



Stadt **Verl**

Ein guter Grund.

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“

Eingriffsbilanzierung
(Anlage zur Begründung)

Entwurf zur Offenlage



KORTEMEIER BROKMANN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Stadt Verl

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“

Eingriffsbilanzierung

(Anlage zur Begründung)

Auftraggeber:

Stadt Verl
Paderborner Straße 3 - 5
33415 Verl

Verfasser:

Kortemeier Brokmann
Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Sonja Deutzmann
M.Sc. Dominik Ropers

Herford, den 08.09.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	1
2	Eingriffsbilanzierung	1
3	Quellenverzeichnis	5

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 100	1
--------	---	---

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Ermittlung des Eingriffsflächenwerts (= angenommener Bestand)	2
Tab. 2	Ermittlung des Kompensationswerts auf der Eingriffsfläche (= flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100.....	3
Tab. 3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen in WE	4

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Kartendarstellung der Eingriffsbilanzierung.....	Maßstab 1:2.000
----------	--	-----------------



1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ 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 in Abb. 1 dargestellte Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 100 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha berücksichtigt.

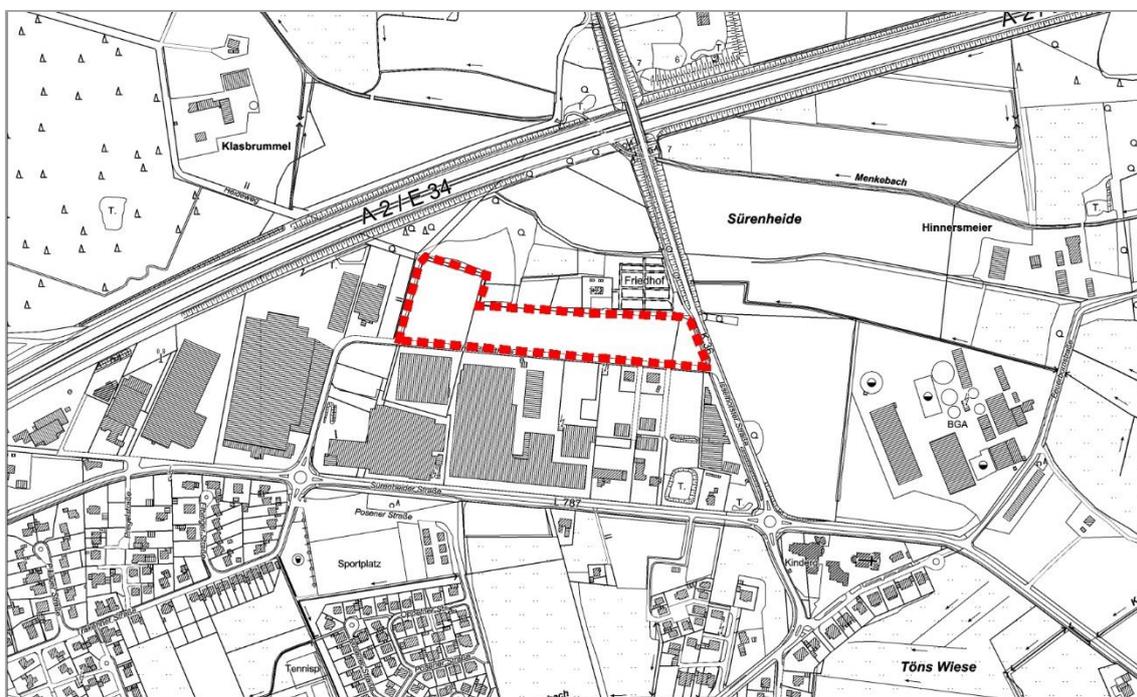


Abb. 1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 100

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) vor.

Dabei wird in Bezug auf die vorliegenden Planungen von dem genannten Vorgehen insofern abgewichen, als dass in Bezug auf den Bestand nicht die bestehende Nutzung in Form

von Acker, sondern Grünland angenommen wird. Dieses Vorgehen resultiert aus einer Abstimmung zwischen der damaligen Flächeneigentümerin, der Stadt Verl und der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises Gütersloh, um der damaligen Flächeneigentümerin im Nachgang zur Realisierung des Planvorhabens an anderer Stelle eine ackerbaulich nutzbare Ersatzfläche (aktuell in Form von Grünland) bereitstellen zu können. Dieser geplante Nutzungswechsel (Grünland zu Acker) außerhalb des Geltungsbereichs wird somit durch den in der Bilanz angesetzten „fiktiven Bestand“ (Grünland) bereits berücksichtigt, sodass dieser im Nachgang nicht zusätzlich zu bilanzieren ist.

Die nachstehende Bilanzierung dient der Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs für die geplante Umnutzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ zu gewerblichen Zwecken.

Bestand und Planung sind in Anlage 1 dargestellt, die durch die Bilanzierungstabellen Tab. 1 und Tab. 2 ergänzt werden. Diese zeigen die jeweiligen Flächenverteilungen (m²) sowie die dafür in Anlehnung an die genannte Arbeitshilfe vergebenen ökologischen Wertigkeiten (öW), die im Zusammenspiel je nach Biotoptyp / Nutzungsform einen öW / m² ergeben.

Ist-Zustand / Bestand

Im Bestand zeigt sich vollumfänglich eine Ackernutzung (HA0), die wie bereits beschrieben als Intensivgrünland (3 öW / m²) bilanziert wird. Damit ergibt sich ein rechnerischer gesamt-ökologischer Eingriffsflächenwert in Höhe von 75.615 Werteinheiten (siehe Tab. 1).

Tab. 1 Ermittlung des Eingriffsflächenwerts (= angenommener Bestand)

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)
	3	Landwirtschaftliche Fläche					
1	3.4	Acker (HA0) bilanziert als Fettwiese (EA0, fiktiver Bestand)	25205	3,0	1,0	3,0	75.615
Eingriffsflächenwert							75.615

Planungssituation / flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100

Über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Industriestraße-Nord“ wird die Planfläche zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Osten des Geltungsbereichs kommt darüber hinaus die Festsetzung einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB hinzu. Dabei handelt es sich um eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün und der überlagernden Festsetzung von Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Dementsprechend ist im Bereich der privaten Grünflä-

che die Pflanzung von mindestens vier standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorzunehmen. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächenanteile ist als Übergang zu nördlich angrenzenden Flächenanteilen zudem die Anpflanzung einer einreihigen Schnitthecke (60-100 cm Höhe) vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Gestaltungsmaßnahme, welche innerhalb der zu mind. 20 % unversiegelten Flächenanteile liegt.

Im Ergebnis ergibt sich auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 ein rechnerischer Kompensationswert in Höhe von 12.916 Werteinheiten (siehe Tab. 2).

Tab. 2 Ermittlung des Kompensationswerts auf der Eingriffsfläche (= flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100

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	Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 (max. versiegelbarer Anteil von 80%)	19.534	0,0	1,0	0,0	0
	2	Begleitvegetation					
2	2.3	Grünflächen mit Gehölzbestand (hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	787	4,0	1,0	4,0	3.148
	4	Grünflächen					
3	4.5	Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 (Mindestanteil unversiegelter Flächen von 20%)	4.884	2,0	1,0	2,0	9.768
Kompensationswert							12.916

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 (Kompensationsdefizit) in Höhe von 62.699 öW entsteht (siehe Tab. 3).

Tab. 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen in WE

Eingriffsflächenwert (Bestand)	Kompensationswert (Planung)	Kompensationsdefizit
75.615	12.916	62.699

Herford, den 08.09.2022

Marhina Gaebler



3 Quellenverzeichnis

LANUV NRW (2008)

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

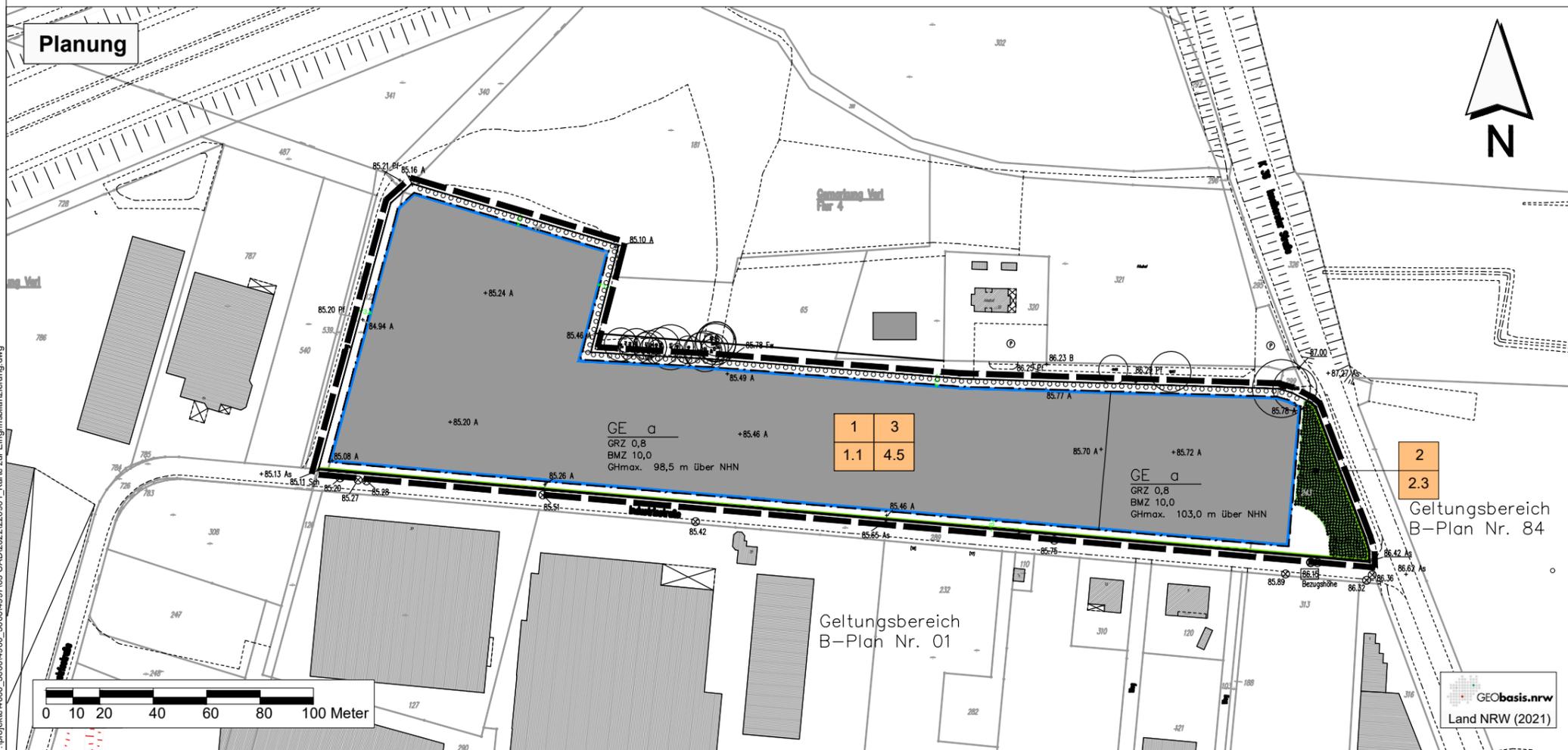




Grenzen
 Grenze des Bebauungsplans Nr. 100

Bestand
 Acker (HA0) bilanziert als Fettwiese (EA0, fiktiver Bestand)
 Teillflächen Nr. 1.1
 Code (Bewertung siehe Tabelle 1 in der Eingriffsbilanzierung)

Planung
 Teillflächen Nr. 1.1
 Code (Bewertung siehe Tabelle 2 in der Eingriffsbilanzierung)



Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 100 „Industriestraße Nord“

Stadt Verl
 Paderborner Straße 3 - 5
 33415 Verl
 Auftraggeber:

Karte zur Eingriffsbilanzierung Anlage 1

Eingriffsbilanzierung
 (Anlage zur Begründung)
 Entwurf zur Offenlage
 Maßstab: 1 : 2.000
 Projekt-Nr.: 4997
 Plangröße: DIN A3
 Datum: Sept. 2022
 gezeichnet: SD/ML
 bearbeitet: SD

KORTEMEIER BROKMANN
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Kortemeier Brokmann
 Landschaftsarchitekten GmbH
 Oststraße 92
 32051 Herford
 T +49(0)52 21 97 39-0
 F +49(0)52 21 97 39-30
 geprüft: R. Brokmann

Y:\projekte\41000_5000\4900_5000\4997\03_CAD\2022\22020901_Karte zur Eingriffsbilanzierung.dwg