

# Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.95 „Seniorenheim Sürenheide“ der Stadt Verl



Auftraggeber:

Seniorenpark Verl GmbH  
Schmalhorn 13  
29308 Winsen/Aller

Auftragnehmer:



umweltbüro essen  
Bolle und Partner GbR

**Auftraggeber:**

Seniorenpark Verl GmbH  
Schmalhorn 13  
29308 Winsen/Aller

**Bearbeitung:**

Andreas Bolle  
Anna Heinrichs

Essen, im Februar 2021



umweltbüro essen

Rellinghauser Straße 334f • 45 136 Essen  
fon 0201/860 61-0 • fax 0201/860 61 - 29  
e-mail: [info@umweltbuero-essen.de](mailto:info@umweltbuero-essen.de)  
[www.umweltbuero-essen.de](http://www.umweltbuero-essen.de)



## Gliederung

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Raum, derzeitige Nutzung, Siedlungsstruktur und Topographie	5
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben und sonstige Zielkonzepte	6
2.3	Boden	8
2.4	Grund- und Oberflächenwasser	11
2.5	Klima und Lufthygiene	12
2.6	Flora, Fauna, Habitate	14
2.6.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	16
2.6.2	Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG	19
2.7	Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungspotenzial	20

<b>3</b>	<b>Planvorhaben und Konfliktanalyse</b>	<b>21</b>
3.1	Vorhabensbeschreibung	21
3.2	Eingriffscharakteristik und Minderungsmaßnahmen	22

<b>4</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>24</b>
4.1	Methodik der Biotopbeurteilung und Kompensationsberechnung	24
4.2	Berechnung des Kompensationsbedarfes im Plangebiet	25

<b>5</b>	<b>Literatur</b>	<b>26</b>
----------	------------------	-----------

### Abbildungen

Abbildung 1:	Lageplan (Land NRW (2021), dl-de/zero-2-0))	5
Abbildung 2:	Luftbild (Land NRW (2021), dl-de/zero-2-0)	6
Abbildung 3:	Rechtswirksamer FNP (Auszug)	7
Abbildung 4:	Bodentypen (Land NRW (2021), dl-de/zero-2-0))	9
Abbildung 5:	Schutzwürdige Böden (Land NRW (2021), dl-de/zero-2-0)	10
Abbildung 6:	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 26.11.2020	21

### Tabellen

Tabelle 1:	Beurteilung der biotischen Funktionen	19
Tabelle 2:	Eingriffsbilanzierung Plangebiet	26

### Tabellen im Anhang

A1	Beurteilung der Kaltluftproduktion in Abhängigkeit von Bewuchs und Boden
A2	Beurteilung der Seltenheit von Biotoptypen

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95  
„Seniorenheim Sürenheide“  
der Stadt Verl  
umweltbüro essen



- A3 Beurteilung der Naturnähe von Freiflächen
- A4 Beurteilung der Reife (Maturität) von Biozönosen
- A5 Beurteilung der strukturellen Gliederung von Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Lebensraumqualität
- A6 Beurteilung der zeitlichen Ersetzbarkeit von Biotoptypen
- A7 Beurteilung der Intensität der Landnutzung
- A8 Beurteilung des Naturnähepotentials
- A9 Beurteilung des Naturschutzpotenzials

### Karten

- Karte 1 Bestand
- Karte 2 Planung



## 1 Einleitung

Die Seniorenpark Verl GmbH, ein Tochterunternehmen der Lindhorst-Gruppe, möchte auf einer Fläche südlich der Königsberger Straße (östlich des Friedhofes) ein Senioren- und Pflegeheim sowie eine Tagespflegereinrichtung für Senioren bauen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 95 geschaffen werden.

Die Vorhabenfläche stellt sich als westlicher Teil einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha dar. Südlich angrenzend befindet sich ein Gehölzstreifen, der den „Alten Ölbach“ begleitet. Im Westen grenzt eine strukturreiche Friedhofsfläche mit älterem Baumbestand an. Die Wohnbebauung in der Umgebung besteht vorrangig aus Einfamilienhäusern (vgl. Abbildung 1).

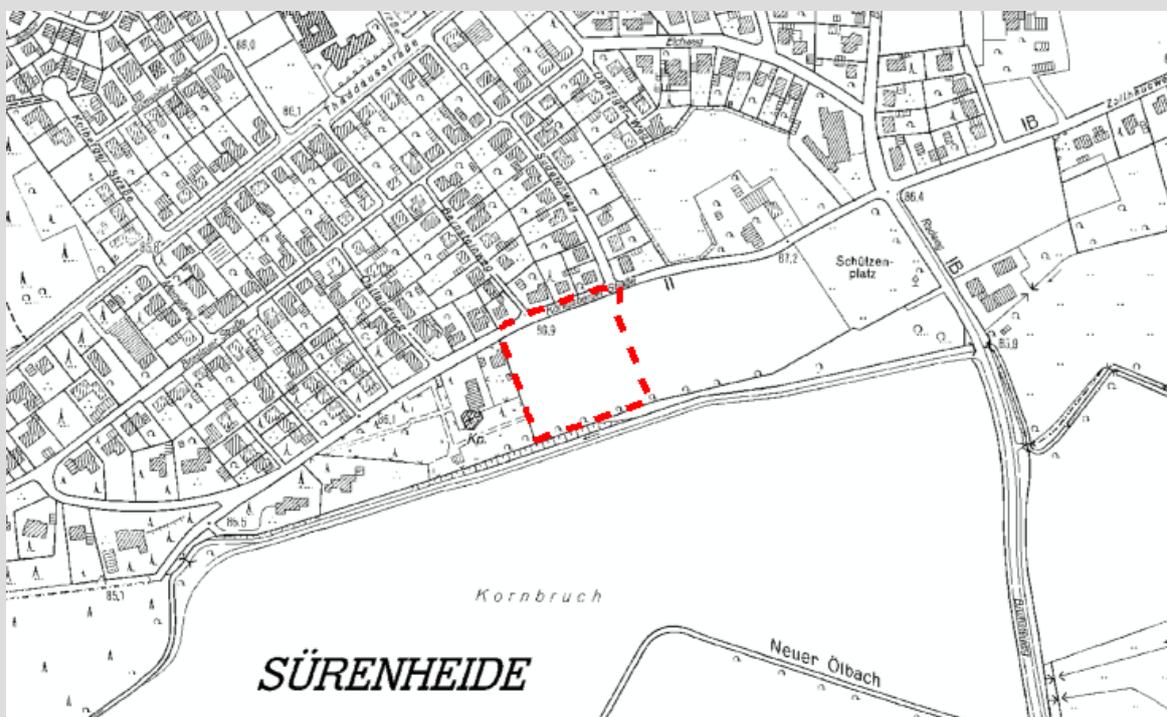


Abbildung 1: Lageplan (Land NRW (2021), dl-de/zero-2-0))

## 2 Grundlagen

### 2.1 Lage im Raum, derzeitige Nutzung, Siedlungsstruktur und Topographie

Die Vorhabenfläche liegt im Westen der Stadt Verl im Stadtteil Sürenheide. Die nördlich der Königsberger Straße bestehende Wohnsiedlung ist durch meist ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Das Umfeld des Plangebietes ist im Osten und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, im Westen gibt es einen Friedhof. Im Süden verläuft das Gewässer „Alter Ölbach“, der durch



einen nördlich angrenzenden Gehölzstreifen von der derzeit ackerbaulich genutzten Vorhabenfläche getrennt ist (vgl. Abbildung 2).

Die Flächen im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen B-Planes Verl Nr. 95 sind weit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 2: Luftbild (Land NRW (2021), dl-de/zero-2-0)

## 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben und sonstige Zielkonzepte

Der **Regionalplan** weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Der Regionalrat Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 aber bereits beschlossen, den Regionalplan Ostwestfalen-Lippe neu zu erarbeiten. Der Entwurf stellt das Plangebiet gem. Erarbeitungsbeschluss als einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar, der bis zur Sürenheider Straße im Osten reicht, also auch die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Plangebietes für eine zukünftige Siedlungsnutzung vorsieht.

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Verl stellt den Geltungsbereich des B-Planes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zugleich befindet sich die Fläche in einer Landschaftsschutzzone (vgl. Abbildung 3). Da der B-Plan somit nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, wird für den FNP die 48. Flächennutzungsplanänderung parallel durchgeführt.

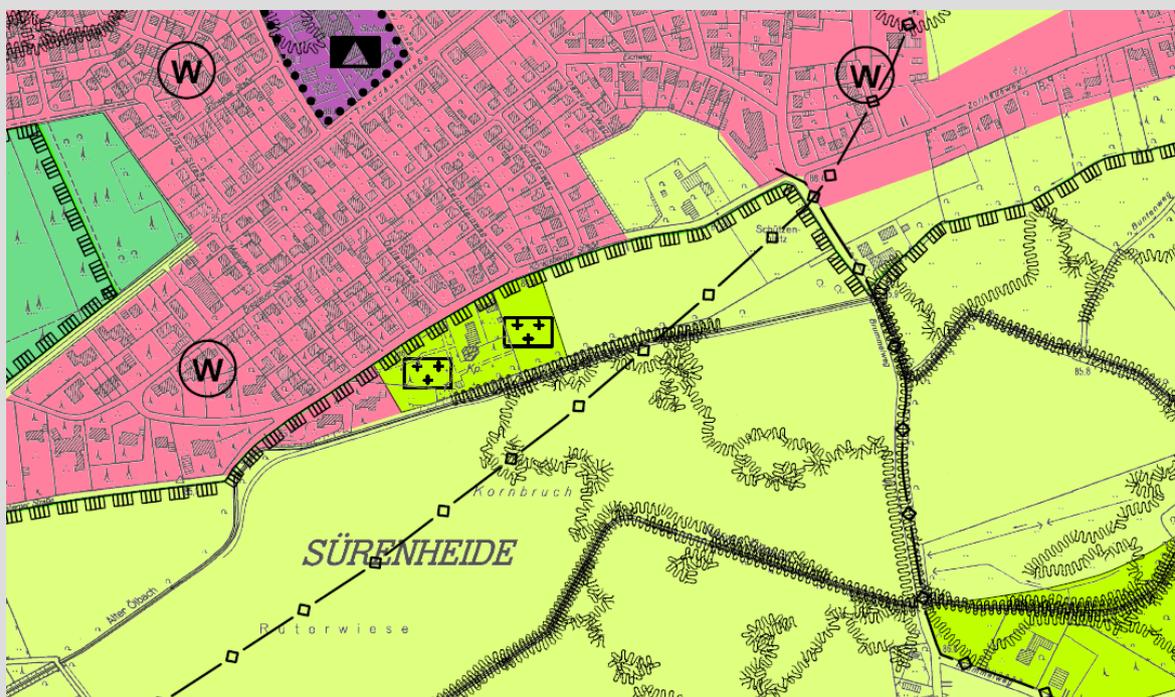


Abbildung 3: Rechtswirksamer FNP (Auszug)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen **Landschaftsplanes** des Kreises Gütersloh. Das Fachinformationssystem des Landes NRW LINFOS verzeichnet für den Geltungsbereich das LSG 3914-001 mit der Bezeichnung „LSG-Gütersloh“ und der ergänzenden Information, dass die Verordnung 1975 in Kraft getreten und 2014 außer Kraft getreten ist.

Das **Kataster schutzwürdiger Biotope** des Landes verzeichnet den südlich des Plangebietes verlaufenden „Alten Ölbaeh“ als schutzwürdiges Biotop BK-4116-154 mit der Bezeichnung „Alter Ölbaeh bei Sürenheide“. In der Begründung heißt es: „Beim *„Alten Ölbaeh“* südlich von Verl-Sürenheide handelt es sich um einen alten Bachverlauf, genauer eine überwiegend begradigte, ehemalige Ausbaustrecke, die heute nur noch wenig Wasser führt, jedoch meist von einem wertgebenden Ufergehölzbestand begleitet wird. Er reicht vom Verler See im Osten bis zum Zusammenfluss mit dem *„Neuen Ölbaeh“* südöstlich der Siedlung Determeyer im Westen und umfasst damit etwa 3,5 km. Vermutlich aus Hochwasserschutzgründen wurde das eigentliche Fließgewässer als *„Neuer Ölbaeh“* etwa 200 m nach Südosten verlegt. Der *„Alte Ölbaeh“* ist überwiegend von Ackerland umgeben, seine Steilufer werden jedoch fast durchgehend von beidseitigen Ufergehölzen gesäumt. Meist sind es überwiegend ältere Erlenbestände, stellenweise kommen andere Bäume wie Eichen, Baumweiden oder auch Pappeln hinzu. Bereichsweise fließt der Bach direkt an der nördlichen Terrassenkanten-Böschung, die mit Kiefern- und Fichtenmischbeständen oder auch Birken-Eichenwäldchen bestockt ist. Bei fehlenden Ufergehölzen ist der Uferhochstaudensaum meist nur sehr schmal ausgebildet. Dem *„Alten Ölbaeh“* kommt im Siedlungsrandbereich eine besondere Bedeutung als Leitlinie innerhalb des lokalen Biotopverbundes zu.“

Schutzziel ist es demzufolge, den „Alten Ölbaeh“ mit seinem Ufergehölzbestand zu schützen und zu erhalten.



## 2.3 Boden

### Beurteilungsgrundlagen

Dem Boden kommt sowohl wegen seiner zentralen Stellung im Naturhaushalt wie auch als Grundlage vielfältiger Nutzungen durch den Menschen eine wichtige Rolle bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit von flächenbeanspruchenden Vorhaben zu.

Die im Rahmen landschaftspflegerischer Planungen zu berücksichtigenden Funktionen und Potenziale gibt Schema 1 wieder.

#### Regel-, Speicher- und Pufferfunktion

Böden haben vielfältige regulierende Funktionen für den Material- und Energieumsatz im Naturhaushalt. Durch Niederschläge, über die Luft und durch Flächennutzung kommt es zu Schadstoffeinträgen in den Boden. Physikalische, chemische und biologische Prozesse können die Filterung, Bindung und Umwandlung sowohl von außen eingetragener wie auch natürlich im Boden vorhandener Substanzen bewirken. Aus dem Boden können Substanzen ins Grundwasser weitergeleitet, in die Luft freigesetzt oder in Biomasse (z.B. in die Vegetation) eingelagert und weiträumig verfrachtet werden.

Diese Vorgänge sind über Regelkreise sowohl untereinander als auch mit anderen - z.B. klimatischen oder geologischen - Faktoren verknüpft, so dass für die Landschaftsplanung eine Beschränkung auf die wichtigsten Aspekte erfolgen muss.

Dies sind in der Regel:

- bestehende Schadstoffbelastungen des Bodens
- Schutz der Gewässer (Grund- u. Oberflächenwasser) vor Schadstoffeinträgen
- Möglichkeit dezentraler Niederschlagswasserversickerung.

#### Lebensraumfunktion

Böden stellen den Lebensraum einer potenziell reichhaltigen Flora und Fauna dar. Sie sind mitentscheidend dafür, welche natürliche Vegetation und damit auch welche Tierwelt sich in einem Gebiet ausgebildet hat oder sich nach Ende menschlicher Eingriffe potenziell einstellen

würde. Für das Kriterium Lebensraumfunktion sind daher sowohl die tatsächliche aktuelle Bedeutung zu berücksichtigen als auch ihre potenzielle - auf den natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten beruhende - Bedeutung für die Ausbildung einer mehr oder weniger schützenswerten Tier- und Pflanzenwelt. Als besonders hoch zu bewerten für die Existenz vieler seltener Tier- und Pflanzenarten sind generell solche Böden, die "extreme" Eigenschaften (sehr trocken, sehr feucht, nährstoffarm) aufweisen.

An dieser Stelle entscheidende Beurteilungskriterien sind die Naturnähe der Böden sowie die Intensität der vorgenommenen Eingriffe und - damit verbunden - die Möglichkeit, naturnahe Verhältnisse wiederherzustellen.

#### Biotisches Ertragspotenzial

Das biotische Ertragspotenzial - also die landwirtschaftliche Nutzungseignung einer Fläche - hängt von einer Vielzahl natürlicher Faktoren sowie von Art und Intensität der Bewirtschaftung ab.

Zur Beurteilung wird im Weiteren auf die Boden- und die Grünlandgrundzahl zurückgegriffen, die als integrierende Messgrößen verschiedene Einzelfaktoren berücksichtigten. Diese Zahlen machen Angaben zur landwirtschaftlichen Nutzungseignung unter Außerachtlassung der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung (also z.B. der Bewirtschaftungsintensität).

Die natürliche Nutzungseignung einer Fläche für die landwirtschaftliche Produktion kann durch Schadstoffbelastungen des Bodens in Frage gestellt werden. Zur Beurteilung liegen eine Vielzahl von Grenzwerten vor, auf deren Darstellung an dieser Stelle verzichtet wird, da eine nennenswerte Schadstoffbelastung im Entwicklungsgebiet nicht bekannt ist.

#### Archivfunktion

Böden in ihrem aktuellen Zustand sind immer das Ergebnis der natur- und kultur-räumlichen Entwicklung der Landschaften und können aufgrund ihrer langen

### Boden



Schema 1: Bodenfunktionen und -potenziale

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95  
„Seniorenheim Sürenheide“  
der Stadt Verl  
umweltbüro essen



Entstehungsgeschichte Spuren einer langen natürlichen Entstehungsgeschichte und die auf ihm erfolgten anthropogenen Einwirkungen konservieren. Sie sind dann

als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu betrachten und können falls diese Archivfunktion besonders ausgeprägt ist besondere Schutzwürdigkeit erlangen.

## Zustand im Untersuchungsgebiet

Im Plangebiet ist gemäß **Bodenkarte** 1:50.000 im Norden der Fläche *natürlicherweise* tiefgründiger Sandboden (Bodentyp Podsol-Regosol) ausgebildet, im südlichen Teil auch tonig-lehmiger Gley. Da das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass der natürliche Bodenaufbau weitgehend erhalten geblieben ist.

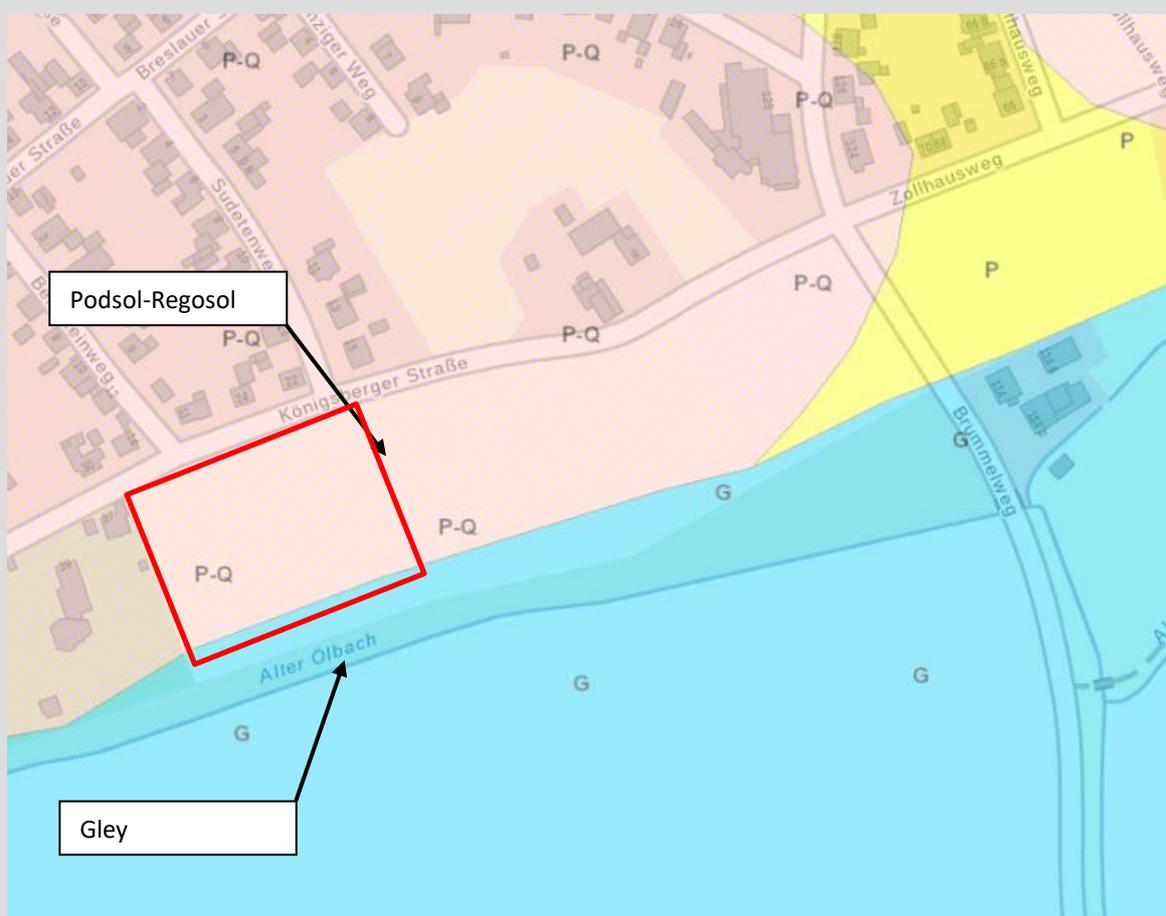


Abbildung 4: Bodentypen (Land NRW (2021), dl-de/zero-2-0))

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altstandorte vor.

Da es sich um eine erstmals bebaute Fläche handelt, kommt der § 44 LWG zur Anwendung, der eine vorrangig ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser (Versickerung, Einleitung in ein Gewässer) vorsieht. Die Versickerungseignung ist gutachterlich bestätigt.



## Beurteilung

Zur Beurteilung der Bodenfunktionen ist, soweit keine örtlichen Besonderheiten erkennbar sind, vorrangig die Auswertung der Bodenkarte 1:50.000 durch den Geologischen Dienst<sup>1</sup> in Hinblick auf das Vorliegen besonders schutzwürdiger Böden heranzuziehen. Die überwiegende Fläche (Podsol-Regosol) weist eine hohe Funktionserfüllung in Hinblick auf das Biotopentwicklungspotential (für trockene Extremstandorte) bei gleichzeitig sehr geringe natürliche Ertragsleistung auf.

Der weit überwiegende Teil der Flächen mit diesen bodenkundlichen Eigenschaften ist durch die Siedlungsentwicklung im Bereich Sürenheide verloren gegangen und nur noch inselartig ausgebildet.

**Es sind demzufolge besonders schutzwürdige Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG im Geltungsbereich des Planes vorhanden und betroffen. Das bodenkundliche Entwicklungspotential ist infolge der traditionell ackerbaulichen Nutzung nicht ausgebildet.**

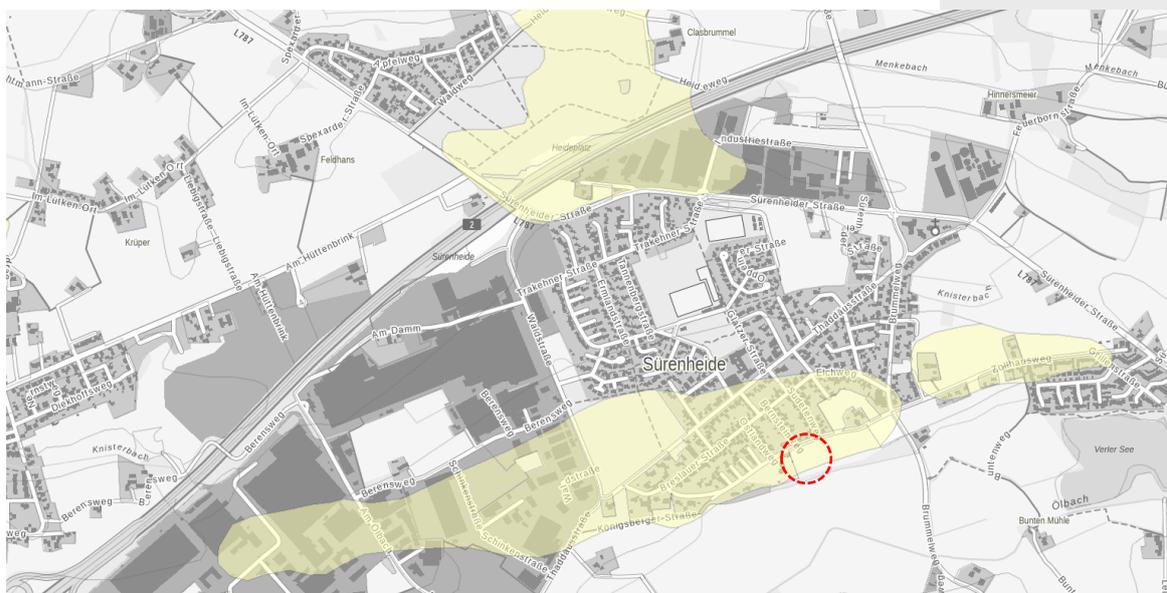


Abbildung 5: Schutzwürdige Böden (Land NRW (2021), dl-de/zero-2-0)

## Hinweise für die weitere Planung:

- Die Analyse der Bodenverhältnisse lässt keine Aspekte erkennen, die die geplante Nutzung prinzipiell in Frage stellen, bei der Auswahl der Kompensationsflächen sollte den Belangen des Bodenschutzes aber besonderes Gewicht zukommen.



<sup>1</sup> Frei abrufbar z.B. über Tim-online und über ELWAS-Web



## 2.4 Grund- und Oberflächenwasser

### Beurteilungsgrundlagen

Die im Rahmen der Planung zu untersuchenden Funktionen und Potenziale von Gewässern gibt Schema 2 wieder.

Die Grundwasserschutzfunktion weist einen engen Zusammenhang zum Umweltmedium Boden, die Grundwasserneubildungsfunktion einen engen Zusammenhang zu Boden und Klima auf. In beiden Fällen ist daher nicht von Funktionen des Wassers zu sprechen, sondern von Funktionen einer Fläche, auf die verschiedene Medien Einfluss ausüben.

#### Grundwasserschutzfunktion

Der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen hängt von vielen Einzelfaktoren ab:

- Bodenverhältnisse (Filter-, Speicher-, Puffervermögen, Wasserdurchlässigkeit; Schadstoffbelastungen)
- Grundwasserflurabstand
- sonstige geologische Verhältnisse (u. a. hydraulische Durchlässigkeit)

Ausgewiesene und geplante Wasserschutzzonen geben vor allem dann wertvolle Hinweise auf mögliche Konflikte, wenn ansonsten nur unzureichende Grundlagen für die Beurteilung der Grundwasserschutzfunktion vorliegen.

#### Grundwasserneubildungsfunktion

Angesichts der normalerweise geringen Ausdehnung geplanter Baugebiete (in

Relation zur Größe des gesamten Gebietes, welches zur Mächtigkeit des Grundwassers beiträgt), sind messbare Auswirkungen auf den Grundwasserstand auch bei einer vollständigen Flächenversiegelung in der Regel nicht zu erwarten. Da jedoch die Vielzahl „kleiner Flächenversiegelungen“ in ihrer Summe negative Auswirkungen haben kann, ist im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung eine Abschätzung vorzunehmen, inwieweit durch entsprechende Maßnahmen (u.a. Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung) die Grundwasserneubildung erhalten werden kann. Veränderungen in der Grundwasserneubildung, die zum Beispiel durch eine Veränderung des Bewuchses hervorgerufen werden, sind nicht Gegenstand des LBP.

#### Wasserdargebotspotenzial (Grund- und Oberflächenwasser)

Unter Wasserdargebotspotenzial ist die Menge und Qualität des wirtschaftlich nutzbaren Grundwassers zu verstehen. Zur Beurteilung ist zu berücksichtigen, ob tatsächlich eine wirtschaftliche Nutzung erfolgt bzw. geplant ist.

Da auf Menge und Qualität keine bzw. unwesentliche Einflüsse zu erwarten sind, wird eine Beurteilung dieses Potenzials für die vorliegende Fragestellung nicht für notwendig gehalten.

### Wasser

Grundwasserschutzfunktion

Grundwasserneubildungsfunktion

Wasserdargebotspotenzial

Schema 2: Wasserfunktionen und -potenziale

### Zustand im Untersuchungsgebiet

**Stillgewässer** gibt es im Plangebiet nicht, südlich verläuft mit dem „Alten Ölbach“ ein Fließgewässer des Typs „Sandgeprägtes Gewässer der Sander und sandigen Aufschüttungen“. Der Bach weist einen geradlinigen (begradigten) Lauf auf und ist strukturell stark verarmt (vgl. Fotos).

**Grundwasser** ist nach Angaben der Bodenkarte erst in Tiefen größer als 2 m zu erwarten. Das Bodengrundgutachten vom 16.09.2019 (GEO Ingenieure und Consulting) ermittelte Grundwasserflurabstände zwischen 2,70 m und 4,10 m unter GOK.



### Beurteilung

Die **Grundwasserneubildung** wird durch die geplante Bebauung insoweit eingeschränkt, als eine semizentrale Versickerung vorgesehen ist, das Niederschlagswasser aber im örtlichen Wasserhaushalt belassen wird.

Die **Grundwasserschutzfunktion**, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens haben kann, ist aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit trotz des großen Flurabstandes als allenfalls mittel zu beurteilen.

Für das **Grundwasserdargebotspotential** (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung.

In Anbetracht der gemessen am Einzugsgebiet des Grundwasserleiters geringen Größe der in Anspruch zu nehmenden Fläche des Plangebiets und des in einem Wohngebiet nicht in relevanten Umfang zu erwartenden Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind planungserhebliche Auswirkungen in Hinblick auf alle drei genannten Funktionen auszuschließen.

### Hinweise für die weitere Planung:

- Die Analyse des Wasserhaushaltes lässt keine Aspekte erkennen, die grundsätzlich gegen das Vorhaben sprechen.



## 2.5 Klima und Lufthygiene

### Beurteilungsgrundlagen

Für die Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Plan- und Untersuchungsgebietes hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Leistungen werden die klimatischen Kriterien (Schema 3) und die aktuelle Luftbelastung mit Schadstoffen (Schema 4) getrennt betrachtet.

### Ausgleichspotenzial

Die Beurteilung einer Fläche hinsichtlich ihres klimatischen Ausgleichspotenzials ist daran festzumachen, ob sie klimatische Funktionen (s.u.) hat, die sich in solchen Gebieten auswirken, die als belastet anzusehen sind und somit einer Entlastung bedürfen. Als klimatisch belastet sind in der Regel Stadt-, Innenstadt sowie Gewerbe- und Industriegebietsklimata anzusehen (vgl. Stock et al., 1986). Nur in diesen Fällen ist eine Beurteilung des klimatischen Ausgleichspotenzials notwendig.

Falls die durch ein Entwicklungsgebiet potenziell beeinflussten Flächen über ein ausgeglichenes Klima und lufthygienisch unbedenkliche Verhältnisse verfügen, kann in der Regel auf eine detaillierte Prüfung der lufthygienisch-klimatischen Funktionen verzichtet werden.

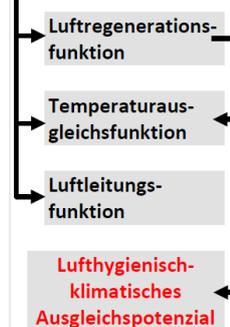
### Luftregenerationsfunktion

Die Fähigkeit einer Fläche, zur Luftregeneration beizutragen (der Frischluftentstehung zu dienen), besteht in erster Linie in der Ausfilterung von Schadstoffen und der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch die Vegetation, weniger in der oftmals vermuteten Produktion von Sauerstoff. Hinzu kommt der Temperatenausgleich durch die Produktion von kühlerer Luft. Der entscheidende Faktor für eine diesbezügliche Leistungsfähigkeit ist die Flächengröße. In der Regel ist erst ab 50 ha von einer Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Luftregeneration zu sprechen.

### Temperatenausgleichsfunktion

Besiedelte Gebiete weisen in der Regel eine gegenüber dem Umland deutlich höhere Temperatur sowie eine geringere relative Luftfeuchtigkeit auf. Da diese stadtklimatischen Effekte unter anderem auch negative gesundheitliche Auswirkungen haben können, ist ein Temperatenausgleich durch die Zuführung kühlerer Luft in belastete Gebiete von hoher stadtoökologischer Bedeutung. Entscheidendes Kriterium für die Bildung von Kaltluft ist die

### Klima/Lufthygiene



Schema 3: Klimafunktionen und -potenziale



Dichte und Art des Bewuchses einer Fläche (Tab. A1).

### Luftleitungsfunktion

Die äußere Gestalt und Lage einer Fläche (topografische Verhältnisse, Bewuchs, Art und Größe sowie Ausrichtung von Baukörpern) ist entscheidend dafür, inwieweit sie selbst als auch weitere Flächen in ihrem Lee durchlüftet werden, die Fläche also Teil einer Ventilationsbahn ist. Die Funktion der Luftleitung kann bei einer Fläche nicht nur durch ihre Bebauung, sondern auch durch dichten Bewuchs (z.B. Waldgebiete) deutlich beeinträchtigt werden. Die Berücksichtigung einer Luftleitungsfunktion ist vor allem dann von Bedeutung, wenn

durch eine Bebauung Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Belastung und bereits schlechter Durchlüftung zu befürchten sind.

### Schadpotenzial

Zur Ermittlung des Schadpotenzials von stofflichen Immissionen können sowohl Ermittlungen der Immissionskonzentrationen von Einzelschadstoffen wie auch die Erfassung von Immissionswirkungen an Bioindikatoren beitragen (Schema 4). Liegen entsprechende Untersuchungen nicht vor, ist mittels Hilfskriterien eine theoretische Ableitung der anzunehmenden Immissionsbelastung vorzunehmen.

### Schadpotenzial von Immissionen



## Zustand im Untersuchungsgebiet und Beurteilung

Eine Klimaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Daher können **lufthygienisch-klimatische Aspekte** nur aus der Topografie und der Nutzungsstruktur abgeleitet werden.

Auf der Vorhabenfläche selbst ist der Klimatotyp „Freilandklima“ zu erwarten, in den angrenzenden Siedlungsflächen ist vom Klimatotyp „Stadtrandklima“ auszugehen, der zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung anzeigt, jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf begründet.

Somit ist im Umfeld des Plangebietes kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Eine **Luftleitungsfunktion im engeren Sinne** oder eine besondere Bedeutung für die Luftregeneration kommt dem Entwicklungsgebiet nicht zu.

Auf den offenen Ackerflächen ist zwar eine im Vergleich zu den Siedlungsflächen erhöhte Eignung zur **Kaltluftbildung** zu erkennen, diese erlangt aber aufgrund der generell guten klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse keine besondere Bedeutung, die planerischen Handlungsbedarf begründen würde.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der **Immissionssituation** im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Als *Emissionsquellen* sind im Planungsraum vornehmlich die Königsberger Straße und der Brummelweg zu nennen. Über deren Anteil an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es sind jedoch angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung) und des generell geringen Verkehrsaufkommens keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

### Hinweise für die weitere Planung:

- Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt keine Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen.

Schema 4: Beurteilung des Schadpotenzials von Immissionen





## 2.6 Flora, Fauna, Habitate

### Beurteilungsgrundlagen

Für eine Beschreibung und Beurteilung des Zustandes und der Leistungsfähigkeit einer Fläche für die Belange der belebten Umwelt (Flora und Fauna, Habitate) sind die in Schema 5 aufgeführten Potenziale und Funktionen zu berücksichtigen.

#### Lebensraumfunktion

Mit der Lebensraumfunktion einer Fläche ist ihre Eignung gemeint, die Rahmenbedingungen für das Vorkommen von Tieren und Pflanzen zu bieten. Dabei kann sich die Lebensraumfunktion gegebenenfalls auch auf die Eignung als saisonal oder "nutzungsbedingt" begrenzter Aufenthaltsraum (Winterquartier, Brutrevier, Nahrungshabitat) beschränken.

Für die durch die Planung direkt betroffene Fläche und ihre unmittelbaren Randbereiche wird eine möglichst detaillierte Beurteilung anhand der Kriterien Seltenheit und Gefährdung, Naturnähe, Vielfalt, Flächengröße und Ersetzbarkeit vorgenommen.

#### Seltenheit und Gefährdung von Biotopen

Die Beurteilung von **Gefährdung** und **Seltenheit** von Biototypen erfolgt in erster Linie auf Basis der "Roten Liste der gefährdeten Biototypen von Nordrhein-Westfalen" (Schulte & Wolff-Straub, 1986) sowie der Arbeitsanleitung zur Biotopkartierung in Nordrhein-Westfalen (Brocksieper et al., 1982) (Tab. A2). Beide Veröffentlichungen konzentrieren sich auf die relativ naturnahen Biotope des Außenbereiches. Das heißt, innerhalb von besiedelten Gebieten können Flächen einen höheren ökologischen Stellenwert besitzen als in der freien Landschaft.

Für die Beurteilung der Seltenheit und Gefährdung einzelner Tier- und Pflanzenarten werden die einschlägigen "Roten Listen" zugrunde gelegt.

#### Naturnähe

Für die Beurteilung des Kriteriums Naturnähe werden die Teilkriterien:

- Natürlichkeit (Anteile von Elementen der potenziellen natürlichen Vegetation, bzw. kulturbetonter oder künstlicher Strukturen) (Tab. A3) und

- **Maturität** (Reife der Biotopstrukturen, also ihr Entwicklungszustand innerhalb der natürlichen Sukzessionsabläufe (Tab. A4)

herangezogen. Darüber hinaus erlaubt die Klassifizierung der Siedlungsdichte (vgl. Tab A5) eine Beurteilung der Intensität anthropogener Einflüsse und die damit einhergehende Minderung der Naturnähe.

#### Vielfalt

Das Kriterium Vielfalt umfasst neben der Artenvielfalt vor allem den Reichtum einer Fläche an unterschiedlichen Biotopstrukturen. Eine vielfältige Lebensraumausstattung zieht oftmals auch eine hohe Vielfalt der auftretenden Tierarten nach sich.

Als Teilkriterien sind zu betrachten:

- Vegetationsschichtung (= vertikale Vegetationsstruktur)
- horizontale Vegetationsstruktur und Grenzliniendichte
- sonstige Strukturmerkmale (Totholz, Steine etc.).

#### Flächengröße

Die Größe einer unzerteilten Fläche ist als wertsteigerndes Merkmal bei der Beurteilung zu berücksichtigen. Mit zunehmender Größe steigt nämlich nicht nur die Leistungsfähigkeit der Fläche, einer artenreichen Lebensgemeinschaft Lebensraum zu bieten, sondern nimmt gleichzeitig auch der Flächenanteil, auf den die Umgebungsnutzung negativ einwirkt (Störungszone), ab.

Eine allgemeine Angabe der vor allem für Tiergemeinschaften notwendigen minimalen Biotopgröße ist nicht möglich. Aufgrund von Untersuchungen zum Minimumareal einiger Tiergruppen wird ab einer Freiflächengröße von 5 ha ein erhöhter Biotopwert angenommen (vgl. Reidl & Rijpert, 1989; Fitger & Mahler, 1990; Kaule, 1991).

Im besiedelten Bereich ist die Bebauung größerer Freiflächen in der Regel mit einem nicht ersetzbaren Verlust an Lebensraum verbunden, da vergleichbar große Flächen nicht mehr existieren (vgl. räumliche Ersetzbarkeit).

### Flora/Fauna

#### Kriterien:

- Seltenheit/Gefährdung
- Naturnähe
- Vielfalt
- Flächengröße
- Ersetzbarkeit
- Entwicklungsfähigkeit



### Lebensraumfunktion

### Biotopverbundfunktion



#### Kriterien:

- Wert der Einzelbiotope
- Entfernung der Biotope voneinander
- Zerschneidungseffekte
- Einbindung in Freiflächensystem

Schema 5: Biotische Funktionen



#### Ersetzbarkeit

Die Ersetzbarkeit von Biotopen ist sowohl unter zeitlichen (Wiederherstellbarkeit) wie räumlichen Aspekten zu betrachten.

Die Wiederherstellbarkeit ist ein wichtiges Kriterium bei der Beurteilung, ob ein Eingriff gemäß Landschaftsgesetz ausgleichbar ist oder nicht. Da Alter weder herstellbar ist, noch der Alterungsprozess verkürzt werden kann, müssen alte Biotope als nicht ersetzbar beurteilt werden. Zur Abgrenzung wird ein Zeitraum von 30 Jahren gewählt, da dies der äußerste noch überschaubare Planungshorizont ist.

Bei Biotopen mit Entstehungszeiträumen unterhalb von 30 Jahren wird eine größtmögliche Differenzierung angestrebt, wohingegen bei Entstehungszeiträumen über 150 Jahre auf eine weitere Differenzierung verzichtet wird (vgl. Tab. A6). Damit wird dem raschen Wandel der Agrarlandschaft und der Siedlungsgebiete Rechnung getragen, in denen auch solche Biotope zunehmend seltener werden, die unter bioökologischen Gesichtspunkten als jung zu bezeichnen sind. Gleichzeitig werden ältere Biotope *generell* als hochgradig schutzwürdig beurteilt.

Unter räumlichen Gesichtspunkten kann auch bei "jungen" Biotopen die Ersetzbarkeit dann eingeschränkt sein, wenn sie an bestimmte Randbedingungen geknüpft sind, die ihrerseits selten sind. Das können beispielsweise besonders nährstoffarme oder feuchte Bodenverhältnisse, große Flächen oder aber besondere klimatische Verhältnisse sein.

#### Entwicklungsfähigkeit

Während für die Beurteilung des Kriteriums "Ersetzbarkeit" primär danach gefragt wird, ob sich das durch ein Vorhaben beeinträchtigte Biotop an *anderer* Stelle wieder in gleicher oder - unter Naturschutzgesichtspunkten - besserer Ausprägung entwickeln kann, soll unter "Entwicklungsfähigkeit" die theoretische Eignung des *Entwicklungsgebietes* verstanden werden, bei veränderten Nutzungsansprüchen wieder Standort schutzwürdiger Biotope zu werden. Zu unterscheiden ist nach Schlupmann und Kerkhoff (1992) die Entwicklungsfähigkeit zu *naturnahen* Lebensräumen (z.B. entwässerte Wiese zu natur-

naher Feuchtwiese oder Ackerfläche zum Standort der potenziellen natürlichen Vegetation) und die Entwicklung zu *naturschutzwürdigen* Primär- und Sekundärlebensräumen (z.B. aufgelassene Abgrabungsflächen). In beiden Fällen erfolgt eine **integrative Beurteilung verschiedener Faktoren**. Neben der Nachhaltigkeit bereits vorgenommener Eingriffe in den Boden und der Seltenheit der natürlichen Standorteigenschaften sind insbesondere die Störintensität von benachbarten Nutzungen und die Flächengröße von Bedeutung. Die Skalierungen in der Tabelle A8 und Tabelle A9 sollen die Einstufung der einzelnen Flächen erleichtern. Die Zuordnung zu Wertstufen ist im Einzelfall jedoch zusätzlich verbal zu begründen. Eine Beurteilung dieser Flächenfunktionen erfolgt nur **für flächig ausgebildete Biotope mit einer Größe von mindestens 5 ha**. Bei kleineren oder schmalen linear ausgebildeten Biotopen sind die Nachbarnutzungen sehr stark wertbestimmend, so dass eine schematisierte Beurteilung ausscheidet.

#### Biotopverbundfunktion

Einer Fläche kann - unabhängig von ihrer Lebensraumfunktion - eine Bedeutung für den Naturschutz zukommen, wenn sie Tieren ermöglicht, von einem (Teil-) Lebensraum zu einem anderen zu gelangen und so dem Mobilitätsbedürfnis zum Zwecke der Nahrungssuche, der Vermehrung oder der Retention bzw. der (Wieder-) Verbreitung von Arten dient. Um diesen Zweck erfüllen zu können, müssen die Flächen zwar ein Mindestmaß an Lebensmöglichkeiten bieten, jedoch nicht die gleiche Qualität haben wie Dauerlebensräume. Die Funktionsweise von Biotopverbundflächen kann als **Korridor**, der zwei Flächen direkt verbindet oder aber als **Trittsteinbiotop** gesehen werden, das ein "zeitlich und räumlich begrenztes Zwischenglied zwischen Hauptbiotopen darstellt (z.B. Rastplatz zwischen Sommer- und Winterquartier oder begrenzte Lebensmöglichkeit für Populationen, die sich von hier aus weiterverbreiten)" (Fitger und Mahler, 1990). Die Beurteilung kann zum Beispiel anhand der Gliederung landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen (Tab. A7).



## 2.6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

### Zustand im Entwicklungsgebiet

Die Abgrenzung der Biotoptypen in Karte 1 wurde auf Basis der Vermessungsunterlagen, der Amtliche Basiskarte NW, den aktuellsten verfügbaren Luftbildern (2017) und auf Grundlage einer Begehung im März 2020 vorgenommen.

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar (vgl. Karte 1), deren Saum zur Königsberger Straße max. 1 m breit ist. Acker und Saum sind als artenarm zu beschreiben. An den südlich angrenzenden, im Mittel ca. 10 m breiten Gehölzstreifen grenzt der Acker ohne Pufferstrukturen direkt an. Die Bäume des Gehölzstreifens sind verschiedenen Alters. Es handelt sich ausnahmslos um Laubbäume wie Ahorn und Eiche. Im Bereich des Plangebietes sind im Unterwuchs auch Sträucher vorzufinden, die im östlichen, breiteren Bereich (westlich des Brummelweges) kaum vorhanden sind. In einigen Bäumen wurden in mehreren Metern Höhe Spechtlöcher festgestellt. Großnester/Horste waren keine vorhanden.

Der Gehölzstreifen wird von einem intensiv genutzten Trampelpfad durchzogen, von dem aus an einigen Stellen das Ufer des „Alten Ölbaches“ zugänglich ist. Südlich des Baches verläuft ein Feldweg, dahinter erstrecken sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen.



Foto 1: Blick gen Osten ...



Foto 2: ... und Westen entlang des Ackers bzw. Plangebietes



Foto 3: Wohnbebauung unmittelbar nördlich der Königsberger Straße (hier: Sudetenweg)



Foto 4: Gehölzstreifen grenzt Vorhabenfläche im Süden ab

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95  
„Seniorenheim Sürenheide“  
der Stadt Verl  
umweltbüro essen



*Foto 5: dito*



*Foto 6: 10 m breiter Gehölzstreifen mit durchgehendem Trampelpfad ...*



*Foto 7: ... parallel des „Alten Ölbaches“*



*Foto 8: dito; Trampelpfad erschließt auch Uferbereich*



*Foto 9: relativ strukturarmer Bach*



*Foto 10: südlich des Baches weitere Intensiväcker (mit Feldweg)*

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95  
„Seniorenheim Sürenheide“  
der Stadt Verl  
umweltbüro essen



*Foto 11: Gehölzstreifen (Teilbereich ohne Unterwuchs)  
wird gen Osten breiter*



*Foto 12: Spechtlöcher*



*Foto 13: Trampelpfad zwischen Plangebiet und ...*



*Foto 14: ... mit zahlreichen Gehölzen bestandener  
Friedhofsfläche*



*Foto 15: Wiese des ansässigen Schützenvereins  
östlich des Ackers angrenzend an den Brummelweg*



*Foto 16: nördlich der Königsberger Straße befindet sich ein  
landwirtschaftlicher Hof*



## Beurteilung der Lebensraumfunktionen

Eine Beurteilung der **Lebensraumfunktion** ergibt für die **Biotoptypen** des Entwicklungsgebietes **überwiegend geringe und nur südlich angrenzend mittlere bioökologische Wertigkeiten** (vgl. Tabelle 1).

Im Plangebiet ist eine nur geringe **Strukturvielfalt** vorhanden. Die **Ersetzbarkeit** bei Eingriffen ist bei der Ackerfläche aufgrund der vergleichsweise geringen Reife grundsätzlich gut. Es sind somit keine Biotoptypen betroffen, die als nicht ersetzbar gelten. Unter räumlichen Gesichtspunkten bietet die Siedlungsrandlage gute Voraussetzungen, in Eingriffsnähe sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Unter **Biotopverbundgesichtspunkten** kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass *konkrete* Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind.

Eine Bewertung des **Naturnähe-** und **Naturschutzpotentials** ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich bzw. sinnvoll. Ein besonderes Potential für die Gewässerentwicklung ist nicht zu erkennen.

Tabelle 1: Beurteilung der biotischen Funktionen

Biotoptyp	Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Lebensraumfunktion (Wertstufen*)						
	Seltenheit/ Gefährdung	Natürlich- keit	Reife	Wieder- herstell- barkeit	Ersetzbar- keit	Naturnähepo- tenzial	Naturschutzpo- tenzial
Acker (HA0)	I	I	I	I	s. Text		-
Straßenrain (HC0)	I	II	I	II			
Gewässerbegleitender Gehölzstreifen (BD3)	III	III	III - IV	III - IV			

\* sehr geringwertig (= I) bis sehr hochwertig (= V)

### Hinweise für die Planung:

- Die Analyse der biotischen Ausstattung des Plangebietes lässt keine Aspekte erkennen, die prinzipiell gegen die Realisierung der Planung sprechen.



## 2.6.2 Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG

Zum Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vor (umweltbüro essen, 2021). Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Vor dem Hintergrund **fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität** auf der Vorhabenfläche und ihrer unmittelbaren Umgebung ist eine erhebliche Beeinträchtigung aller **im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Vogelarten auszuschließen. Fledermäuse** sind in der unmittelbaren Umgebung mit Ruhe- und Fortpflanzungstätigkeiten sowie (nicht essentiellen) Jagdhabitaten nicht auszuschließen, weshalb die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen auf Fledermausfreundlichkeit abgestimmt werden sollte.

Hinsichtlich **Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten** sind ebenfalls keine Verbotstatbestände zu erwarten.“



## 2.7 Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungspotenzial

### Beurteilungsgrundlagen

Zur Beurteilung des Landschafts- bzw. Ortsbildes sowie für die Bewertung von Eingriffen ist üblicherweise ein stark formalisiertes Verfahren zu wählen, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die gutachterliche Stellungnahme lediglich die subjektive Meinung des Beurteilenden darstellt. Beispiele solcher Aggregationsverfahren mit festen Skalierungen für komplexere Beurteilungssituationen sind z.B. bei Adam, Nohl, Valentin (1986) sowie Schlupmann und Kerkhoff (1992) zu finden. Vollständig lässt sich das subjektive Empfinden jedoch auch bei solchen Verfahren nicht ausschließen.

Für die Zielsetzung des Fachbeitrages kann auf solch differenzierte Verfahren verzichtet und verbal-argumentativ geurteilt werden, ohne die Nachvollziehbarkeit unzulässig einzuschränken. Der Beurteilung des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenart zugrunde gelegt. Beim Ortsbild wird der Begriff der Natürlichkeit durch den der Homogenität ersetzt (vgl. Schema 6). Schemel et al. (1990) erläutern die Begriffe Vielfalt und Eigenart wie folgt:

**Vielfalt:** "Kleingliedrigkeit verschiedener Vegetationsflächen (Felder, Wiesen, Wald)"

**Eigenart:** "deutliche 'historische' Spuren (vorindustrielle, gepflegte Kulturlandschaft, "gewachsene" Ortsteile) oder Anklänge an 'Naturlandschaft' (Wildheit)"

**Natürlichkeit** meint besonders das Untereordnen und Einfügen technischer Elemente unter die "Ganzheit" der visuellen Wirkung eines Landschaftsausschnittes.

Für die projektbezogene Beurteilung des aktuellen Zustandes und der durch das Vorhaben potenziell hervorgerufenen Veränderungen sind ggf. **Wirkungsbereiche** abzugrenzen. Zu unterscheiden sind:

- Nahbereich (bis 200 m)
- Mittelzone (200 bis 1500 m)
- Fernzone (über 1500 m)

### Erholungspotenzial

Für eine projektbezogene Beurteilung des Erholungspotenziales ist sowohl der derzeitige Zustand zu ermitteln, als auch die Eignung der Fläche, erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle (z.B. Spielplatzbedarf) zu beheben, zu berücksichtigen. Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ.

### Orts- und Landschaftsbild

Vielfalt

Natürlichkeit

Eigenart



Landschaftsbild

Ortsbild



Vielfalt

Homogenität

Eigenart

Schema 6: Beurteilung von Orts- und Landschaftsbild

### Zustand im Untersuchungsgebiet/Beurteilung

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird im Wesentlichen durch die Siedlungsrandlage im Übergang zu großräumig agrarisch geprägten Flächen mit eher geringem Strukturreichtum bestimmt. Blickbeziehungen reichen in der Regel auf mittlere Distanzen (s. Fotos).

Eine förmliche Erschließung für die **Naherholung** ist im Plangebiet zwar nicht vorhanden, es verläuft jedoch parallel der westlichen Grenze des Plangebietes ein intensiv genutzter Trampelpfad, der sich gewässerparallel durch den Gehölzbestand bis zum Brummelweg fortsetzt.

### Hinweise für die Planung:

- Die Analyse lässt keine Aspekte erkennen, die prinzipiell gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen.





### 3 Planvorhaben und Konfliktanalyse

#### 3.1 Vorhabensbeschreibung

Vorgesehen ist die Errichtung eines **aus zwei Gebäuden bestehenden Senioren- und Pflegezentrums**. Der östliche Baukörper soll ein Senioren- und Pflegeheim aufnehmen, in dem insgesamt 80 barrierefreie Heimplätze angeboten werden. Im westlichen Baukörper soll eine Tagespflegeeinrichtung mit 16 betreuten Wohnungen untergebracht werden. Zwischen den Gebäuden soll eine **Gartenanlage** entstehen, die durch Fußwege und Terrassen mit Aufenthaltsfunktion gegliedert wird. Im Süden grenzt die Gartenanlage an die Freiflächen entlang des „Alten Ölbaches“, die auf derzeitigem Ackerstandort eine parkartige Gestaltung erfahren werden. Im Norden und Westen schließt sich die Stellplatzanlage mit insgesamt 60 Stellplätzen an die Baukörper an.



Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 15.02.2021

Die Gebäude sollen eine Gesamthöhe von rund 12 Metern bei einer viergeschossigen Bauweise (3 Vollgeschosse zuzüglich eines weiteren Nichtvollgeschosses) aufweisen. Die Freiflächen, die Stellplatzanlage und die Gebäude sollen durch die Pflanzung von Bäumen gegliedert und ökologisch aufgewertet werden, die Dachflächen werden in weiten Teilen begrünt.



Der östliche Teil des Plangebiets mit dem Pflegeheim wird als Sondergebiet, der westliche mit der Tagespflegeeinrichtung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,4 an der oberen Grenze der für allgemeine Wohnbebauung vorgesehenen Werte der BauNVO liegen.

Die **verkehrliche äußere Erschließung** des Vorhabens ist über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur gesichert. Da am Südrand der Königsberger Straße derzeit kein Gehweg verläuft, soll die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ausgehend vom südlichen Fahrbahnrand um 2 Meter erweitert werden, so dass hier ein straßenbegleitender Gehweg angelegt werden kann.

Das Plangebiet wird über eine **Trennkanalisation** entwässert. Die Beseitigung des nicht behandlungspflichtigen Niederschlagswassers ist durch semizentrale Rigolenversickerung vorgesehen.

### 3.2 Eingriffscharakteristik und Minderungsmaßnahmen

Die Realisierung des Planvorhabens ist mit zwei in ihren Auswirkungen zu differenzierenden Eingriffskomplexen (EK) verbunden:

- EK1: **Gebäude und Verkehrsflächen**
- EK2: **Gartenflächen und Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Mit den geplanten Eingriffen sind folgende **Auswirkungen auf Naturhaushalt und Ortsbild** verbunden, die sich in baubedingt (bb), anlagebedingt (ab) und nutzungsbedingt (nb) sowie in unterschiedliche Eingriffsintensitäten differenzieren lassen<sup>2</sup>.

**Boden:** Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren gehen. Die Umnutzung von Teilen des Ackerlandes in Garten- oder Parkfläche ist zwar mit deutlichen Veränderungen des Bodenaufbaus insbesondere der baubedingten Beeinträchtigungen verbunden, die grundlegenden Bodenfunktionen bleiben aber erhalten und werden tendenziell verbessert.

	EK1	EK2
bb	2	+
ab	2	+
nb	2	+

Betroffen sind Böden, die wegen ihres Biotopentwicklungspotentials als besonders schutzwürdig gelten, aber nur noch inselartig erhalten geblieben sind. Es handelt sich vom Typ her um junge Sandböden bei denen es nicht zu einer längeren Bodenentwicklung mit Auswaschungs- und Verlagerungsprozessen kommt und deshalb bei einer entsprechend extensiven Nutzung/Pflege zur Ausbildung entsprechender Vegetationsgesellschaften führen. Ihre Eigenschaften gelten prinzipiell als herstell- bzw. ersetzbar, das ihnen innewohnende Biotopentwicklungspotential ist aufgrund der traditionell ackerbaulichen Nutzung nicht realisiert. Es ist wünschenswert bei der Auswahl naturschutzrechtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen den Bodenschutz besonders zu berücksichtigen.

<sup>2</sup>Abkürzungen: - = keine Auswirkungen; 0 = unerhebliche Auswirkungen bzw. positive und negative Wirkungen heben sich auf; 1 = geringe negative Auswirkungen; 2 = starke negative Auswirkungen + = positive Auswirkungen



**Wasser:** Versickerung zum Zwecke der Siedlungsentwässerung findet in der Regel auf einer gegenüber der angeschlossenen Fläche sehr viel kleineren Fläche statt. Auf der Vorhabenfläche ist eine solche gezielte technische Versickerung möglich und auch vorgesehen. Somit wird dem örtlichen Wasserhaushalt über die Trennkanalisation kein Wasser entzogen.

	EK1	EK2
bb	0	0
ab	0	0
nb	0	0

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

In Anbetracht der gemessen am Einzugsgebiet des Grundwasserleiters geringen Größe der in Anspruch zu nehmenden Fläche und des in einem Wohnzwecken dienenden Gebietes nicht in relevanten Umfang zu erwartenden Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, sind planungserhebliche Auswirkungen in Hinblick auf Schadstoffbelastungen und Wasserdargebot auszuschließen.

**Klima/Lufthygiene:** Durch die Bebauung wird es eine Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika dergestalt geben, dass sich auch im Plangebiet der Klimatotyp „Stadtrandklima“ ausbilden wird. Dieser Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

	EK1	EK2
bb	0	0
ab	1	0
nb	0	0

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

**Vegetation/Fauna:** Durch die geplanten Baumaßnahmen werden ca. 0,9 ha Acker samt schmalen Ackersäumen in Anspruch genommen. Diese Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem ökologischem Wert einzustufen.

	EK1	EK2
bb	2	+
ab	2	+
nb	2	+

#### Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB (Vorschläge)

##### **F1 Begrünung von Flachdächern und gering geneigten Dächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**

Die Dächer der obersten Geschosse von Gebäuden sind dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).



**Begründung:**

*Die Begrünung der Dächer hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Die Flächenanteile gehen in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gem. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ein.*

**F2 Maßnahmenfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Auf der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist der gehölzüberstandene Teil dauerhaft zu erhalten, auf den sonstigen Teilen ist die Nutzung von Ackerbau in Wiesenwirtschaft oder extensiv gepflegte Parkanlage mit mindestens 30 % Gehölzanteilen umzuwandeln. Es ist eine Regiosaatgutmischung mit den Charakterarten der Wiesen des Naturraumes und trockener bis frischer Standorte zu verwenden. Im Falle der Entwicklung zu einer Grünlandfläche ist diese extensiv zu bewirtschaften, d. h. sie ist maximal zweimal im Jahr zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ein Pflegeumbruch sind nicht zulässig. Eine gegebenenfalls erforderliche Einzäunung ist so herzustellen, dass der Zaun einen Bodenabstand von ca. 30 cm aufweist, der Kleinsäufern eine Unterquerung ermöglicht.

**Orts- und Landschaftsbild/Erholung:** Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollkommen verändern. Die geplante Bebauung wird keine separate Eingrünung erhalten, da sich abzeichnet, dass sich die Siedlungstätigkeit nach Osten weiter fortsetzen wird, wie diese der in Aufstellung befindliche Regionalplan bereits vorzeichnet. Im Vergleich zum Umfeld wird die geplante Bebauung um mehr als eine Geschosshöhe größer sein. Aufgrund des geringen Flächenumfangs der Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

	EK1	EK2
bb	1	0
ab	2	0
nb	1	0

Von dem Vorhaben sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen direkt betroffen.

## 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 4.1 Methodik der Biotopbeurteilung und Kompensationsberechnung

Für die Ermittlung des notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird das Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des LANUV von 2008 zugrunde gelegt. Diese Methodik hat zum Ziel, eine größtmögliche Gleichbehandlung von Eingriffen innerhalb des gleichen Landschaftsraumes zu erzielen und somit auch den Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer „gerichtsfesten“ Weise zu ermitteln und zu begründen.

Für die Ermittlung der Größe notwendiger Kompensationsflächen werden folgende Bezugsgrößen ermittelt:



- Bewertung des Ausgangszustandes (Biotopwert) der betroffenen Flächen
- Bewertung des Zielzustandes (Biotopwert) der betroffenen Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

Aus der Gegenüberstellung des aktuellen Wertes und des sich zukünftig ergebenden Wertes der Flächen wird in einer Gesamtbilanz das maximale Kompensationserfordernis - unter Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Eingriffsreduzierung oder der Entwicklung weiterer Kompensationsmaßnahmen - errechnet.

Die anrechenbare Wertsteigerung auf den Kompensationsflächen wird analog durch den Vergleich des Ausgangsbiotopwertes mit dem Zielbiotopwert auf der Kompensationsfläche bestimmt.

## 4.2 Berechnung des Kompensationsbedarfes im Plangebiet

Der **Zustand des Plangebietes vor Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes** wird vollständig mit seinem tatsächlichen aktuellen Bestand in die Bilanz eingestellt (vgl. Tabelle 2 und Karte 1), da es kein bestehendes Planungsrecht gibt, das abweichende Bewertungen erfordert.

- Das intensiv bewirtschaftete Ackerland wird mit einem Biotopwert von 2 bilanziert. Der Acker-/Straßensaum an der Königsberger Straße ist schmal ausgeprägt und wird aufgrund der Artenarmut ebenfalls mit 2 Punkten bewertet.

Zur **Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes** (vgl. Karte 2) werden folgende Annahmen getroffen:

- da dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, werden die jeweiligen Flächengrößen für das Vorhabengebiet (WA- und SO-Gebiet) dem VEP direkt entnommen und nicht anhand der GRZ als worst-case berechnet;
- für die befestigten Flächen auf dem Privatgrundstück wird eine vollständige nachgeschaltete Versickerung vorausgesetzt und die befestigten bzw. versiegelten Flächen daher entsprechende der Methodik mit 0,5 Punkten bewertet;
- die öffentlichen Verkehrsflächen werden als an die Kanalisation angeschlossen mit null Punkten bewertet.

Die zu erwartenden Eingriffe sind Karte 2 zu entnehmen. Daraus errechnet sich gemäß den Angaben Tabelle 2 ein rechnerisches **Defizit von 312,5 Punkten**. Bei einer angenommenen mittleren Wertsteigerung von 4 Punkten (z. B. Umwandlung von Acker in Obstwiese oder Wald) entspräche dies einem Kompensationsflächenbedarf von ca. 80 m<sup>2</sup>.



Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung Plangebiet

Biotoptyp (vorher)	Größe (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Wert vorher (Punkte)	Nutzung/Biotoptyp (nachher)	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundwert (Punkte)	Wert nachher (Punkte)	Kompensationsbedarf/ anrechenbare Kompen- sationsleistung
Acker	9.420	2	<b>18.840</b>	Fläche nach § 9 (1) Nr. 20	2.300	5,00	11.500	
Acker-/Straßenrain	190	3	<b>570</b>	Strukturarmes Grün	2.705	2,00	5.410	
Verkehrsfläche (Straße, Fußweg), versiegelt	765	0	<b>0</b>	Dachbegrünung	830	0,50	415	
				befestigte Fläche mit nachgeschal- teter Versickerung	3.545	0,50	1772,5	
				Verkehrsfläche (Straße, Fußweg, Stellplätze), versiegelt	995,0	0,00	0,00	
<b>Summe</b>	<b>10.375</b>		<b>19.410</b>		<b>10.375</b>		<b>19.097,5</b>	<b>-312,5</b>

Vorgesehen ist, die vollständige rechnerische Kompensation über ein bestehendes Ökokonto auf der Gemarkung Österwiehe, Flur 11, Flurstück 7209 nachzuweisen. Auf dieser Kompensationsfläche wurde die Anlage einer Sekundärraue mit einem naturnahen Sennebachlauf und die Entwicklung zum Bruchwald vorgenommen.

## 5 Literatur

- Adam, K.; Nohl, W.; Valentin, W. (1986):** Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hrsg.: Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Fitger, C. & Mahler G. (1990):** Ökologische Vorrangflächen in der Bauleitplanung. Westarp Wissenschaften. Essen.
- Schemel, H.-J.; Langer, H.; Albert, G.; Baumann, J. (1990):** Handbuch zur Umweltbewertung. Konzept und Arbeitshilfe für die kommunale Umweltplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung. In: Dortmunder Beiträge zur Umweltplanung. Hrsg. Stadt Dortmund - Umweltamt. Dortmund.
- Schlüpmann, M. & Kerkhoff, C. (1992):** Landschaftspflegerische Begleitplanung. Dortmunder Vertrieb für Bau und Planungsliteratur. Dortmund.



## Anhang 1: Beurteilungstabellen

Tabelle A1: Beurteilung der Kaltluftproduktion in Abhängigkeit von Bewuchs und Boden

Bewuchs und Boden	Beurteilung der Kaltluftproduktion	Wertstufe
trockenes Moor, Hochwald	sehr gering	I
Niederwald	gering	II
feuchte Wiesen u. Weiden	mittel	III
Acker mit Hackfrüchten und Getreide, trockene Wiesen u. Weiden	hoch	IV
unbewachsener Boden, brachliegender Acker	sehr hoch	V

Tabelle A2: Beurteilung der Seltenheit von Biotoptypen (nach Schulte &amp; Wolff-Straub, 1986; Brocksieper et al., 1982)

Biotoptypen		Wertstufe
Fichtenwald (AJ)	<b>sehr gering</b>	I
Acker (HA)		
Straßenrand, Rain (HL)		
Garten (HJ)		
Tunnel (HO)		
Wald aus gebietsfremden Laubbaumarten (AH)	<b>gering</b>	II
Wald aus anderen Nadelbaumarten (AL)		
Baumreihe und -gruppe (BF)		
Fettweide (EB)		
Gleisanlage (HD)		
Halde, Aufschüttung (HF)		
Straßen- und Bahneinschnitt (HH)		
Schlagflur (HQ)		
Park, Friedhof (HM)	<b>mittel</b>	III
Gebäude, Mauerwerk (Ausnahme, wenn Asplenion rutae murariae vorhanden) (HN)		
Biotoptypen, die weder unter VI-V noch unter I-II genannt werden	<b>hoch</b>	IV
Großseggenried (ab 0,5 ha)(CD)		
Quellflur (CE)		
Kalktrockenrasen und -halbtrockenrasen (ab 0,5 ha)(DD)		
Schwermetallrasen (ab 0,5 ha)(DE)		
Borstgrasrasen (ab 0,5 ha) (DF)		
Nasswiese, Nassweide (ab 0,5 ha)(EC)		
Weiher (FB)		
Altwasser (FC)		
Quelle (FK)		
Felswand, Felsklippe (natürlich)(GA)		
Buchenwald (nur Cephalanthero-Fagion)(AA)		
Eichenwald (nur Quercion pubescenti-petraeae) (AB)		

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95  
„Seniorenheim Sürenheide“  
der Stadt Verl  
umweltbüro essen



Biotoptypen	Wertstufe
Birkenwald (nur <i>Betulion pubescentis</i> )(AD)	
Weidenwald (nur <i>Salicion albae</i> )(AE)	
Hochmoor, Übergangsmoor (CA)	
Kleinseggenried (CC)	
Trockene Heide (DA)	
Feuchtheide (DB)	
Silikattrockenrasen (DC)	
Salzrasen (EF)	
See (FA)	
Heideweiher, Moorblänke (FE)	
Blockhalde, Schutthalde (GB)	

Die Abgrenzung der Wertstufen I und II erfolgte in Anlehnung an Schlüpmann & Kerkhoff (1992)

Tabelle A3: Beurteilung der Naturnähe von Freiflächen

Naturnähe (bezügl. potenzieller natürlicher Vegetation)	Wertstufe
stark kulturbetont (z. B. Äcker, Unkrautgesellschaften, Neuaufforstungen, Gärten, Rasenflächen)	<b>I</b>
kulturbetont (Wiesen, Weiden, ausdauernde Ruderalfluren, Parkflächen mit jungem Baumbestand, Nadelholzforste)	<b>II</b>
naturbetont (Baumgruppen, Gebüsche, Hecken, Forste aus Laubholzarten; großflächige Parks mit altem Baumbestand)	<b>III</b>
naturnah (alte Laubwaldforste, Mittel- und Niederwälder, sonstige dauerhafte und natürliche Folge- und Ersatzgesellschaften der potenziellen natürlichen Vegetation)	<b>IV</b>
natürlich (alte naturbelassene Wälder, Hochmoore)	<b>V</b>

vegetationslose Flächen (Straßen, Gebäude) werden hinsichtlich der Naturnähe nicht bewertet

Tabelle A4: Beurteilung der Reife (Maturität) von Biozönosen (leicht verändert nach Schlüpmann und Kerkhoff, 1992)

Reife (Maturität) der Biozönose	Wertstufe
Initialstadien von Pioniergesellschaften ( Acker, Anuellenfluren, Trittluren, Flutrasen)	<b>I</b>
natürliche Pioniergesellschaften, kurzlebige Ersatzgesellschaften (Schlagfluren, Gärten, Parks, Weiden)	<b>II</b>
natürliche Folgegesellschaften u. Ersatzgesellschaften (Wiesen, ausdauernde Ruderalfluren, Heiden, Trockenrasen, junge Forste, Gebüsche, Hecken)	<b>III</b>
dauerhafte natürliche Folgegesellschaften und langlebige Ersatzgesellschaften (Forste, Niederwälder)	<b>IV</b>
Dauer- u. Klimaxgesellschaft (Wälder, Hochmoore)	<b>V</b>

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95  
„Seniorenheim Sürenheide“  
der Stadt Verl  
umweltbüro essen



Tabelle A5: Beurteilung der strukturellen Gliederung von Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Lebensraumqualität

Strukturelle Gliederung von Siedlungsfläche/Versiegelungsgrad	Wertstufe
80-100 % versiegelt/befestigt (Vegetation nur in Fragmenten)	I
70-90% versiegelt/befestigt (Vegetationsbestandene Flächen meist voneinander isoliert auf kleinen Restflächen)	II
45-75 % versiegelt/befestigt (Vegetationsbetonte Flächen zumindest teilweise als Grünverbindungen ausgebildet)	III
10-50 % versiegelt/befestigt (gut bis sehr gut und flächenhaft durchgrünte Siedlungsfläche)	IV
0-10 % versiegelt/befestigt (vegetationsbedecktes Gebiet)	V

Tabellen A 6: Beurteilung der zeitlichen Ersetzbarkeit von Biotoptypen (verändert nach Kaule, 1991)

Wiederherstellungszeitraum	Beispiele für Biotoptypen	Wertstufe
< 1 Jahr	Anuellenfluren; Ackerflächen	I
1 -15 Jahre	Ruderalfluren; Gräben z.T.; Schlagfluren; artenarme Mähwiesen; artenarme Weiden; Kleingewässer z.T.	II
15 - 50 Jahre	Hochstaudenfluren; eutrophe u. mesotrophe Stillgewässer, Ginsterheiden und Gebüsche auf Brachen	III
50 (80) - 150 Jahre	artenarme, wenig differenzierte Hecken; Weidengebüsche; artenreiche zweischürige Wiesen	IV
> 150 Jahre		V

vegetationslose Flächen werden nicht bewertet

Tab. A7: Beurteilung der Intensität der Landnutzung (modifiziert nach Schemel et al. 1990)

Strukturelle Gliederung landwirtschaftlicher Nutzfläche	Wertstufe
einheitlich genutzte Fläche über 3 ha ohne Gehölze	I
einheitlich genutzte Fläche über 3 ha mit oder 1-3 ha ohne Gehölze	II
einheitlich genutzte Fläche 1-3 ha mit Gehölzen	III
einheitlich genutzte Fläche unter 1 ha ohne Gehölze	IV
einheitlich genutzte Fläche unter 1 ha mit Gehölzen	V

"Einheitlich genutzt" heißt entweder Nutzung als Acker oder als Grünland

"Gehölze" meint beim Acker randständige Gehölze auf mind. 30 % der Grenzlinie, bei Grünland randständige oder eingestreute Gehölze mit gliedernder Funktion

Bei besonders wertvollen Gehölzen kann eine maximal zwei Stufen bessere Bewertung vorgenommen werden, die verbal zu begründen ist.

Besonders intensive Ackernutzung (v.a. Mais) wird generell eine Stufe schlechter, Grünland, je nach Intensität der Nutzung (Schnittfolge, Gülleinsatz, Großviehbesatz) gegebenenfalls eine Stufe besser beurteilt.



Tab. A8: Beurteilung des Naturnähepotenzials (leicht verändert nach Schlüpmann und Kerkhoff, 1992)

Flächencharakteristika zum Naturnähepotenzial	Wertstufe
Flächen, bei denen eine naturnahe Entwicklung erheblich und nachhaltig behindert ist, z. B. Gewerbegebiete, Wohngebiete, Straßen, nicht rekultivierte giftige Schlackenhalde.	I
Flächen, bei denen eine naturnahe Entwicklung zwar erheblich behindert ist, aber doch in einem überschaubaren Zeitraum (20-30 Jahre) zu sichtbaren Erfolgen führen würde, z. B. Waldwege, Flächen mit Bodenverdichtungen.	II
Flächen, bei denen bereits nach 10-20 Jahren Sukzession sichtbare naturnahe Strukturen erkennbar sind, z. B. Abgrabungen, Halden, eutrophe Äcker, Wiesen und Weiden.	III
Flächen, bei denen eine naturnahe Entwicklung von der aktuellen Nutzung zwar behindert ist, die Bodeneigenschaften aber nicht nachhaltig verändert wurden und wo nach einer bloßen Aufgabe oder Umwandlung der Nutzung daher eine naturnahe Entwicklung einsetzen würde, z. B. Forstflächen, incl. Fichten- und Pappelforste.	IV
Flächen, allenfalls mit für den Kulturraum "typischen" Beeinträchtigungen (z. B. Luftverschmutzungen), z. B. naturnahe Forst- und Waldgebiete.	V

Tab. A9: Beurteilung des Naturschutzpotenzials (leicht verändert nach Schlüpmann und Kerkhoff, 1992)

Flächencharakteristika zum Naturschutzpotenzial	Wertstufe
Flächen, deren bio- und landschaftsökologische Entwicklung nachhaltig behindert ist, z. B. Gewerbe- und Wohngebiete, Straßen	I
Flächen, deren bio- und landschaftsökologische Entwicklung erheblich, aber nicht nachhaltig behindert ist, z. B. Gärten, Waldwege, Ackerflächen	II
Flächen, deren bio- und landschaftsökologische Entwicklung nur wenig behindert ist, die aber auch nach langer Entwicklungszeit mit großer Wahrscheinlichkeit nur von mäßigem Wert für den Naturschutz sind, z. B. bodensaure Wälder, Wiesen, eutrophe Ruderalfluren	III
Flächen, die aufgrund ihrer Standort- und Habitatvoraussetzungen relativ seltene, gefährdete oder besonders vielfältige Biozönosen entwickeln können, z. B. wenig beeinträchtigte Bachtäler, feuchte Wiesen, Hecken, Quellhorizonte	IV
Flächen, die solche Standortvoraussetzungen im besonderen Maße besitzen und so im Laufe der Sukzession für den Naturschutz besonders wertvolle Biozönosen entstehen würden, die vermutlich sogar den Wert eines Naturschutzgebietes erreichen würden, z. B. Kalksteinbrüche, Sandgruben.	V