

**Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 44.2 „Erweiterung Natur- und Gewerbepark Olfetal“**

und

zur geplanten 12. Änderung des Flächennutzungsplans

HIER:

1. Änderung zum UB

Veranlassung

- **Festsetzung von Dachbegrünung im Planbereich**
- **Aktualisierung / Anpassung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Stand: 11.02.2020

Bearbeiter:
Dipl. Geograph Michael Wittenborg

	Landschaftsökologie & Umweltplanung		
	Diplom-Geograph / Landschaftsökologe Michael Wittenborg		
Internet	Telefon	Fax	Hausanschrift
wittenborg@aol.com	(02381) 789 71-0	789 71-2	Pieperstraße 9 59075 Hamm

Veranlassung der 1. Änderung des UB

Im laufenden Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 44.2 und zur 12. Änderung des FNPs wurden nach Erstellung des Umweltberichtes (Stand 15.08.2019) zusätzliche Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen festgesetzt.

Die Begrünung von Flachdächern ist in der derzeitigen Version des UB lediglich als Empfehlung dargestellt. Diese wurden daher nicht in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Aktuell soll eine Begrünung von 75 % der Dachfläche verbindlich festgesetzt werden. Diese verbindliche Festsetzung kann in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß der verwendeten Bewertungsmethode des Kreises WAF durch eine Vergabe von ökologischen Werteinheiten (ÖWE) berücksichtigt werden. Gemäß Punkt 1.4. der Biotoptypenwertliste sind hierfür 0,2 Wertpunkte zu veranschlagen.

Da die tatsächliche Größe der Dachflächen nicht genau feststeht, sollen allgemein 50% der GRZ (0,8) hierfür veranschlagt werden. Diese werden zu 75% mit der Festsetzung als „Dachbegrünung“ und mit 0,2 WP belegt.

Hieraus ergibt sich für das Vorhaben ein deutlich höherer Überschuss an Wertpunkten.

Zum Vergleich werden die alte Bilanzierung und die neue Bilanzierung des Planvorhabens (ohne Bilanzierung des Bestands [73503 ÖWE] und der Maßnahmen zum Schutz von Natur- und Landschaft [71312 ÖWE]) hier dargestellt.

ALT**Tabelle 1 (aus dem UB): Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

	Bezeichnung	Grundwert (nach Wertliste)	Größe in m²	Wertzahl je Fläche
Bestand				
Ziffer WAF 2018	Gesamtfläche		243150	
3.1.	Acker	0,3	239790,0	71937,00
1.1.	Feldweg, asphaltiert	0,0	750,0	0,00
1.5.	Feldweg, unbefestigt	0,6	2610,0	1566,00
	Gesamtflächenwert A:		243150,0	73503,00
Planung				
Ziffer WAF 2018				
1.1.	Gewerbe- und Industriegebiet, überbaubare Flächen 0,8	0,0	111536,0	0,00
1.3.	Abstandsflächen , nicht überbaubar	0,2	27884,0	5576,80
1.1.	Verkehrsfläche	0,0	15660,0	0,00
7.1.	Wasser Harntheisbach (Renaturierter Bachlauf)	0,5	2610,0	1305,00
7.8.	RRB, RKP	0,2	12260,0	2452,00
7.8.	EM	0,2	10810,0	2162,00
	Summe Eingriff		180760,0	11495,80

Hieraus errechnete sich einschließlich der Maßnahmen zum Schutz der Natur (71312 ÖWE) folgende Gesamtbilanz (Überschuss von 9304 ÖWE):

Summe	Gesamtflächenwert B:		243150,0	82807,8
Gesamtbilanz:	Planwert abzgl. Bestandswert			9304,80

Hieraus ergibt sich folgende Bilanzierung und Neufassung der Tabelle 3:

NEU

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

	Bezeichnung	Grundwert (nach Wertliste)	Größe in m²	Wertzahl je Fläche
Bestand				
Ziffer WAF 2018	Gesamtfläche		243150	
3.1.	Acker	0,3	239790,0	71937,00
1.1.	Feldweg, asphaltiert	0,0	750,0	0,00
1.5.	Feldweg, unbefestigt	0,6	2610,0	1566,00
	Gesamtflächenwert A:		243150,0	73503,00
Planung				
Ziffer WAF 2018				
	GRZ 0,8 Gesamtfläche, davon:		111536,0	
1.1.	Gewerbe- und Industriegebiet, überbaubare Flächen (50% der Gesamtfläche ohne Dachflächen)	0,0	55768,0	0,00
1.1.	Gewerbe- und Industriegebiet, überbaubare Flächen (25% Dachflächen, ohne Begrünung)	0,0	13942,0	0,00
1.1.	Gewerbe- und Industriegebiet, überbaubare Flächen (75% Dachflächen, mit Begrünung)	0,2	41826,0	8365,20
1.3.	Abstandsflächen , nicht überbaubar	0,2	27884,0	5576,80
1.1.	Verkehrsfläche	0,0	15660,0	0,00
7.1.	Wasser Harntheisbach (Renaturierter Bachlauf)	0,5	2610,0	1305,00
7.8.	RRB, RKP	0,2	12260,0	2452,00
7.8.	EM	0,2	10810,0	2162,00
	Summe Eingriff		180760,0	19861,00

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft				
4.4.	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünungen auf Privatgrundstücken)	0,8	8890,0	7112,00
8.2.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche im Norden und Südwesten)	1,2	53500,0	64200,00
	Summe Maßnahmen		62390,0	71312,00
Summe	Gesamtflächenwert B:		243150,0	91173,0
Gesamtbilanz:	Planwert abzgl. Bestandswert			17670,00

Kapitel 4.5. sowie Kap. 6 des UB sind wie folgt zu aktualisieren:

4.5. Ergebnis / Kompensationsbedarf

Für den Bestand lässt nach der oben beschriebenen Methode ein Wert von 73.500 WP ermitteln.

Der Gesamtflächenwert des Planzustandes weist mit 91.173 ÖWE gegenüber dem Bestandswert einen **Wertpunkteüberschuss** von über 17.670 Wertpunkten auf. Die Eingriffe, die zu einer Abwertung der Bestandsflächen führen, können durch die festgesetzten Pflanzgebote mehr als ausgeglichen werden. Dieses liegt vor allem in der Ausweisung der 5,3 ha großen Ausgleichsflächen, die einen Wert von 62.400 WP erreichen, was alleine einer Aufwertung des vorhandenen Biotoptyps (Ackerfläche) um rund 48.000 WP entspricht.

Durch diese Maßnahmen können die aus den unvermeidbaren Eingriffen der Bebauungsplanung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt quantitativ und funktional im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG / § 4a LG NRW vollständig kompensiert werden. Eine mögliche Aufwertung von Flächen durch die beschriebenen CEF-Maßnahmen, die sich aus der Artenschutzprüfung ergeben, ist hier nicht in die Bilanzierung eingeflossen.

Der Eingriff durch die Bauvorhaben des Bebauungsplans kann daher durch die im Plangebiet geplanten Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden.

6. Zusammenfassung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 44.2 "Erweiterung Natur- und Gewerbeparks Olfetal" wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargestellt werden.

Hierbei wurden Inhalt, Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes dargestellt sowie die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter:

- Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung / Emissionen / Erschütterungen / Wärme / Licht,
- Tiere, Pflanzen/ biologische Vielfalt / Landschaftsbild,
- Fläche, Boden,
- Wasser / Abwasser,
- Kulturgüter und Sachgüter, kulturelles Erbe,
- Erneuerbare Energien / sparsamer und effiziente Nutzung von Energie,
- Klima / Treibhausgase / Empfindlichkeit gegenüber dem Klimawandel,
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern,
- Abfall,
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete,
- Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel

detailliert geprüft.

Dabei wurde für die Schutzgüter jeweils:

- die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete,
- die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung,
- die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

beschrieben.

Hierzu wurden insbesondere bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt eigene Untersuchungen durchgeführt, zu weiteren Schutzgütern (z. B. Wasser) auch die Ergebnisse weiterer, im Rahmen der Planung erstellter technischer Gutachten berücksichtigt. Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen (z. B. Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan), deren Vorgaben im Plangebiet entsprechend berücksichtigt wurden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden darüber hinaus Pflanzgebote festgesetzt:

- Im Gebiet werden in Teilbereichen auf privaten Flächen Pflanzgebote festgesetzt;
- Im Gebiet werden großflächige Ausgleichsflächen festgesetzt;
- Auf Verkehrsflächen und Stellplatzflächen werden Laubbäume 1. Ordnung gepflanzt.

Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt bzw. sind bei der Bauausführung zu beachten:

- Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf über Regenrückhaltebecken in den Harntheisbach; Klärmöglichkeiten werden zur Sicherung der Gewässerqualität vorgeschaltet,

- Schutz der vorhandenen Gehölze vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920,
- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik zum Schutz des Bodens und des Grundwassers,
- Bodenschutz gemäß DIN 18915.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen formuliert. Hierzu sind die Ausführungen in der Artenschutzprüfung zu beachten. Die wichtigsten Maßnahmen sind:

- Erhalt bestehender Gehölze,
- Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland,
- ökologische Baubegleitung.

Weiterhin werden folgende Maßnahmen angeregt:

- das erforderliche Regenrückhaltebecken soll nach Möglichkeiten naturnah gestaltet und entsprechend bepflanzt werden,
- Flachdächer werden zu 75% pro Dachfläche begrünt und können auch zur Nutzung von Sonnenergie genutzt werden,
- Gebäude sollen baulich an die Energieeffizienzstandards KfW-Effizienzgebäude 55 bzw. KfW-Effizienzgebäude 70 angepasst werden,
- im öffentlichen und privaten Raum ist nach Möglichkeit insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde eine quantitative Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Kreises WAF (Stand 2018) durchgeführt, bei dem der Punktwert des Ist-Zustandes mit dem des Planzustandes verglichen wird.

Der Gesamtflächenwert des Planzustandes weist mit 91.173 ÖWE gegenüber dem Bestandwert einen **Wertpunkteüberschuss** von über 17.670 Wertpunkten auf. Die Eingriffe, die zu einer Abwertung der Bestandsflächen führen, können durch die festgesetzten Pflanzgebote mehr als ausgeglichen werden.

Der Eingriff durch die Bauvorhaben des Bebauungsplans kann daher als ausgeglichen gelten.

Das Monitoring zur Kontrolle von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen umfasst die Auswertung von Hinweisen, die von Bürgern, Fachbehörden, durch weitere Untersuchungen sowie aus Informationssystemen an die zuständige Fachbehörde herangetragen bzw. ermittelt werden. Ergänzend wird für die Kompensationsfläche ein regelmäßiges Erfolgsmonitoring durchgeführt.

Ahlen, im Februar 2020



Dipl. Geograph Michael Wittenborg