

Eingriffsbewertung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“
der Gemeinde Wickede

BERTRAM MESTERMANN
BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG



Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg
Tel. 02902-66031-0
info@mestermann-landschaftsplanung.de

Eingriffsbewertung

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“
der Gemeinde Wickede**

Auftraggeber:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren

Verfasser:

Bertram Mestermann
Büro für Landschaftsplanung
Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Nadine Faßbeck
M. Eng. Landschaftsarchitektur und Regionalentwicklung

Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2389

Warstein-Hirschberg, Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung	1
2.0 Bestandssituation	2
3.0 Vorhabensbeschreibung.....	3
4.0 Eingriffsbewertung.....	4
4.1 Methodik.....	4
4.2 Quantifizierung des Eingriffs.....	4
4.3 Nachweis des Kompensationsbedarfes	7
Quellenverzeichnis	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage des Plangebietes	1
Abb. 2 Rasenfläche im Nordwesten des Plangebietes.	2
Abb. 3 Zu erhaltende Kastanie.....	2
Abb. 4 Parkplatz an der Straße „Im Ohl“.	2
Abb. 5 Gebüschbestand im Nordosten des Plangebietes.....	2
Abb. 6 Auszug aus der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ der Gemeinde Wickede.	3
Abb. 7 Bestandssituation im Bereich des Plangebietes.....	6
Abb. 8 Planungssituation im Bereich des Plangebietes.....	6

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Kompensationswertermittlung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ der Gemeinde Wickede.	5
--	---

1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wickede beabsichtigt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ durchzuführen.

Der Bebauungsplan in der Urfassung wurde im Jahr 1998 aufgestellt. 2004 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die in der Urfassung dargestellte Spielplatzplanung wurde aufgegeben und die zum Fußweg angrenzenden Baufenster sind ebenfalls nicht umgesetzt worden.

Die Zielsetzung ist die Schaffung städtischen Wohnraums (Mehrfamilienwohnen) und einer Spielplatzanlage für kleinere Kinder unmittelbar an der Verkehrsfläche gelegen.

Aufgrund des immer stärker werdenden Wohnungsdrucks, auch in ländlicheren Gemeinden wie Wickede, möchte die Gemeinde Angebote für modernen und ausreichenden Wohnraum einschließlich notwendigem Parkraum schaffen.

Das Vorhaben befindet sich im Gemeindegebiet von Wickede, Kreis Soest, Regierungsbezirk Arnsberg.



Abb. 1 Lage des Plangebietes (roter Punkt) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:25.000.

Da mit dem Vorhaben dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG verbunden sind, wird hiermit eine Eingriffsbewertung vorgelegt und es werden Nachweise über die Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen erbracht.

2.0 Bestandssituation

Ausgehend von der Straße „Im Ohl“ gibt es im Plangebiet zunächst geschotterte Parkplatzflächen, die an eine Rasenfläche angrenzen. Auf dieser Rasenfläche befinden sich einige Bäume, insbesondere ist hier eine erhaltenswerte Kastanie vorzufinden. Zu den nördlich gelegenen Gartenflächen besteht ein Saumstreifen, der u. a. auch typische Pflanzenarten aus Gärten umfasst.

Nach Nordwesten geht die Rasenfläche in einen Gehölzbestand über, der von Berg- und Feldahorn dominiert wird. Zudem wachsen Haselnuss, Hartriegel sowie auch Brombeeren im Unterwuchs.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Bestand, der im Rahmen einer Ortsbegehung am 16. Juni 2024 aufgenommen wurde.



Abb. 2 Rasenfläche im Nordwesten des Plangebietes.



Abb. 3 Zu erhaltende Kastanie.



Abb. 4 Parkplatz an der Straße „Im Ohl“.



Abb. 5 Gebüschbestand im Nordosten des Plangebietes.

3.0 Vorhabensbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Zudem wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen auf 11,00 m festgesetzt.

Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen (öffentliche Straßenverkehrsfläche und ein Parkplatz) festgesetzt.

Grünflächen

Es wird eine öffentliche Grünfläche als öffentlicher Spiel- und Bolzplatz festgesetzt. Zudem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie ein Baum zu Erhaltung und drei anzupflanzende Bäume festgesetzt.

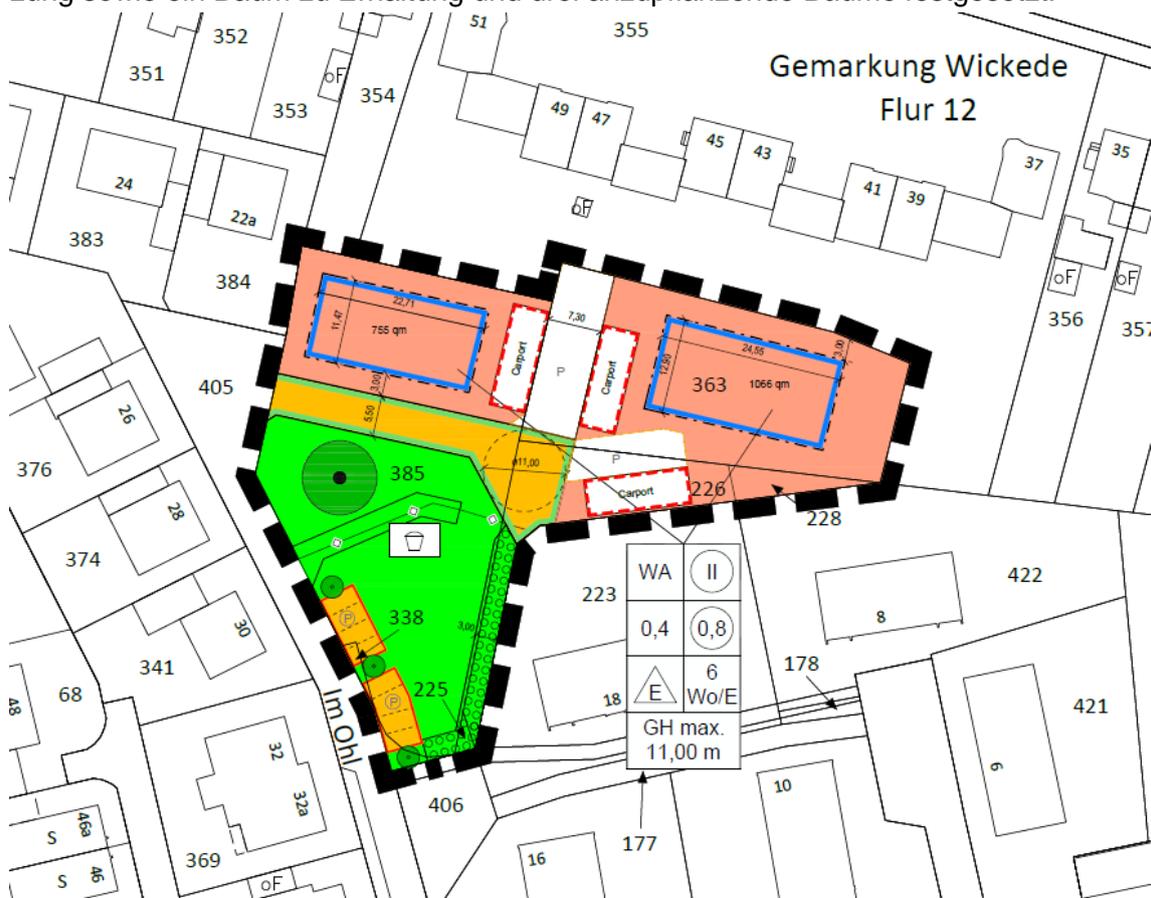


Abb. 6 Auszug aus der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ der Gemeinde Wickede. Quelle: HOFFMANN & STAKEMEIER 2024B

4.0 Eingriffsbewertung

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

4.1 Methodik

Von dem geplanten Vorhaben gehen Auswirkungen auf Natur und Landschaft aus, die im Sinne des § 14 BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008).

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Die Berechnungen des Bestands- und des Planwertes basieren auf der folgenden Formel:

Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Biotoppunkte

Aus der Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

4.2 Quantifizierung des Eingriffs

Bewertungsgrundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 „Im Ohl“ der Gemeinde Wickede einschließlich seiner 1. Änderung. Dementsprechend wird der Fuß- und Radweg als „versiegelte Fläche“ (Code 1.1) angesetzt. Der Bebauungsplan legt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Demnach können 40 % der Flächen versiegelt werden (Code 1.1). Für 60 % der Fläche wird „Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen“ (Code 4.3) festgelegt. Die Anpflanzungsfläche wird als „Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %“ (Code 7.2) eingestuft. Der Bolzplatz wird als „Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker“ (Code 4.5) berechnet.

Bewertungsgrundlage für die Planungssituation ist die Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“. Alle Verkehrsflächen sowie Parkplatz- und Carportflächen werden als „versiegelte Fläche“ (Code 1.1) angesetzt. Der Bebauungsplan legt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Demnach können 40 % der Flächen versiegelt werden (Code 1.1). Für 60 % der Fläche wird „Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen“ (Code 4.3) festgelegt. Die Anpflanzungsfläche wird als „Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %“ (Code 7.2) eingestuft.

Eingriffsbewertung

Der Bolzplatz wird als „Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker“ (Code 4.5) berechnet. Die Einzelbäume werden dem Code 7.4 zugeordnet.

In Tabelle 1 erfolgt die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungssituation mit Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Die nachstehenden Abbildungen zeigen die Bestands- und die Planungssituation.

Tab. 1 Kompensationswertermittlung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ der Gemeinde Wickede.

Flächenanteile Bestand				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)	785	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	865	2	1.730
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	1.325	2	2.650
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	175	5	875
	Summe:	3.150		5.255
Flächenanteile Planung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)	1.410	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	815	2	1.630
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	840	2	1.680
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	85	5	425
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch (Erhalt)	(100*)	5	500
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch (Neuanpflanzung)	(90*)	5	450
	Summe:	3.150		4.685
Differenz der Biotoppunkte vor und nach Umsetzung des Vorhabens				
5.255 – 4.685 = 390 (Defizit)				

* Bei der Berechnung wird jeweils die Fläche des Traufbereichs zugrunde gelegt und zusätzlich der Wert des darunter liegenden Biotoptyps. Bei Neupflanzung eines Einzellaubbaumes werden als Traufbereich 30 m² angesetzt. Für den Erhalt des Einzellaubbaumes werden entsprechend der aktuellen Ausdehnung 100 m² angesetzt.

Eingriffsbewertung



Abb. 7 Bestandssituation im Bereich des Plangebietes (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.

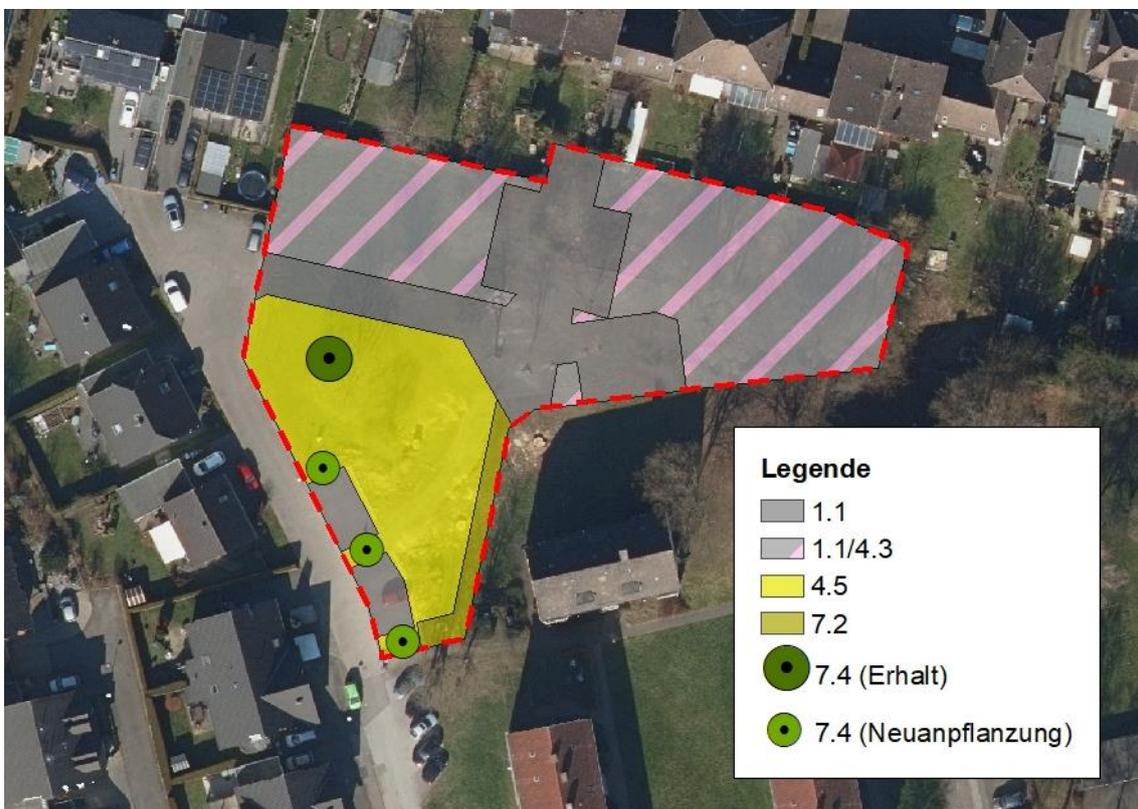


Abb. 8 Planungssituation im Bereich des Plangebietes (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.

4.3 Nachweis des Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 5.255 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 4.685 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 390 Biotopwertpunkte erforderlich.

Warstein-Hirschberg, Juli 2024



Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Quellenverzeichnis

Quellenverzeichnis

HOFFMANN & STAKEMEIER (2024A): Begründung. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Im Ohl. Gemeinde Wickede. Büren.

HOFFMANN & STAKEMEIER (2024B): Planzeichnung. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Im Ohl. Gemeinde Wickede. Büren.

LANUV (2008): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung. Recklinghausen.