

Stadt Velbert

Bebauungsplan Nr. 713.07

- Nikolaus-Ehlen-Straße / Am drüngen Pött –

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

August 2005

Stadt Velbert
Fachgebiet IV.1.2
Bebauungsplanung und Denkmalschutz

INHALT

1. Zielsetzung
2. Rechtsgrundlagen
3. Beschreibung der Planung
4. Bestandsbeschreibung
5. Methodik der Biotopbewertung und Kompensationsberechnung
6. Landschaftsbild
7. Biotopwertberechnung und Bilanzierung
8. Ermittlung des Umfangs notwendiger Kompensationsmaßnahmen
9. Kosten der Ausgleichsmaßnahme

Anlagen: Karte 1

1. Zielsetzung

Im Hinblick auf die bestehenden Strukturen in Teilbereichen der Siedlung Langenhorst sind die vorhandenen übergroßen Grundstückszuschnitte nicht mehr zeitgemäß. Es soll deshalb vor dem Hintergrund des § 1a Abs.2 BauGB versucht werden, im Rahmen einer Verdichtung zusätzliche Bauflächen zu schaffen.

2. Rechtsgrundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die naturhaushaltliche Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes und der Landespflege ist es demzufolge,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negative Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen.

Vermeidungsgebot

Ergibt die Ermittlung und Bewertung das Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist das in § 19 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG enthaltene Vermeidungsgebot zu berücksichtigen, nach dem der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Das Vermeidungsgebot verpflichtet ausschließlich dazu, diejenigen Eingriffe zu unterlassen, die vermeidbar sind. Die durch die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs selbst zwangsläufig hervorgerufenen Beeinträchtigungen nimmt das Naturschutzrecht als unvermeidbar hin.

Der Begriff Minderung von Eingriffswirkungen kommt im geltenden Recht nicht mehr vor. Versteht man aber das Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, sachgerecht, ist die Minderung von unvermeidbaren Eingriffen hier darin eingeschlossen.

Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

In § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet diesen auszugleichen. Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen muss immer mit einer ökologischen Aufwertung verbunden sein. Die Differenz zwischen der geplanten ökologischen Wertigkeit und der Wertigkeit der Fläche in jetzigem Zustand stellt die ökologische Aufwertung dar. Der ökologische Wert der Ausgleichsmaßnahme bezieht sich auf einen Zeitpunkt 30 Jahre nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahme.

Eingriffe in Natur und Landschaft können an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs auf geeigneten Flächen ausgeglichen werden. Ein unmittelbar räumlich - funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht unbedingt erforderlich, soweit

dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Somit ist vielmehr nach einer Art saldomäßiger Gesamtbewertung zu fragen, ob die Schäden an Natur und Landschaft, die durch Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht werden, bei einer sachgerechten und dem Abwägungsgebot entsprechenden Umfang als ausgeglichen angesehen werden kann. Darüber haben die Gemeinden eigenverantwortlich bei der Entscheidung über den Inhalt der Planung zu befinden.

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zur Zeit eine geringe Wertigkeit aufweisen, durch relativ kleine Maßnahmen also eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Eintriffs erforderlich sind. Insbesondere sind dies:

- die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten
- die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs
- die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen.

3. Beschreibung der Planung

Für das Plangebiet gilt derzeit der § 34 des Baugesetzbuches. Das bedeutet, dass sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der Umgebungsbebauung anpassen muss. Eine hinterliegende Bebauung ohne Planungsrecht (Bebauungsplan) ist jedoch nicht möglich. Ziel der Planung ist es, im Rahmen einer Verdichtung zusätzliche Bauflächen zu schaffen. Die vorgesehenen Ausnutzungsziffern orientieren sich an dem bisherigen baulichen Bestand. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 und die Zahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt, um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden. Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Über den Bestand hinaus sollen im Hinblick auf die aufgelockerte Siedlungsstruktur nur Einzelhäuser zulässig sein. Die vorgesehene zusätzliche Bebauung soll über noch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, die gundbuchrechtlich abzusichern sind, gewährleistet werden.

4. Bestandsbeschreibung

Das ca. 2,34 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes Velbert. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine weitgehend abgeschlossene Straßenrandbebauung sowie durch zugehörige große Gartenflächen. Es ist bis auf die zu den Einzelgrundstücken gehörenden Freiflächen und den Blockinnenbereich bereits überwiegend bebaut. Aufgrund des ursprünglichen Siedlungsgedankens, aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung des sonstigen Einkommens zu erreichen, erklären sich die Grundstückszuschnitte. Die vorhandene heutige Flächennutzung dient hauptsächlich den Wohnzwecken, dem Hobby und der Freizeitgestaltung. Selbst der teilweise vorzufindende Anbau von Blumen, Obst und Gemüse auf kleineren Teilflächen der Grundstücke ist weniger Ersatz für Einkommen als vielmehr Ausdruck der Gartenliebhaberei der Eigentümer. Die angrenzenden Gebiete sind gleichartig strukturiert und von wohngebietstypischen Nutzungen geprägt. Das Siedlungsgebiet Langenhorst besitzt einen hohen Freizeitwert, weil es an ausgedehnte, weiträumige Waldflächen angrenzt. Lediglich im Süden wirkt die in Tieflage verlaufende BAB A 44 als Trennung zum übrigen Stadtgebiet.

5. Methodik der Biotopbewertung und Kompensationsberechnung

Es wird die „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (MSKS et.al.1996) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zur Berechnung der zu erwartenden Eingriffe angewendet.

Dieses Bewertungsverfahren hat zum Ziel, eine größtmögliche Gleichbehandlung von Eingriffen innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen zu erzielen, und somit auch den Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln und zu begründen. Die Bewertung einer Schutzwürdigkeit ist nicht Ziel dieses Verfahrens.

Das vereinfachte Bewertungsverfahren ist nur in Fällen anzuwenden, wenn hiervon die nachfolgend aufgezählten, für den Naturschutz besonders hochwertigen Flächen nicht betroffen sind:

- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Geschützte Landschaftsteile
- Flächen, für die im Biotopkataster der LÖBF eine Unterschutzstellung empfohlen wird
- Biotoptypen, die in der Biotopwertliste mit einem Grundwert von 8 oder höher bewertet werden.

Im vorliegenden Fall werden die aufgezählten Ausschlusskriterien nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) eingeschränkt bebaubar. Das Gebiet ist somit nach § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Der Bebauungsplan setzt zusätzliche überbaubare Flächen für eine Innenverdichtung nebst zugehörigen Erschließungsflächen (Geh- Fahr- und Leitungsrechte) fest, die als eingriffsrelevant zu betrachten sind. Diese Flächen werden der derzeitigen Nutzung gegenübergestellt und bilanziert.

6. Landschaftsbild

Die Planung stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Dieser Eingriff entsteht durch die zusätzliche Verdichtung der mit Bebauung eingerahmten Freiräume. Da die nähere Umgebung durch Wohngebäude bestimmt ist, ist der Eingriff nicht erheblich. Dieser Eingriff kann durch Bepflanzungen ausgeglichen werden. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Flächenwertberechnung und Bilanzierung (vgl. Karte 1)

Da es sich in der Planung um die Verdichtung eines vorhandenen Siedlungsbereiches handelt, wurden bei der Bestandserhebung nur die unmittelbar betroffenen Flächen betrachtet. Die derzeitigen als auch die geplanten Flächennutzungen wurden nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren bewertet („Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, MSKS et.al. 1996).

Die Bilanzierung beschränkt sich auf den Vergleich der planungsrechtlich gem. § 34 BauGB nicht bebaubaren Flächen mit den geplanten, überlagernden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 713.07.

Da sowohl die geplanten Eingriffe als auch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf ausschließlich einem Biotoptyp (Zier- und Nutzgarten) erfolgen werden, wird auf eine separate Kartendarstellung verzichtet.

Aus Vereinfachungsgründen werden im Folgenden auch nur die unmittelbar betroffenen Flächen bei der Bilanzierung in Ansatz gebracht. Die einzelnen Flächentypen

(Bauflächen, Erschließungsflächen und Kompensationsflächen) werden aufgrund ihrer Kleinteiligkeit zusammengefasst in die Bilanz eingestellt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

lfd. Nr.	Code	Biototyp	Fläche qm	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	4.1	Zier- und Nutzgarten	1260	2	1	2	2520
2	4.1	Zier- und Nutzgarten	802	2	1	2	1604
3	4.1	Zier- und Nutzgarten	1813	2	1	2	3626
Gesamtflächenwert A							7740

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

lfd. Nr.	Code	Biotyp	Fläche qm	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche (Bebauung WR)	1260	0	1	0	0
2	1.1	versiegelte Fläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)	802	0	1	0	0
3	8.1	Hecken, Büsche, Feldgehölze	1813	6	1	6	10878
Gesamtflächenwert B							10878

C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert des Bestandes A	7740
Gesamtflächenwert der Planung B	10878
B - A Gesamtbilanz C	3138

8. Ermittlung des Umfangs notwendiger Kompensationsmaßnahmen

Die Bilanzierung ergibt, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplanes (Flächen mit Bindung für Bepflanzung) der Gesamtflächenwert des Bestandes verbessert wird .

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Pflanzmaßnahmen werden mit bodenständigen, einheimischen Gehölzen durchgeführt.

9. Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Die jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen werden nach Abschluß der Baumaßnahmen umgesetzt. Entsprechende Pflanzlisten werden dem Bauherrn zur Verfügung gestellt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen tragen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Erstellung der Gebäude die jeweiligen Bauherren.