Weil · Winterkamp · Knopp

Landschaftsarchitektin · Geographen Partnerschaft für Umweltplanung

Molkenstraße 5 · 48231 Warendorf · Tel.: 02581 / 93 66 - 0 · Fax: 93 66 – 1
e-mail: info@wwk-umweltplanung.de

STADT WARENDORF

Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 5.05 „Königstal“ in Milte

Zusatz zum 1. Bauabschnitt (Königstal I)

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin Hildegard Weil-Suntrup

Stand 01.02.2006

1 Einleitung

Das Baugebiet Nr. 5.05 „Königstal" soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Da für jeden Bauabschnitt eine getrennte Umlegung erfolgt, ist eine getrennte Eingriffsbilanzierung erforderlich, die hiermit als Zusatz zur UVS zum B-Plan Nr. 5.05 „Königstal" vom 21.11.2003 vorgelegt wird.

In Kap. 2 wird zunächst die Planungssituation des 1. BA beschrieben. Kap. 3 enthält die Eingriffsbilanzierung für den 1. Ba, wobei neben der Darstellung des Gesamtkompensationsbedarfs für den 1. BA auch eine Zuordnung der Kompensationserfordernisse für öffentliche und private Flächen erfolgt.

2 Planungssituation 1. BA

Die Planungssituation für den ersten Bauabschnitt ist in der Abbildung 1 dargestellt und stellt sich wie folgt dar:

- Planungsgrundlage ist der B-Plan mit Stand vom 01.02.2006.
- Das Plangebiet ohne Regenrückhaltebecken und Naturentwicklungsfläche hat eine Gesamtgröße von 35.580 m².
- Da der B-Plan keine abweichenden Bestimmungen trifft, kann nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die mit der Grundflächenzahl zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Danach könnten im Plangebiet max. 60 % der Wohnbauflächen versiegelt werden. Erfahrungsgemäß wird diese Größenordnung in allgemeinen Wohngebieten jedoch nicht erreicht, so dass hier von einer maximalen Versiegelung von 50 % ausgegangen wird.
- Zu den Wohnbauflächen zählt auch der 3,00 m breite Pflanzstreifen, der im Norden parallel zu den Wirtschaftswegen verläuft. Die Fläche von insgesamt 575 m² wird mit einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen (400 m²) bepflanzt; 175 m² beansprucht der Heckensaum.
- Für die gemischten Bauflächen MI 1 und MI 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hieraus resultiert eine maximale Versiegelungsmöglichkeit von 60 %.
- Für die öffentlichen Verkehrsflächen werden die im B-Plan-Entwurf vorgesehenen Straßenquerschnitte von 6,50 m und 8,50 m für die Wohnstraßen und von 3,50 m für die Stichstraßen herangezogen; dazu kommen die Flächen der Straße Hesselbrink sowie des Fuß- und Radweges im Norden, die Zufahrt zum Spielplatz mit 3,00 m Breite und die Verbindung zum Friedhofsparklatz mit 6,00 m Breite. Bei einer angenommen Anzahl von 12 Straßenbäumen entfallen von den Verkehrsflächen 60 m² auf Baumscheiben. Zu den als Verkehrsflächen zu wertenden Ausweisungen zählt auch der geplante Parkplatz für die Friedhofsbesucher. 465 m² der Parkplatzfläche werden für die grünordnerische Einbindung des Parkplatzes benötigt; 147 m² werden versiegelt. Die Verkehrsgrünfläche (120 m²) an der Ostmilter Straße bleibt erhalten; sie wird auch zu den

Verkehrsflächen gerechnet.

- Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Hauptplangebietes dient der Anlage eines Kinderspielplatzes (550 m²).
- Das südliche Teilgebiet (insgesamt 6.800 m²) dient der Abwasserbeseitigung sowie der Aufstockung des städtischen Öko-Flächenpools. Hier wird ein Regenrückhaltebecken (3.380 m²) angelegt.

Es ergeben sich folgende Flächenansätze:

- Wohnbauflächen gesamt 20.370 m²

  davon

versiegelt bei GRZ 0,4 + Nebenanlagen	**10.185 m²**
unversiegelt (Garten)	**9.610 m²**
private Grünfläche (Pflanzstreifen)	**575 m²**

  Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen standortgerechter Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Mischgebiete gesamt 8.960 m²

  davon

überbaubar	**5.375 m²**
unversiegelt (private Grünfläche)	**3.585 m²**

  Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

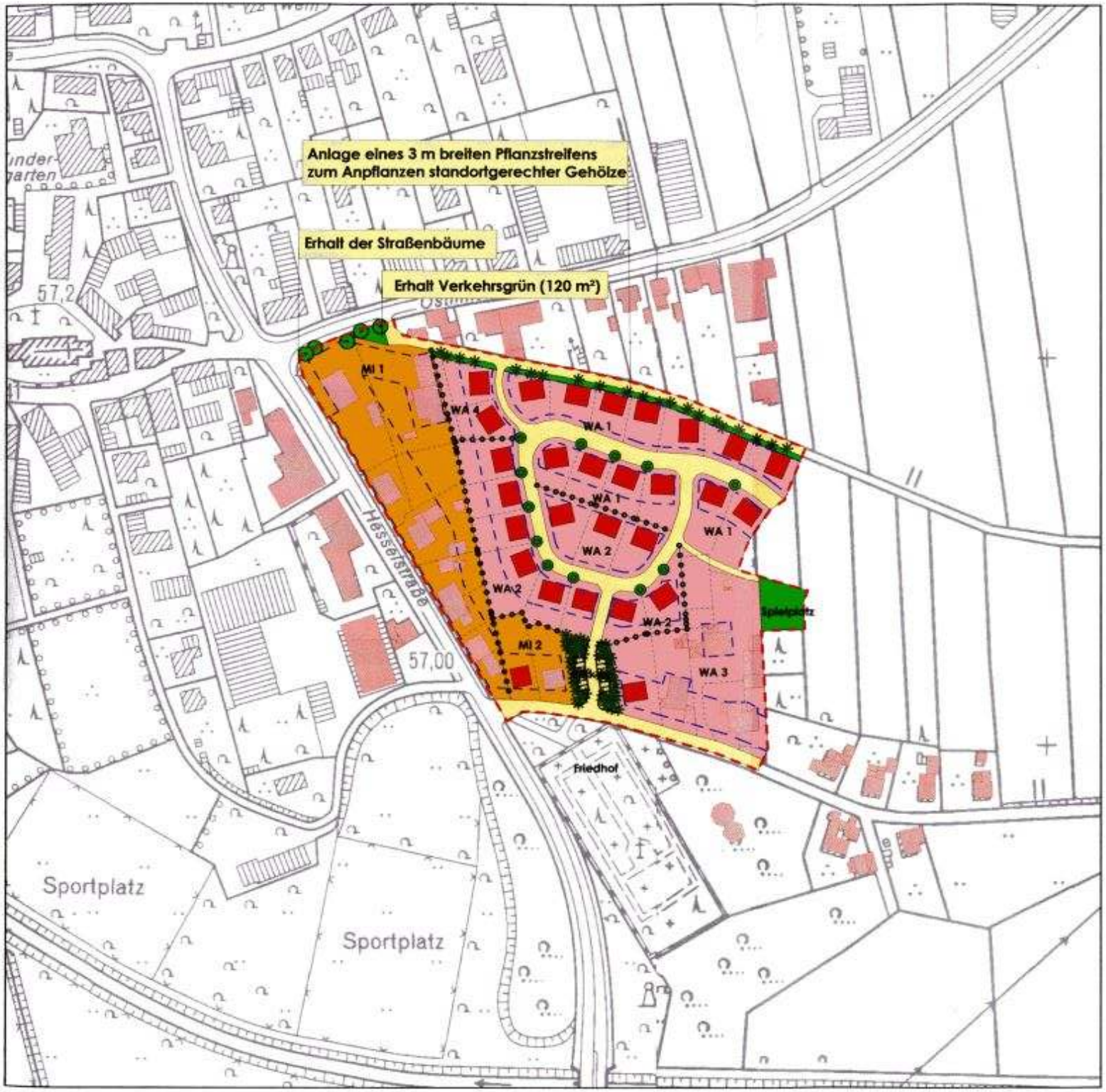
- öffentliche Verkehrsflächen / Friedhofsparkplatz 5.700 m²

versiegelt	**5.055 m²**
unversiegelt (Straßen- / Parkplatzgrün)	**525 m²**
Erhalt Verkehrsgrün	**120 m²**

- öffentliche Grünfläche gesamt 550 m²

Kinderspielplatz	**550 m²**

Unter Berücksichtigung der bereits gegebenen Versiegelung des vorhandenen Wirtschaftsweges (960 m²), der Straße „Hesselbrink" (820 m²), der bereits vorhandenen Bebauung (2.830 m²) und eines bereits vorhandenen Parkplatzes an der Ostmilter Straße (680 m²) beträgt die max. mögliche Neuversiegelung durch die überbaubaren Flächen und die öffentlichen Verkehrsflächen / Friedhofsparkplatz für den 1. Bauabschnitt demnach **15.325 m².**



Wohnbauflächen 20.370 m²

- überbaubare Fläche 10.185 m²
- Garten 9.610 m²
- private Grünfläche (Pflanzstreifen) 575 m²
  davon 175 m² Saumbiotope und
  400 m² Heckenpflanzung

Mischgebiet 8.960 m²

- überbaubare Fläche 5.375 m²
- Garten 3.585 m²

Verkehrsfläche / Friedhofsparkplatz 5.700 m²

- versiegelte Fläche 5.055 m²
- Straßen- / Parkplatzbegrünung 525 m²
- Erhalt Verkehrsgrün 120 m²

Öffentliche Grünfläche 550 m²

- Spielplatz 550 m²

- Straßenbäume 12 Stück
- geplante Gehölze
- vorhandene Bäume

- Gebäude, geplant nachrichtlich
- Gebäude, vorhanden nachrichtlich

- Baufelder
- Grundstücksgrenzen
- Nutzungsgrenzen
- MI Mischgebiet (MI 1, MI 2)
- WA Wohngebiet (WA 1 - WA 2)

- Plangebietsgrenze
  Flächengröße: 35.580 m²

Maßstab 1 : 2.000
Grundlage: B-Plan, Stand 01.02.2006

Abb. 1 Planungsübersicht

Tab. 1 Inanspruchnahme und Erhalt von Biotoptypen im 1. BA

Biotoptyp	Erhalt in m²	Verlust in m²
geringe bis keine ökologische Bedeutung		
HG6 Asphaltweg	960	
HN0 Gebäude	2.830	
HV1 Parkplatz, versiegelt	680	
Straße Hesselbrink	820	
geringe ökologische Bedeutung		
HA0 Acker		8.875
HC2 Grünlandrain		285
geringe bis mittlere ökologische Bedeutung		
EA0 Fettwiese		6.650
HC4 Straßenbegleitgrün	180	
mittlere ökologische Bedeutung		
HJ0 Gärten	10.460	2.050
HJ4 Gartenbrache		570
EA1 Glatthaferwiese		500
EE1 brachgefallene Fettwiese		720
gesamt	**15.930**	**19.650**

3 Eingriffsbilanzierung 1. Bauabschnitt

Der Eingriffsbilanzierung liegen folgende Bestimmungen und Grundsätze zugrunde:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und Gesetz zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000, geändert durch Gesetz vom 25.09.2001
- Die benannten landschaftspflegerischen Maßnahmen werden in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt.
- Bei der Bemessung der Kompensation wird die Mehrfachwirkung einer Maßnahme auf unterschiedliche Schutzgüter berücksichtigt.
- Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der vorgenommenen Bestandsbewertung und Eingriffsbewertung sowie in Anlehnung an den von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf anerkannten Bewertungsrahmen, wobei Anpassungen analog zu den spezifischen Verhältnissen bzw. den geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgen.
- Die nachfolgende Eingriffsbilanzierung bezieht sich auf das 43.540 m² große Gebiet des 1. Bauabschnittes.

In Tab. 2 wird die Wertigkeit der Bestandssituation und in Tab. 3 die Wertigkeit der Planungssituation dargestellt.

Tab. 2 Bewertung der Bestandssituation 1. BA

B-Plan Nr. 5.05 "Königstal" in Milte Bewertung der Bestandssituation 1. BA				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wertzahl**	**Gesamtwert**
1.	**Versiegelte Fläche**			
	HG5 Asphaltweg	960	0,0	-
	HN0 Gebäude	2.830	0,0	-
	HV1 Parkplatz, versiegelt	680	0,0	-
	Straße Hesselbrink	820	0,0	-
4.	**intensiv bewirtschaftete Ackerfläche**			
	HA0 Acker	8.875	0,3	2.662,5
6.	**Gartenflächen (Hausgärten)**			
	HJ0 Gärten	12.510	0,4	5.004,0
	HJ4 Gartenbrache	570	0,4	228,0
9.	**Intensive Grünlandnutzung**			
	EA0 Fettwiese	6.650	0,4	2.660,0
	HC2 Grünlandrain	285	0,4	114,0
10.	**Extensive Grünlandnutzung**			
	EA1 Glatthaferwiese	500	0,8	400,0
13.	**Brachflächen**			
	EE1 Brachgefallene Fettwiese	720	0,7	504,0
24.	**Verkehrsgrün mit Baumpflanzung**			
	HC4 Straßenbegleitgrün	180	0,5	90,0
gesamt		**35.580**		**11.662,5**

Tab. 3 Bewertung der Planungssituation 1. BA

B-Plan Nr. 5.05 "Königstal" in Milte Bewertung der Planungssituation 1. BA				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wertzahl**	**Gesamtwert**
1.	**Versiegelte Fläche**			
	Wohnbauflächen	10.185	0,0	-
	Mischgebiet	5.375	0,0	-
	Straße, Parkplätze	5.055	0,0	-
6.	**Gartenflächen**			-
	Hausgärten Wohngebiet	9.610	0,3	2.883,0
	Hausgärten Mischgebiet	3.585	0,3	1.075,5
9.	**Intensive Grünlandnutzung**			-
	Grünanlage / Spielplatz	550	0,4	220,0
10.	**Extensive Grünlandnutzung**			-
	Extensivgrünland	175	0,7	122,5
17.	**Feldgehölze / Hecken**			-
	Heckenanpflanzung	400	1,2	480,0
19.	Einzelbäume 12 St x 5 m² Traufbereich =	*60**	1,0	60,0
24.	**Verkehrsgrün mit Baumpflanzung**			
	Straßenbegleitgrün, Erhalt	120	0,4	48,0
	Straßenbegleitgrün, Neuanlage	525	0,4	210,0
gesamt		**35.580**		**5.099,0**

* Flächenansatz geht nicht in die Gesamtfläche mit ein.

Bei der Gegenüberstellung der Planung mit der Bestandssituation ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 11.662,5 – 5.099 = **6.563,5 Werteinheiten.**

Dieses Defizit muss durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Eine Aufteilung des erforderlichen Kompensationsbedarfes für öffentliche Flächen (Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche) und private Flächen stellt sich wie folgt dar:

Tab. 4 Bewertung der Bestandssituation 1. BA — Öffentliche Flächen —

B-Plan Nr. 5.05 "Königstal" in Milte Bewertung der Bestandssituation 1. BA öffentliche Flächen				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wertzahl**	**Gesamtwert**
1.	**Versiegelte Fläche**			
	HG5 Asphaltweg	960	0,0	-
	Straße Hesselbrink	820	0,0	-
4.	**intensiv bewirtschaftete Ackerfläche**			
	HA0 Acker	1.848	0,3	554,4
6.	**Gartenflächen (Hausgärten)**			
	HJ0 Gärten	265	0,4	106,0
9.	**Intensive Grünlandnutzung**			
	EA0 Fettwiese	1.430	0,4	572,0
	HC2 Grünlandrain	115	0,4	46,0
10.	**Extensive Grünlandnutzung**			
	EA1 Glatthaferwiese	80	0,8	64,0
24.	**Verkehrsgrün mit Baumpflanzung**			
	HC4 Straßenbegleitgrün	120	0,5	60,0
gesamt		**5.638**		**1.402,4**

Tab. 5 Bewertung der Planungssituation 1. BA — Öffentliche Flächen —

B-Plan Nr. 5.05 "Königstal" in Milte Bewertung der Planungssituation 1. BA Öffentliche Flächen				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wertzahl**	**Gesamtwert**
1.	**Versiegelte Fläche**			
	Straße, Parkplätze	4.908	0,0	-
9.	**Intensive Grünlandnutzung**			-
	Grünanlage / Spielplatz	550	0,4	220,0
19.	Einzelbäume 12 St x 5 m² Traufbereich =	*60**	1,0	60,0
24.	**Verkehrsgrün mit Baumpflanzung**			
	Straßenbegleitgrün, Erhalt	120	0,4	48,0
	Straßenbegleitgrün, Neuanlage	60	0,4	24,0
gesamt		**5.638**		**352,0**

* Flächenansatz geht nicht in die Gesamtfläche mit ein.

Bei der Gegenüberstellung der Planung mit der Bestandssituation ergibt sich für die öffentlichen Flächen ein Kompensationsdefizit von 1.402,4 - 352 = **1.050,4 Werteinheiten.**

Tab. 6 Bewertung der Bestandssituation 1. BA — Private Flächen —

1.	**Versiegelte Fläche**			
	HN0 Gebäude	2.830	0,0	-
	HV1 Parkplatz, versiegelt	680	0,0	-
4.	**intensiv bewirtschaftete Ackerfläche**			
	HA0 Acker	7.027	0,3	2.108,1
6.	**Gartenflächen (Hausgärten)**			
	HJ0 Gärten	12.245	0,4	4.898,0
	HJ4 Gartenbrache	570	0,4	228,0
9.	**Intensive Grünlandnutzung**			
	EA0 Fettwiese	5.220	0,4	2.088,0
	HC2 Grünlandrain	170	0,4	68,0
10.	**Extensive Grünlandnutzung**			
	EA1 Glatthaferwiese	420	0,8	336,0
13.	**Brachflächen**			
	EE1 Brachgefallene Fettwiese	720	0,7	504,0
24.	**Verkehrsgrün mit Baumpflanzung**			
	HC4 Straßenbegleitgrün	60	0,5	30,0
gesamt		**29.942**		**10.260,1**

Bei der Gegenüberstellung der Planung mit der Bestandssituation ergibt sich für die privaten Flächen ein Kompensationsdefizit von 10.260,1 – 4.747,0 = **5.513,1 Werteinheiten**.

Tab. 7 Bewertung der Planungssituation 1. BA — Private Flächen —

B-Plan Nr. 5.05 "Königstal" in Milte Bewertung der Planungssituation 1. BA Private Flächen				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wertzahl**	**Gesamtwert**
1.	**Versiegelte Fläche**			
	Wohnbauflächen	10.185	0,0	-
	Mischgebiet	5.375	0,0	-
	versiegelter Friedhofsparkplatz	147	0,0	-
6.	**Gartenflächen**			
	Hausgärten Wohngebiet	9.610	0,3	2.883,0
	Hausgärten Mischgebiet	3.585	0,3	1.075,5
9.	**Intensive Grünlandnutzung**			-
10.	**Extensive Grünlandnutzung**			-
	Extensivgrünland	175	0,7	122,5
17.	**Feldgehölze / Hecken**			-
	Heckenanpflanzung	400	1,2	480,0
24.	**Verkehrsgrün mit Baumpflanzung**			
	Straßenbegleitgrün Friedhofsparkp.	465	0,4	186,0
gesamt		**29.942**		**4.747,0**

Das Kompensationserfordernis für den 1. BA stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Kompensationsdefizit Öffentliche Flächen	1.050,4 WE
Kompensationsdefizit Private Flächen	5.513,1 WE
Gesamtkompensation 1. BA	6.563,5 WE

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Stadt Warendorf realisiert die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf stadteigenen Flächen. Die erforderlichen 6.563,5 ökologischen Werteinheiten können auf der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Freckenhorst, Flur 25, Flurstück 385 (s. Anlagen) erreicht werden.

Mit den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und der ökologischen Aufwertung auf externen Ausgleichsflächen um 6.563,5 WE werden die mit dem 1. Bauabschnitt des B-Plan Nr. 5.05 für das Gebiet Königstal I verbundenen erheblichen umweltrelevanten Wirkungen angemessen kompensiert.

Warendorf, 01.02.2006

H. Weil - Suntrup

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Hildegard Weil-Suntrup

WWK Weil • Winterkamp • Knopp
Partnerschaft für Umweltplanung