STADT ERWITTE

Bebauungsplan Nr. 20
„Alter Berger Pfad“

Begründung

- 2. Offenlegung -

INHALT

Stand: 12.06.1997

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Planungs- und Gestaltungsausschuß des Rates der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 13.06.1996 beschlossen, für den Bereich östlich des Friedhofes, nördlich der Bundesstraße 1 einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufzustellen.

In der Stadt Erwitte stehen nur noch in geringem Umfang erschlossene Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Mit der Erschließung des o.g. Baugebietes soll die anhaltende Nachfrage, insbesondere nach Einfamilienhausgrundstücken, befriedigt werden.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Erwitte und wird im Westen durch den Friedhof und das bestehende Baugebiet begrenzt, daß bereits überwiegend baulich genutzt ist. Während das Plangebiet im Süden durch die Bundesstraße 1 begrenzt wird, verläuft nördlich die Westernkötter Straße. Die westliche Grenze bildet der Wirtschaftsweg „Alter Berger Pfad".

Bedingt durch die bereits vorhandene Bebauung westlich des Plangebietes, wird durch die Bebauung dieser Fläche die Ortslage Erwitte nach Osten hin erweitert.

Das Plangebiet ist fast vollständig eben und weist eine Größe von insgesamt ca. 11,29 ha auf.

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke der Flur 7 in der Gemarkung Erwitte zum Plangebiet: Flurstücke Nr. 349, 350, 286, 285, 15, 284.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte wird für das Plangebiet Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausweisen. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungplanes befindet sich z.Zt. im Verfahren.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept für das Baugebiet „Alter Berger Pfad" in Erwitte wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Das Baugebiet soll möglichst nah an die Bundesstraße 1 heranrücken, da langfristig durch die geplante Neutrassierung eine Reduzierung der Verkehrsmenge auf der B 1 zu erwarten ist. Eine direkte Anbindung des Baugebietes von Süden an die B 1 erfolgt nicht. Es wird jedoch die Möglichkeit offen gehalten, langfristig das Baugebiet über einen Kreisverkehr an die B 1 anzuschließen, wenn die jetzige Trasse der B 1 als innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit dem Kreisverkehr auch die Erschließung des Baugebiets von Süden aus sicherstellen kann. Damit gewährleistet werden soll langfristig der direkte Anschluß des Gebietes an das Verkehrsnetz und den Ortskern Erwittes über möglichst kurze Wege.
  Durch die relativ nahe Lage zur B 1 soll der Siedlungsbereich Erwitte nach Osten hin ausgedehnt werden. Durch die an die B 1 heranrückende Bebauung soll erreicht werden, daß schon vor dem zentralen Bereich der Eindruck einer geschlossenen Ortslage entsteht. Damit verbunden ist die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h (ggf. durch die Verlegung der OD), da durch die beidseitige Bebauung der östliche Einfahrtsbereich städtebaulich hervorgehoben wird.
  Außerdem wird der Ziel- und Quellverkehr aus dem geplanten Gebiet schnell und ohne Belastung anderer (Wohn-) Gebiete auf die Hauptverkehrsstraßen geführt.

- Die naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere die vorgefundene erhaltenswerte Vegetation, entlang des Alten Berger Pfades, sind im Entwurf zu berücksichtigen. Für den unvermeidbaren Eingriff in den Landschaftsraum sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Zufahrt vom „Alten Berger Pfad" von Süden her erfolgen. Der nördliche Teil des „Alten Berger Pfades" soll vorerst nicht zur Anbindung des Gebietes genutzt werden, so daß das Baugebiet erstmal nur von der B1 über das südliche Teilstück anfahrbar ist. Außerdem soll des Baugebiet von Westen her über die Dietrich-Ottmer-Straße an den Stadtkern Erwittes angeschlossen werden. Eine Erschließung von Norden ist nicht geplant.

- Im Plangebiet sollen aufgrund der gegebenen Nachfragestruktur ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden. Dabei soll in Hinblick auf die Nachfrage eine gewisse Bandbreite unterschiedlicher Grundstücksgrößen ermöglicht werden, wobei insbesondere ein großer Teil der Grundstücke so parzelliert werden kann, daß sie eine Größe von 400 m² nicht überschreiten, um den Richtlinien des Wohnungsbauprogrammes des Landes bzgl. der Förderung von Einfamilienheimen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus Rechnung zu tragen. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 2 festgesetzt.

- Trotz der aufgelockerten Baustruktur soll im Baugebiet durch die Erschließungsform und die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken eine deutlich ablesbare räumliche Situation entstehen, die die bestehenden Strukturen des benachbarten Gebietes berücksichtigt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes wurden einheitlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch

- die Grundflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Aufgrund der angestrebten Grundstücksgrößen wird die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Wegen der unmittelbaren Nähe eingeschossiger Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet auf 1 Vollgeschoß festgesetzt. Aus diesem Grunde wird die Drempelhöhe mit maximal 75 cm und die Dachneigung mit 40° ± 5° festgesetzt.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Zielsetzung, das Wohngebiet „Alter Berger Pfad" als Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, sind gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich diese den vorhandenen Strukturen der Umgebung anpaßt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücke verbunden mit der Festsetzung, die Firstrichtung entweder parallel oder im 90° Winkel zur vorderen Baugrenze auszurichten, verfolgt das bereits zuvor erwähnte Ziel, einen eindeutigen Straßenraum zu definieren.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes „Alter Berger Pfad" erfolgt einerseits über die Dietrich-Ottmer-Straße nach Westen, andererseits nach Südosten hin über das südliche Teilstück des „Alten Berger Pfades" auf die B 1.

Bezüglich einer Anbindung des neuen Baugebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind bereits Überlegungen angestellt worden. Durch den jetzt geplanten Anschluß des Neubaugebietes über dem Alten Berger Pfad an die B 1 wird gewährleistet, daß der Verkehr aus dem Plangebiet über möglichst kurze Wege und ohne nennenswerte Belastungen anderer Wohngebiete, insbesondere den Ortskern von Erwitte und auch das überörtliche Straßennetz über Hauptverkehrsstraßen erreicht, was städtebaulich wünschenswert ist.

Es ist sinnvoll, in Abstimmung mit dem WSBA eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h auf der B 1zu erreichen. Die Geschwindigkeitsreduzierung ist nicht nur wegen der Einordnung des neuen Bebauungsplangebietes zum Ortskern sinnvoll, sondern auch mit dem auf dieser Strecke liegenden Haupteingang zum städt. Friedhof und mit der vorhandenen und geplanten Bebauung auf der südlichen Seite der B 1 begründet. Auch das in diesem Zusammenhang erstellte Immissionsgutachten (vgl. Pkt. 9 „Immissionsschutz") geht von einer

Verlegung der B 1-Ortsdurchfahrt und/oder von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h aus. Eine höhere Geschwindigkeit auf der B 1 im Bereich des neuen Plangebietes erfordert städtebaulich nicht gewollte größere und finanzaufwendigere Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Erhöhung des Lärmschutzwalles).

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei dieser Planung im unmittelbaren Eingangsbereich von Erwitte wird sowohl kurzfristig als auch langfristig nicht beeinträchtigt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über einen ringförmigen Straßenverlauf im Süden, der an einer Stelle auf die nach Osten hin verlängerte Dietrich-Ottmer-Straße trifft. Die innerhalb dieses Ringes liegenden Grundstücke werden durch eine kleine Ringstraße erschlossen. Eine gradlinige Verbindung zwischen der Dietrich-Ottmer-Straße und der Anbindung an den Alten Berger Pfad ist nicht vorgesehen, um das Wohngebiet vom Durchgangsverkehr mit Ziel- bzw. Quellpunkt bestehende Wohngebiete/Ortskern Erwitte freizuhalten. Es besteht hier lediglich eine fußläufige Verbindung. Nördlich dieser Verlängerung führen drei Straßen weiter nach Norden.
Die am nördlichen Gebietsrand gelegenen Grundstücke werden darüber hinaus durch zwei Stichwege erreichbar sein.
Um eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, werden die Ringstraßen und die Stichwege über Fußwege miteinander verbunden. Der östliche Fuß-/Radweg stellt gleichzeitig eine weitere Verbindung zum Alten Berger Pfad dar.
Im nordwestlichen Bereich führen die Fußwege über einen Kinderspielplatz am geplanten Regenrückhaltebecken vorbei zur Westernkötter Straße.

Es ist beabsichtigt, sowohl die Stichwege als auch die Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche auszubauen. Der genaue Ausbau und die Gestaltung der Straßen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsfläche fest. Die eingetragenen Baumstandorte haben somit nur informellen Charakter; die genaue Plazierung bleibt dem späteren Ausbauentwurf vorbehalten.

Aufgrund der vorgesehenen Straßenraumbreite von max. 6,50 m ist es möglich, im öffentlichen Straßenraum zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten anzubieten. Der Ausbauquerschnitt erlaubt punktuelle Parkierungsmöglichkeiten.

8. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Als wesentliche Gestaltungsprinzipien wurden festgesetzt:

- Die Stellung der Baukörper (Firstrichtung), die jeweils parallel oder im 90°-Winkel zur vorderen Baugrenze festgesetzt werden.

- Die Dachgestaltung als wichtiges städtebauliches Element setzt einheitlich das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 40° und ± 5° fest. Lediglich für Nebengebäude und Garagen ist das Flachdach zulässig.

- Dachgauben sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Sie dürfen jedoch 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, um eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft zu erhalten.

- Drempel sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen.

- Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche.

Die baugestalterischen Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

9. Sonstige Belange

- Denkmalschutz und Denkmalpflege
  Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

– Immissionsschutz

Die Immissionssituation des Gebietes wird gekennzeichnet durch zwei Problembereiche:

• Landwirtschaft:

nördlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, von denen der südlich der Westernkötter Straße gelegene Betrieb Gemüseanbau betreibt und für die im Gebiet geplante Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen hat.

Nördlich der Westernkötter Straße liegt eine weitere Hofstelle, die aufgrund ihrer Nutzung zu Immissionsbelastungen im Gebiet führt.

Um die Emissionen nicht auf die bebaubaren Flächen einwirken zu lassen, wird zwischen geplanter Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb ein Grüngürtel angelegt, der zum einen ein naturnah gestaltetes RRB aufnimmt, zum anderen als Ausgleichsfläche dient.

Diese Grünfläche führt dazu, daß die Wohnbebauung einen Abstand von ca. 180 m zum Betrieb aufweist. Somit sind Immissionen im geplanten WA-Gebiet ausgeschlossen.

Eine mögliche Erweiterung des Betriebes wird durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt, da bereits westlich und südwestlich des Betriebes Wohnbebauung in ähnlicher Entfernung vorhanden ist, auf die bei einer evtl. Erweiterung des Betriebes ohnehin Rücksicht genommen werden müßte.

Der Grünbereich in diesem Teil des Plangebietes dient darüber hinaus als Eingrünung der östlichen Ortslage Erwittes und ist Bestandteil des Grüngürtels zwischen Erwitte und Bad Westernkotten.

• Bundesstraße 1

Durch die unmittelbare Nähe der B 1 südlich der geplanten Wohnbebauung kommt es, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung auf der B 1, zu Lärmimmissionen im geplanten WA-Gebiet, da das Gebiet direkt an die B 1 angrenzt.

Im folgenden wurde geprüft, ob das Nebeneinander zweier Nutzungsarten (Wohnen/ Verkehr) nicht dadurch vermieden werden kann, daß auf die geplante Zuordnung der immissionsempfindlichen Nutzung (in diesem Fall: Wohnen) zu der emissionsträchtigen Nutzung (hier: Verkehrslärm durch die B 1) verzichtet wird.

Dieses heißt konkret, es wurde geprüft, ob die „Verschiebung" der geplanten Wohnbebauung nach Norden von der B 1 weg und die Anordnung von größeren Grünbereichen zwischen B 1 und Wohnbebauung keinen Konflikt aufkommen lassen hätte.
Eine „Verschiebung" des Gebietes und die Anordnung einer größeren Grünzone entlang der B 1 wird allerdings aus folgenden städtebaulichen Gründen verworfen:

1.
Langfristig ist die Verlegung der B 1 bzw. eine Südumgehung Erwittes geplant, so daß davon auszugehen ist, daß die vorhandene Verkehrsbelastung und damit die Emissionen langfristig erheblich zurückgehen.

2.
Durch das Baugebiet soll den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden, über kurze Wege sowohl das Zentrum Erwittes (B 1 westlicher Abschnitt) als auch das überörtliche Verkehrsnetz zu erreichen, ohne daß andere Siedlungsteile belastet werden.
Dieses ist nur mit einer möglichst kurzen Anbindung über den Alten Berger Pfad an die B 1 erreichbar.

3.
Die „Verschiebung" wurde unter Beibehaltung der Zielsetzung zur Schaffung von ca. 123 Baugrundstücken dazu führen, daß die Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes bebaut würde.

Gegen eine Bebauung dieser Fläche sprechen zum einen die bereits zuvor erwähnten Gründe bzgl. des Immissionsschutzes zum landwirtschaftlichen Betrieb und zum anderen die Zielsetzung der Stadt Erwitte, einen Grüngürtel im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes anzulegen, der u.a. als Eingrünung dient.

Die Gewichtung dieser Belange ergibt, daß aus den o.g. städtebaulichen Gründen das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gerechtfertigt ist. Dieses bedeutet, daß aktive Schutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Die durch die Verkehrsbelastung der Bundesstraße 1 hervorgehenden Emissionen wurden in einem Schallschutzgutachten näher untersucht.

Die Immissionsbelastung im südlichen Drittel des Plangebietes erfordert den Schutz durch abschirmende Einrichtungen des Plangebietes zur B 1. Hierfür bieten sich die Flächen zwischen der Bebauung und der B 1 an.

Aufgrund der Größe der Flächen soll hier ein kombinierter Lärmschutz in Form einer Modellierung des Geländes zu einem Erdwall mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand entstehen.

Angesichts der zur Verfügung stehenden Fläche wird für das Plangebiet die Errichtung einer kombinierten Lärmschutzwand / -walls mit einer Höhe von 112,5 m über NN festgesetzt (vgl. Schalltechnische Voruntersuchung „Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen von der vorhandenen Bundesstraße 1 auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 „Alter Berger Pfad" in Erwitte; Ing.-Büro IBK, Herzogenrath, Mai 1995).

Dabei wird davon ausgegangen, daß die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der B 1 entweder durch die Verlegung der Ortsdurchfahrt oder durch geschwindigkeitsregelnde Maßnahmen auf 50 km/h reduziert wird.

- Altlasten

Das Gelände ist bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation, so daß Altablagerungen nicht vorkommen. Somit gehen für das Baugebiet „Alter Berger Pfad" keine Gefährdungen aus.

- Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der VEW angeschlossen.

Dazu wird in der Mitte des Plangebietes die Errichtung einer Ortsnetzstation notwendig. Diese wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet wird die Wasserversorgung vom Lörmecke Wasserwerk sichergestellt.

Im Rahmen der Entwässerung des Gebietes wird das im Gebiet anfallende Schmutzwasser über einen Schmutzwasserkanal der Topografie folgend nach Norden über die Westernkötter Straße geführt. Der Kanal wird dann an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Gebiet „Schiebenkämperfeld" angeschlossen.

Um Aussagen bezüglich der Behandlung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer im Hinblick auf den § 51 a LWG NW zu erhalten, wurde ein hydrogeologisches Gutachten („Hydrogeologische Untersuchung; Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes" von dem Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe in Lippstadt) erstellt. Dieses Gutachten kam im Oktober 1996 zu dem Ergebnis, daß im Gebiet kein Untergrundwasser anzutreffen ist (S. 10 des Gutachtens).
Die durchgeführten Untersuchungen kamen weiterhin zu dem Ergebnis, daß „die vorhandene Versickerungsleistung bzgl. der Versickerungseingabe der anfallenden Wässer nicht ausreichend ist ... . Sehr kritisch ist die erhebliche Gefahr der Staunässebildung auf den sehr gering durchlässigen Tonen bei einer Versickerung zu bewerten." (S. 17 des Gutachtens).
In Teilbereichen des Gebietes ist allerdings eine Versickerung über eine Mulde/Rigole oder einen Schacht teilweise möglich.
In Anbetracht des hohen Aufwandes und der großen benötigten Flächen bei einer Mulden-/Rigolenversickerung und unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, wird eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer nicht festgesetzt.
Um dem § 51 a LWG NW aber Rechnung zu tragen, wird das Wasser in einem Regenwasserkanal gesammelt und in das festgesetzte Regenrückhaltebecken geführt. Von diesem naturnah gestalteten Becken wird es dann gedrosselt dem am westlichen Plangebietsrand liegenden Vorfluter zugeleitet, der nach Norden hin in einem Graben mündet.

Somit ist dem § 51 a LWG ausreichend Rechnung getragen, da das Niederschlagswasser einem Vorfluter zugeleitet wird.

- Belange Betroffener

  Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sich im Eigentum der Stadt Erwitte befinden. Für Zuwegungen und Erschließungsstraßen werden keine privaten Grundstücke in Anspruch genommen.

- Verkehrsaufkommen

  Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs wird sich auf die beiden Zufahrten zum Gebiet (Dietrich-Ottmer-Straße, Alter Berger Pfad/B 1) konzentrieren. Ausgehend von einem Motorisierungsgrad von 1,25 PKW pro Wohneinheit ergibt sich für das neue Wohngebiet bei ca 130 Wohneinheiten eine Fahrzeugdichte von 163 Fahrzeu-

gen. Unter Zugrundelegung von 5 Fahrten pro Fahrzeug und Tag ist mit ca. 800 zusätzlichen Fahrten zu rechnen. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Belastung pro Stunde von 53 Fahrten, die zu keinen Problemen hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Dietrich-Ottmer-Straße bzw. Alten Berger Pfad/B 1 führen werden, da der Ausbaustandard sowie der geplante Ausbau diese Belastung ohne weiteres aufnehmen können.

- Sonstiges
  Das Baugebiet liegt in der geplanten Schutzzone III C des geplanten Heilquellenschutzgebietes Erwitte-Bad Westernkotten. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind vorrangig zu beachten. Bei evtl. notwendigen Sprengarbeiten ist das Staatliche Umweltamt Lippstadt einzuschalten.

10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im folgenden wird eine Zustandsbeschreibung und eine Bewertung des Plangebietes, die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die Bilanzierung des Eingriffes unter Einbeziehung von Vermeidung, Minderung und Kompensation sowie die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen. Aus diesen Schritten werden die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Bestand

Das Plangebiet wird z.Z. ausschließlich ackerbaulich (Weizen- und Rapsfeld) genutzt.
An der Westgrenze des Plangebietes verläuft ein kleiner, trocken gefallener Graben ohne nennenswerte Artenvorkommen.
Die Gehölzstrukturen entlang der B 1 und des Alten Berger Pfades liegen außerhalb des Plangebietes und werden nicht beeinträchtigt.
Die ökologische Bewertung des Eingriffes ist abhängig von der Bedeutung der betroffenen Fläche für die Biotopfunktion. Zur Ermittlung der ökologischen Wertigkeit wird die Bewertungsmethodik nach Ludwig[1] verwendet. Die Einstufung der Biotoptypen bezüglich ihrer Bedeutung aus Sicht des Naturschutzes erfolgt anhand folgender sieben Kriterien:

N	Natürlichkeit	SAV	Struktur- und Artenvielfalt
W	Wiederherstellbarkeit	H	Häufigkeit
G	Gefährdungsgrad	V	Vollkommenheit
M	Maturität (Reifegrad)		

[1] Ludwig,D. . 1991: „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen; Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion"; Büro Froelich + Sporbeck, Bochum

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet, die zum Biotopwert addiert werden, der max. 35 betragen kann. Die Bedeutung für die Biotopfunkion wird in 6 Bewertungsstufen unterteilt.

Tabelle 1: Biotoptypenbewertung - Bewertungsstufen

Biotopwert		**Bedeutung für die Biotopfunktion**	
Stufe 0	0 - 6	Stufe 0	außerordentlich gering
Stufe I	7 - 12	Stufe I	gering
Stufe II	13 - 18	Stufe II	mittel
Stufe III	19 - 23	Stufe III	hoch
Stufe IV	24 - 28	Stufe IV	sehr hoch
Stufe V	29 - 35	Stufe V	außerordentlich hoch

Tabelle 2: Biotoptypenbewertung - Bestand

BESTAND								
Biotoptypen	N	W	G	M	SAV	H	V	Biotopwert
Acker	1	1	1	1	1	1	2	8
Graben	2	2	1	3	3	2	2	15

N	Natürlichkeit	SAV	Struktur- und Artenvielfalt
W	Wiederherstellbarkeit	H	Häufigkeit im Naturraum
G	Gefährdungsgrad	V	Vollkommenheit
M	Maturität (Reifegrad)		

Demnach ergibt sich folgende Wertigkeit für das Plangebiet (Bestand):

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (qm)	Bewertungszahl
Acker	8	127.276	1.018.208
Graben	15	1.000	15.000
		128.276 m²	1.033.208

Dabei wurde der Biotopwert eines Biotoptypes mit der entsprechenden Flächengröße zu einer Bewertungszahl multipliziert.

Es kann also davon ausgegangen werden, daß die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen keine wertvollen Strukturen darstellen und daher keinen Bestandschutz benötigen.
Der vorhandene Graben wird in seinem jetzigen Zustand erhalten und gem. Planung mit einer begleitenden Abpflanzung versehen.

Planung

Ein Eingriff liegt dann vor, wenn mit dem Planungsvorhaben eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und damit eine Verschlechterung des Biotopwertes verbunden ist. Der Eingriff besteht in der Versiegelung von Flächen, die zur Zeit ackerbaulich genutzt sind. Insgesamt werden durch Bebauung und Erschließung max. 4,63 ha versiegelt.
Ein weiterer Eingriff stellt die Anlage eines Regenrückhaltebeckens dar. Das Regenrückhaltebecken nimmt die Oberflächenwässer aus dem geplanten Baugebiet auf. Es ist ein Volumen von 900 cbm notwendig, was einer Größe von ca. 2.500 qm entspricht. Durch das hoch anstehende Grundwasser wird im Becken ein Dauerstau vorherrschen.
Lt. Lärmschutzgutachten ist entlang der B 1 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,50 m zum Schutz des geplanten Baugebietes notwendig. Dieser Wall ist durch entsprechende Begrünung, sowie Ausgestaltung in Form einer Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination in das Landschaftsbild einzubinden.

In der folgenden Tabelle werden die geplanten Biotop- und Nutzungstypen bewertet.
Dabei wird ein Entwicklungszeitraum von 25 Jahren angenommen. Der Punkt „Vollkommenheit" wird bei Neuanlagen immer mit 1 Punkt bewertet, weil hierzu keine Schätzung getroffen werden kann. Versiegelte Flächen erhalten die Wertzahl 0.

Tabelle 3: Biotoptypenbewertung - Planung

PLANUNG								
Biotoptypen	**N**	**W**	**G**	**M**	**SAV**	**H**	**V**	**Biotopwert**
Straßen, Fußwege	0	0	0	0	0	0	0	0
Bebauung	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausgarten	1	2	1	2	2	1	1	10
Spielplatz	1	1	1	1	2	1	1	8
Regenrückhaltebecken	3	4	3	3	4	4	1	22
Feldgehölze	4	3	3	3	4	3	1	21
Hecke	3	2	3	3	3	3	1	18
Einzelbäume (6 qm pro Baum)	2	3	2	3	2	1	1	14
Wiese	3	2	3	3	3	3	1	18
Graben	2	2	1	3	3	2	2	15
Lärmschutzwall	1	2	1	2	3	1	1	11

N Natürlichkeit
W Wiederherstellung
G Gefährdungsgrad
M Maturität (Reifegrad)
SAV Struktur- u. Artenvielfalt
H Häufigkeit im Naturraum
V Vollkommenheit

Danach ergibt sich folgende Wertigkeit für das Plangebiet bei Realisierung der Planung[2]:

Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (qm)	Bewertungszahl
Straßen, Fußwege	0	13.386	0
Bebauung	0	32.978	0
Hausgarten	10	40.238	412.830
Spielplatz	8	1.273	10.184
Regenrückhaltebecken	22	2.487	54.714
Feldgehölze	21	15.499	325.479
Hecke	18	1.451	26.118
Einzelbäume (34 St.) (6 qm pro Baum)	14	204	2.856
Wiese	18	12.868	231.624
Graben	15	1.000	15.000
Lärmschutzwall begrünt	11	6.848	75.328
		128.276	1.129.133

[2] Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Form errechnet, daß die Grundflächenzahl von 0,3 zuzgl. einer weiteren Versiegelungsrate von 50 % der Grundflächenzahl, also eine max. Versiegelung von 45 % des Grundstückes angenommen wird.

Dem Ist-Zustand mit einer Wertzahl von 1.033.208 Wertpunkten steht somit eine Wertigkeit von 1.129.133 Punkten nach Planung gegenüber.
Der durch die Planung verursachte Eingriff kann also vollständig im Gebiet kompensiert werden.

Aufgestellt: Ing.-Büro PRO PLAN GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren
im Juni 1997

BEGBEERW.DOC
12.06.1997