

# **Eingriffsbewertung**

**zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22  
„Gewerbepark Alfen“ der Gemeinde Borchten**

**Bertram Mestermann**  
**Büro für Landschaftsplanung**



Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg  
Tel. 02902-701231  
[info@mestermann-landschaftsplanung.de](mailto:info@mestermann-landschaftsplanung.de)

# Eingriffsbewertung

**zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“  
der Gemeinde Borchten**

Auftraggeber:  
Hoffmann & Stakemeier Ingenieure  
Königlicher Wald 7  
33142 Büren

Verfasser:  
Bertram Mestermann  
Büro für Landschaftsplanung  
Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:  
Lisann de Jong  
B. Sc. Umweltwissenschaften

Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Proj.-Nr. 1882

Warstein-Hirschberg, Juli 2020

**Inhaltsverzeichnis**

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Vorhabensbeschreibung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Plangebietes .....	1
1.2	Änderungsinhalte.....	2
<b>2.0</b>	<b>Eingriffsbewertung.....</b>	<b>3</b>
2.1	Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens.....	3
2.2	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs .....	3
2.3	Nachweis des Kompensationsbedarfs .....	6

**Quellenverzeichnis**

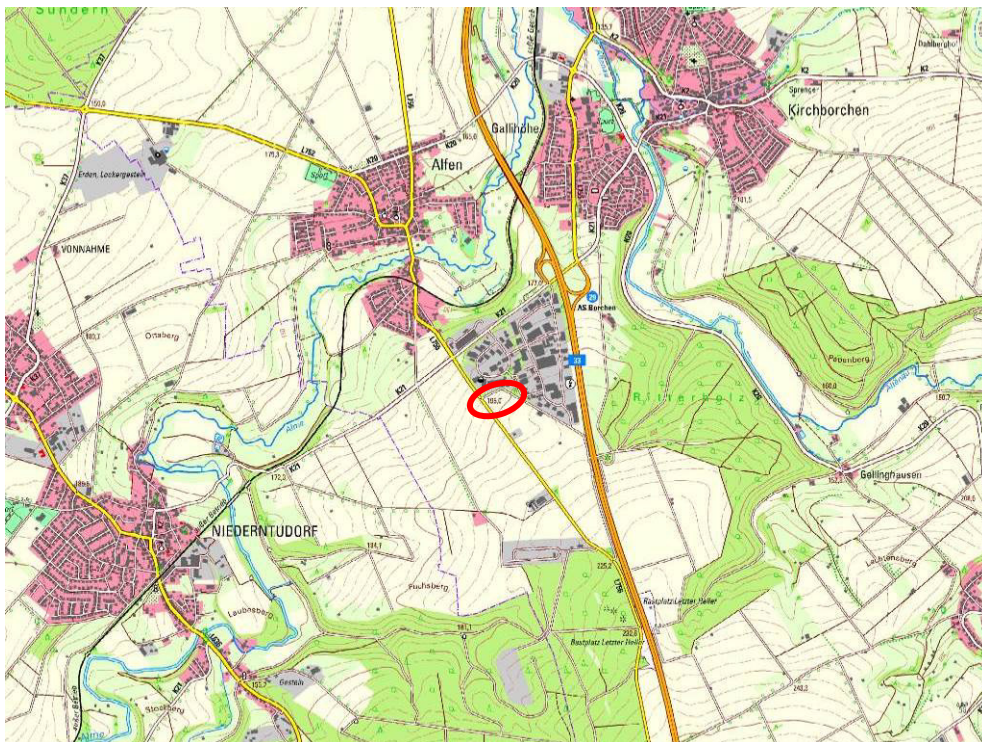
## 1.0 Vorhabensbeschreibung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ OT Alfen gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ ist am 11.10.1995 in Kraft getreten. Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Jahr 2016.

Ein Gewerbetreibender hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ beantragt. Er beabsichtigt, die Erweiterung seines Gewerbebetriebes. Die ist auf dem jetzigen Gewerbegrundstück nicht möglich. Für die geplante Erweiterung soll im Änderungsbereich die Festsetzung des bestehenden Wirtschaftsweges entfallen und als Anpflanzungsfläche festgesetzt werden. Die Erweiterung der überbaubaren gewerblichen Grundstücksfläche wird bis an die Anpflanzungsfläche herangeführt. Die Anpflanzungsfläche weist etwa eine Breite von 5,00 m auf und wird erforderlich, da die bestehende Anpflanzungsfläche auf den Flurstücken 598 und 600 für die Gewerbeflächenerweiterung entfallen muss. Es wird jedoch auch zukünftig ein Grünstreifen benötigt, da in diesem Bereich eine Entwässerungsmulde verläuft, die der Ableitung von Niederschlagswasser dient.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung (Gewerbegebiet mit anschließendem Grünstreifen) nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. (HOFFMANN & STAKEMEIER 2020A)

### 1.1 Lage des Plangebietes



**Abb. 1** Lage des Plangebiets (im roten Oval) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:25.000.

## 1.2 Änderungsinhalte

Zur Erweiterung der überbaubaren Fläche im Gewerbegebiet zugunsten einer Betriebserweiterung eines Gewerbetreibenden entfällt im Änderungsbereich die Festsetzung des Wirtschaftsweges am südlichen Plangebietsrand. Dieser ist in diesem Bereich nicht dringend erforderlich. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin über den Gellinger Weg aus Richtung Robert-Bosch-Straße und Am Kleeberg erreichbar. (HOFFMANN & STAKEMEIER 2020A)

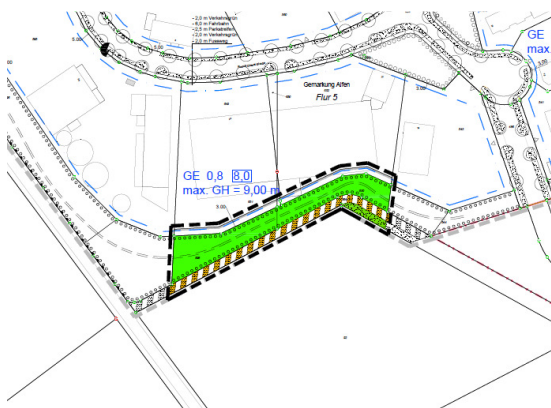


Abb. 2 Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan (HOFFMANN & STAKEMEIER 2020B).



Abb. 3 Geplante 5. Änderung des Bebauungsplans (HOFFMANN & STAKEMEIER 2020B).

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzung wird an die südliche Plangebietsgrenze verschoben und weist nun mehr eine Breite von rund 5,00 m auf und befindet sich vorrangig in der ehemaligen Parzelle des Wirtschaftsweges. Die Beibehaltung des Anpflanzungsstreifens inklusive der Entwässerungsmulde ist erforderlich für die Niederschlagswasserbeseitigung. Die im bisherigen Anpflanzungsstreifen befindliche Entwässerungsmulde wird ebenfalls mit nach Süden verlegt.

Nur mit dieser Verlagerung wird die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet um etwa 15,00 Tiefe möglich. An den Festsetzungen zum Gewerbegebiet ändert sich nichts, diese werden analog unverändert aus dem bestehenden Gewerbegebiet übernommen, so dass sich hier eine homogene Entwicklung vollzieht. Auch die textlichen Festsetzungen werden unverändert für den Änderungsbereich übernommen bzw. beibehalten. Es entfallen an dieser Stelle lediglich solche Festsetzungen, die keinen (räumlichen) Bezug zum Änderungsbereich aufweisen. (HOFFMANN & STAKEMEIER 2020A)

## **2.0 Eingriffsbewertung**

### **2.1 Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens**

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind 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 können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

### **2.2 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs**

#### **Methodik**

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS o. J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008).

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Die Bestandssituation in diesem Fall ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“. Der Planwert beruht auf der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplans. 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.

#### **Berechnung**

Bewertungsgrundlage ist die Bestandssituation auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans soll die Gewerbegebietsfläche (Code 1.1/4.5) um einen Teil der südlichen Anpflanzungsfläche (Code 7.2) erweitert werden. Der bestehende Wirtschaftsweg (Code 1.1) mit angrenzender Grünfläche (Code 4.6) wird überplant, hier soll eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Code 7.2) entstehen.

**Eingriffsbewertung**

---



**Abb. 4** Bestandssituation auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfien“. Kennziffern siehe Tabelle 1.



**Abb. 5** Planungsziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfien“. Kennziffern siehe Tabelle 1.

**Eingriffsbewertung**

**Tab. 1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs bzw. der erforderlichen Biotopwertverbesserung.**

<b>Bestandswert</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotoppunkte</b>
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	436	0	0
1.1/4.5	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) [hier: 80 % der GE-Fläche]	706	0	0
	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker [hier: 20 % der GE-Fläche]	109	2	218
4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	116	4	464
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	1.898	5	9.490
<b>Summe:</b>		<b>3.265</b>		<b>10.172</b>
<b>Planwert</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotoppunkte</b>
1.1/4.5	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) [hier: 80 % der GE-Fläche]	1.669	0	0
	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker [hier: 20 % der GE-Fläche]	417	2	834
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	1.179	5	5.895
<b>Summe:</b>		<b>3.265</b>		<b>6.729</b>
<b>Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauung</b>				
<b>10.172 – 6.729 = 3.443</b>				

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor der geplanten Änderung ergibt einen Bestandswert von 10.172 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 6.729 Biotoppunkte.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich somit insgesamt ein Kompensationsbedarf von **3.443** Biotopwertpunkten.



### 2.3 Nachweis des Kompensationsbedarfs

Es gilt allgemein der Grundsatz: „Realkompensation vor Ersatzgeld“; wer einen unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, ist verpflichtet, diesen Eingriff „in natura“ zu kompensieren. Das macht die Abfolge in § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) deutlich.

Priorität hat die Vermeidung des Eingriffs vor einem erforderlich werdenden Ausgleich. Erst danach folgt die Möglichkeit der Schaffung externer Ersatzmaßnahmen, und erst als ultima ratio ist die Zahlung eines Ersatzgeldes vorgesehen.

Diese bewährte stufenweise Abfolge von Vermeidung, Ausgleich, Ersatzmaßnahme und Ersatzgeld ist prinzipiell immer einzuhalten, und die Zahlung eines Ersatzgeldes sollte auf die Fälle beschränkt bleiben, in denen einem Vorhabensträger tatsächlich keine Möglichkeiten der Realkompensation zur Verfügung stehen.

Es wurde im Rahmen des Erweiterungsvorhabens darauf geachtet, dass der Anpflanzungssteifen inkl. der Entwässerungsmulde zwar nach Süden verlegt wird, gleichwohl aber in einer größtmöglichen Fläche festgesetzt wird. Im Rahmen der Möglichkeiten wurde also eine Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft angestrebt. In dem vorliegenden Fall ergeben sich für den Vorhabenträger aber keine weiteren Möglichkeiten der Realkompensation. Daher erfolgt der Ausgleich an dieser Stelle durch eine Ersatzgeldzahlung an den Kreis Paderborn.

Es ist ein Wertpunktedefizit in Höhe von 3.443 Wertpunkten ermittelt worden. Bei einer Umrechnung von 4 Wertpunkten/m<sup>2</sup> und einer Ersatzgeldhöhe von 5,90 €/m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 5.079,90 €.

Warstein-Hirschberg, Juli 2020



Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

## Quellenverzeichnis

---

### Quellenverzeichnis

HOFFMANN & STAKEMEIER (2020A): Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH. Gemeinde Borchен. Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfен“ gem. OT Alfен. Stand 07.2020. Büren.

HOFFMANN & STAKEMEIER (2020B): Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH. Gemeinde Borchен. 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfен“ OT Alfен . Planzeichnung. Stand 13.07.2020. Büren.

MSWKS (O. J. ): Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen zusammen mit dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen; Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf.

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