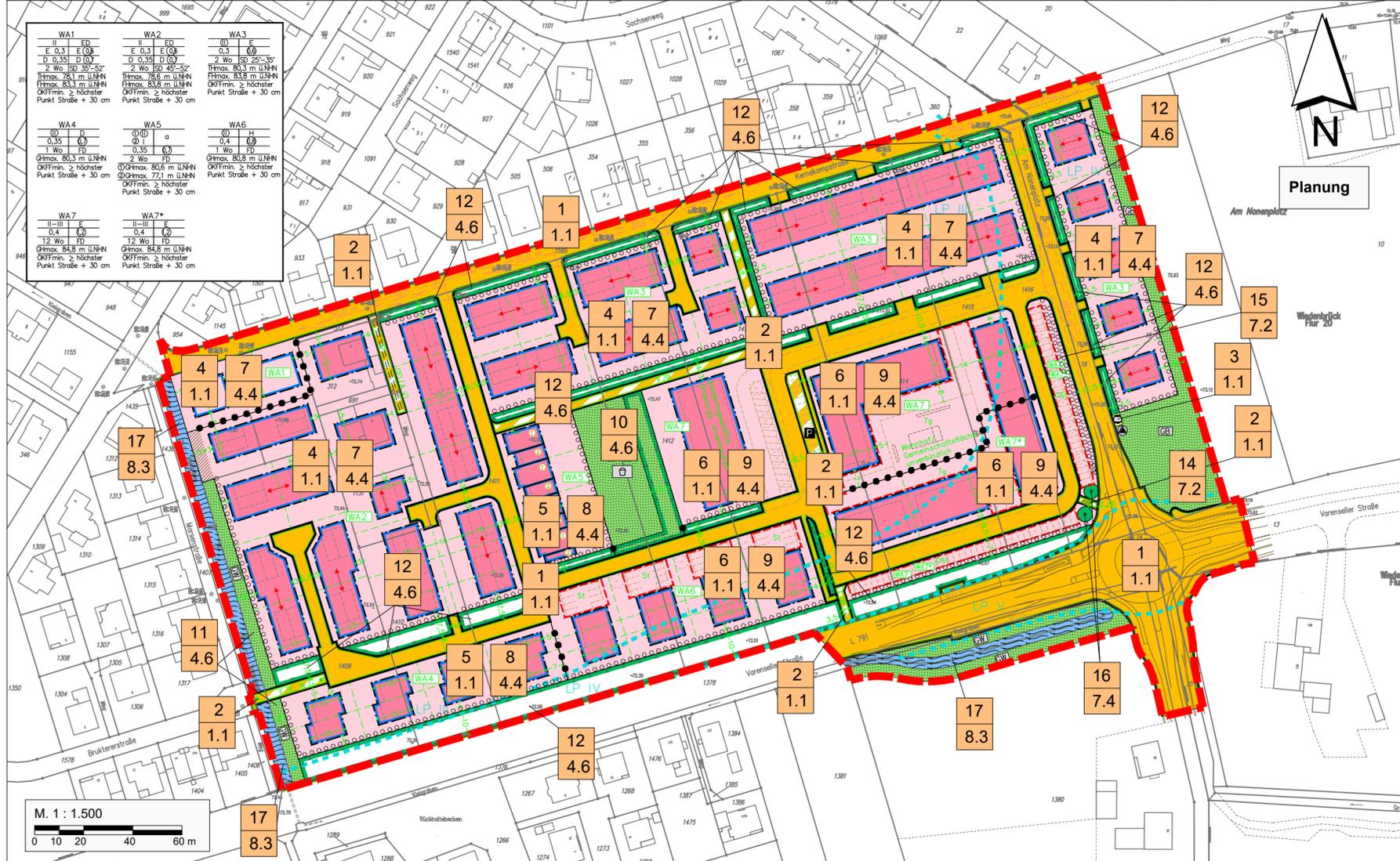
LANUV NRW (2008)

Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. -
LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-
WESTFALEN.





- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“**
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“
 - Bereich mit bestehenden Festsetzungen über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 241 „Kernekampstraße“
- Bestand**
- Kleingehölze
 - BB2 Einzelstrauch
 - BD3 Gehölzstreifen
 - BF1 Baumreihe
 - BG3 Kopfbaum
 - Grünland
 - EA0 Fettwiese
 - Straßenränder, Säume und Gewässer
 - FM0 Bach
 - FN0 Graben, Straßengraben
 - HCO Straßenrand, Rasenböschung
 - Acker
 - HA0 Acker
 - Siedlungsflächen, öffentliche Gebäude
 - SB0 Wohnbebauung mit Gärten
 - Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen
 - VA0 Verkehrsstraßen
 - VB5 Rad-, Fußweg
- Bestand**
- 1 Teilflächen Nr. Bestand
 - 1.1 Code Bestand (Bewertung siehe Tabelle im Text)



- Planung**
- Allgemeines Wohngebiet
 - Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit besonderer Zweckbestimmung
 - Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 - Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen
 - Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Hecken, Einzelbäume...)
- Planung**
- 1 Teilflächen Nr. Planung
 - 1.1 Code Planung (Bewertung siehe Tabelle im Text)

| | | |
|--|--|--|
| <p>WA1</p> <p>II E 0,3 E 0,3 D 0,35 D 0,7 2 Wo SD 35°-52° Hmax. 76,1 m ü.N.N. Hmin. 53,8 m ü.N.N. OKFmin. ≥ höchster Punkt Straße + 30 cm</p> | <p>WA2</p> <p>II E 0,3 E 0,3 D 0,35 D 0,7 2 Wo SD 25°-35° Hmax. 80,3 m ü.N.N. Hmin. 53,8 m ü.N.N. OKFmin. ≥ höchster Punkt Straße + 30 cm</p> | <p>WA3</p> <p>II E 0,3 E 0,3 D 0,35 D 0,7 2 Wo SD 25°-35° Hmax. 80,3 m ü.N.N. Hmin. 53,8 m ü.N.N. OKFmin. ≥ höchster Punkt Straße + 30 cm</p> |
| <p>WA4</p> <p>II E 0,3 E 0,3 D 0,35 D 0,7 2 Wo SD 35°-52° Hmax. 80,3 m ü.N.N. Hmin. 53,8 m ü.N.N. OKFmin. ≥ höchster Punkt Straße + 30 cm</p> | <p>WA5</p> <p>II E 0,3 E 0,3 D 0,35 D 0,7 2 Wo SD 35°-52° Hmax. 80,6 m ü.N.N. Hmin. 53,8 m ü.N.N. OKFmin. ≥ höchster Punkt Straße + 30 cm</p> | <p>WA6</p> <p>II E 0,3 E 0,3 D 0,35 D 0,7 2 Wo SD 35°-52° Hmax. 80,8 m ü.N.N. Hmin. 53,8 m ü.N.N. OKFmin. ≥ höchster Punkt Straße + 30 cm</p> |
| <p>WA7</p> <p>II E 0,4 E 0,4 D 1,2 Wo 1 FD Hmax. 84,8 m ü.N.N. Hmin. 77,1 m ü.N.N. OKFmin. ≥ höchster Punkt Straße + 30 cm</p> | <p>WA7*</p> <p>II E 0,4 E 0,4 D 1,2 Wo 1 FD Hmax. 84,8 m ü.N.N. Hmin. 77,1 m ü.N.N. OKFmin. ≥ höchster Punkt Straße + 30 cm</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>Stadt Rheda-Wiedenbrück Rathausplatz 13 33378 Rheda-Wiedenbrück</p> | Auftraggeber |
| <p>Karte zur Eingriffsbilanzierung</p> <p>Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“</p> <p>Eingriffsbilanzierung (Anlage zur Begründung)</p> | <p>Anlage 1</p> <p>Maßstab: 1 : 1.500</p> <p>Projekt Nr.: 4938</p> <p>Plangröße: 590 x 480</p> <p>Datum: April 2021</p> <p>gezeichnet: SD</p> <p>bearbeitet: SD</p> |
| <p>Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH</p> <p>Oststraße 92 32051 Herford</p> <p>T +49(0)52 21 97 39-0 F +49(0)52 21 97 39-30</p> | <p>geprüft: </p> |