STADT VERL

Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum

Bebauungsplan Nr. 78 „Leinenweg - Ost“

August 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Vorbemerkung zur Eingriffsbilanzierung Arten- und Biotopschutz

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"[1] und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage.**

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Leinenweg-Ost“ liegt westlich des Stadtzentrums Verl, nördlich der Gütersloher Straße (L 757). Die überplante Fläche beträgt ca. 6,5 ha.

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker und Grünland genutzt, die bestehenden Wohnnutzungen/Hofstellen sind von Zier-/Nutzgärten umgeben. Der Gehölzbestand beschränkt sich i.W. auf das Umfeld der bereits bebauten Flächen sowie den Saumbereich nördlich des Bonhoeffer Wegs.

Der das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchziehende Weg ist im östlichen Bereich durchgängig mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Diese Wegetrasse wird nunmehr vollständig überplant. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem bestehenden (Wohn-) Siedlungsraum und der westlich angrenzenden gewerblichen Bebauung. Im Norden grenzt der landwirtschaftlich geprägte Landschaftsraum an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Objekte für Natur und Landschaft (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder hochwertige Biotope in Anspruch genommen oder beeinträchtigt.

Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur u.a. mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab der Bestandsbebauung, der Bebauung im Bereich der angrenzenden Quartiere sowie das Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).

Die Ermittlung des Umfangs der nach dem Bebauungsplan Nr. 78 versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. nach § 19(4) BauNVO. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird für das Plangebiet - bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 - aufgrund der geplanten, relativ lockeren Bebauung eine maximal mögliche Gesamtversiegelung von 50 % zugrunde gelegt.

2. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

A) Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.

B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): Der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.

C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Stadt.

[1] Hrsg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW), Stand: März 2008

Tabelle A.: Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Abb. 1							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund-wert A**	**Ab- oder Aufwertung**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächenwert**
1	**Wohnbebauung, ca. 5.790 m² (Bestand), davon**						
	1.1	Versiegelte Flächen	2.560	0	1,0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten	3.230	2,0	1,0	2,0	6.060
2	1.1	Versiegelte Flächen (Straßenflächen)	2.430	0	1,0	0	0
3	1.4	Versiegelte Flächen (Wegeflächen)	2.110	3	0,5	1,5	3.165
4	3.1	Ackerfläche	45.950	2,0	1,0	2,0	91.900
5	3.4	Intensivgrünland	7.055	3,0	1,0	3,0	21.165
6	7.1	Heckenstrukturen, Einzelgehölze	1.565	3,0	0,8	2,4	3.756
		Gesamtfläche	**64.900**	**Gesamtflächenwert A:**			**126.046**

zu A.1: Für die bestehende Bebauung im Plangebiet wird ein Versiegelungsgrad von 50 % angenommen.

zu A.3: Die Wegeflächen sind im östlichen Bereich überwiegend mit einer wassergebundenen Decke versehen, im westlichen Teil handelt es sich eher um einen Sand-/Schotterweg der i. W. aus zwei Fahrspuren besteht. In Bezug auf den gewählten Biotoptyp erfolgt eine Abwertung um 50 %.

zu A.6: Aufgrund des z. T. lückigen Heckenstrukturen bzw. Störungen durch den Spielbetrieb auf dem Spielplatzgelände erfolgt eine Abwertung um 20 %.

Tabelle B.: Geplante bauliche Entwicklung gemäß Abb. 2

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund-wert P**	**Ab- oder Aufwertung**	**Gesamt-wert**	**Einzelflä-chenwert**
1	**Wohnbebauung (37.140 m² x GRZ 0,4)**						
	1.1	Versiegelte Flächen	18.560	0	1,0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten	18.560	2,0	1,0	2,0	37.120
2	**Gemeinbedarf, Kindergarten (3.645 m² x GRZ 0,6)**						
	1.1	Versiegelte Flächen	2.190	0	1,0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten	1.455	2,0	1,0	2,0	2.910
3	**Verkehrsfläche, Straße**						
	1.1	Versiegelte Fläche	10.080	0	1,0	0	0
4	**Verkehrsfläche, Wege**						
	1.1	Versiegelte Fläche	935	0	1,0	0	0
5	**öffentliche Grünfläche**						
	4.5	Intensivrasen (Spielplatzfläche / Verkehrsbegleitgrün)	1.960	2,0	1,0	2,0	3.920
6	**private Grünfläche**						
	4.6	Extensivgrünland	2.425	4,0	0,75	3,0	7.275
	4.6	Extensivgrünland	8.225	4,0	0,5	2,0	16.450
7	**private Grünfläche**						
	4.4	Gartenfläche	510	2,0	1,0	2,0	1.020
		Gesamtfläche:	**64.900**	**Gesamtflächenwert B:**			**68.695**

zu A.1: Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. nach § 19(4) BauNVO wird für das Plangebiet bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 – aufgrund der geplanten, relativ lockeren Bebauung - eine maximal mögliche Gesamtversiegelung von 50 % zugrunde gelegt.

zu A.6: Die Fläche wird gegenwärtig zu 1,8 ha als Acker und 0,2 ha als Intensivgrünland genutzt. Diese Nutzung wird – trotz des Planungsziels hier eine extensive Grünlandnutzung zu etablieren – voraussichtlich auf absehbare Zeit beibehalten werden. Somit geht dieser Bereich eingriffsneutral in die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ein. Um den Grundwert für diese Nutzung zu erreichen, erfolgt eine Abwertung um 25 % für die Fläche des Intensivgrünlands und um 50 % für die Ackerfläche. Sollte die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt wohnbaulich entwickelt werden, so ist dieser Bereich erneut zu bilanzieren.

Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert A – Gesamtflächenwert B):	**57.351**

Zeile C zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Bestand und Planung. Nach dem derzeitigen Stand ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von **57.351 Biotopwertpunkten**.

Die Stadt Verl plant den Ausgleich des Eingriffs im Rahmen des Öko-Kontos in der

- Gemarkung Sende, Flur 14, Flurstück 106 (Aufforstung - 45.132 Biotopwertpunkte),
- der Gemarkung Österwiehe, Flur 11, Flurstück 559 tlw. (Fließgewässerrenaturierung - 5.010 Biotopwertpunkte)
- und der Gemarkung Österwiehe, Flur 11, Flurstück 518 (Fließgewässerrenaturierung - 7.209 Biotopwertpunkte)

zu erbringen.

Verl, im August 2023

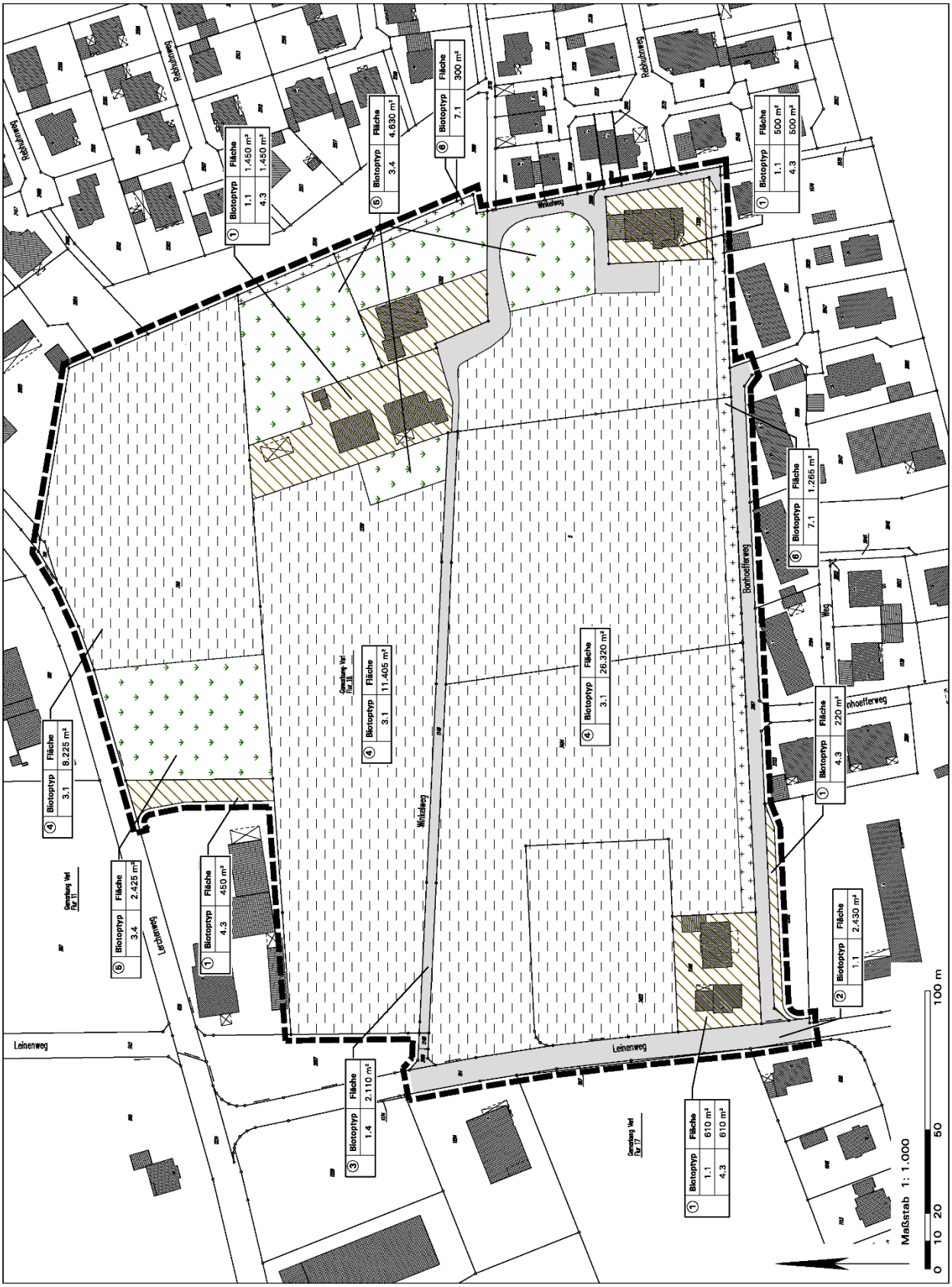

Abb. 1: Ausgangszustand/Biotoptypen im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 78

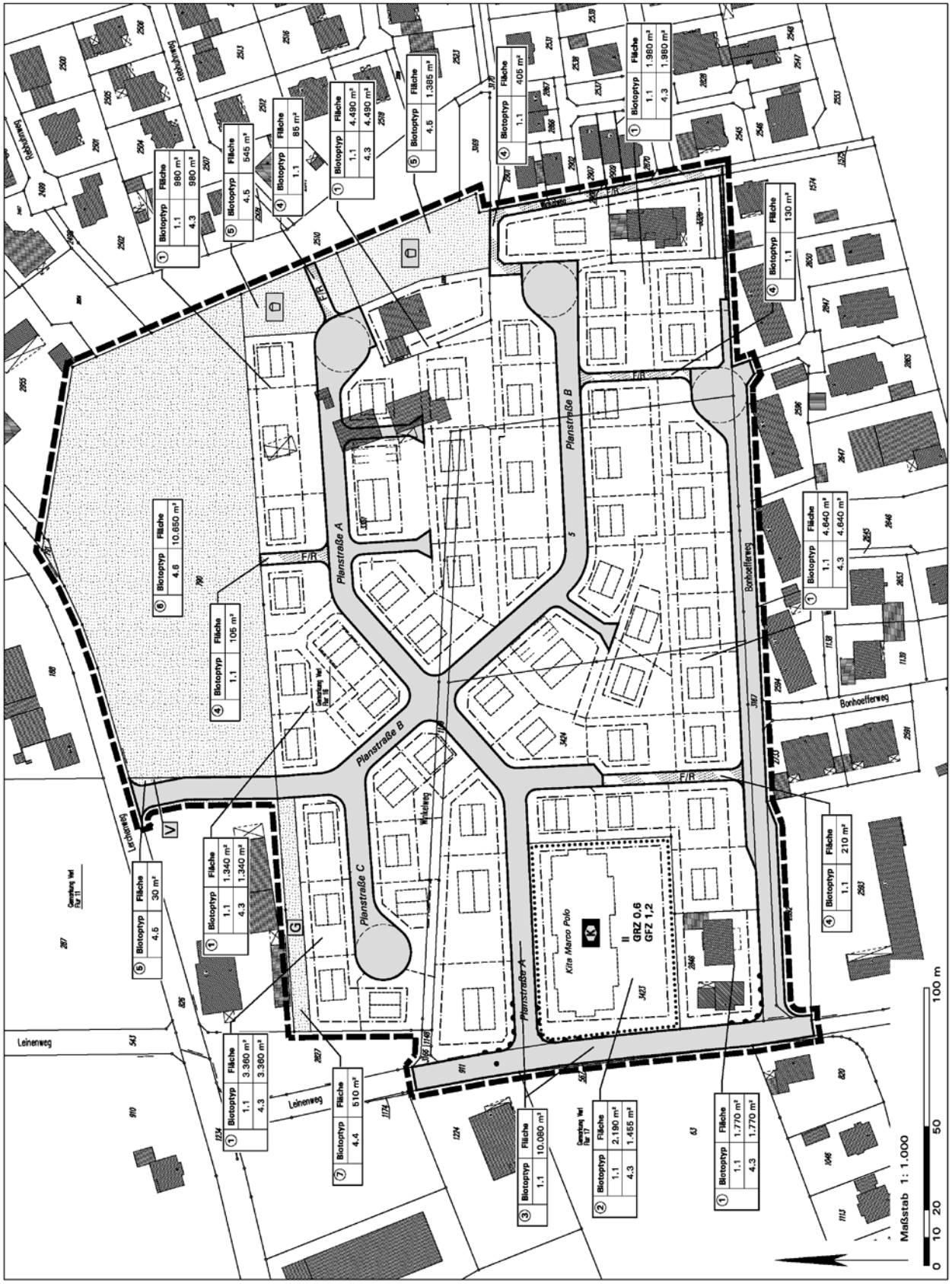

Abb. 2: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78