

1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ in Schwerte

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bereich
der 1. Änderung

Auftraggeber **Stadt Schwerte**

Datum **August 2023**

Verfasser

Uwedo - Umweltplanung Dortmund
Wandweg 1
44149 Dortmund

Telefon 0231 : 799 26 25 - 7
Fax 0231 : 799 26 25 - 9
E-Mail info@uwedo.de
Internet www.uwedo.de

Projektnummer **2305223**

Bearbeitung **Dipl.-Ing. Nina Karras, Stadtplanerin AKNW**
Dipl.-Ing. Ole Nettig, Stadtplaner AKNW

Datum **01. August 2023**

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	1
2. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der 1. Änderung	1
3. Biotoptypenbeschreibung	3
4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	7

Abbildungen

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ - Schwerte -	2
Abbildung 2:	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 (rote Markierung = Änderungsbereich)	2
Abbildung 3:	Westlicher Abschnitt mit Gartenbereich	4
Abbildung 4:	Westlicher Abschnitt mit Wintergarten u. Hainbuchenhecke angrenzend zur Kita-Zufahrt	5
Abbildung 5:	Östlicher Abschnitt mit gewerblich genutzten Bereichen / Lagerflächen	5
Abbildung 6:	Baumreihe mit Stieleichen	6
Abbildung 8:	Zuordnung der Biotopflächen (Ausgangszustand) gemäß Bewertungsverfahren Kreis Unna	7
Abbildung 9:	Zuordnung der Biotopflächen (Planungszustand des Bebauungsplans) gemäß Bewertungsverfahren Kreis Unna	9

Tabellen

Tabelle 1:	Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet	3
Tabelle 2:	Bilanzierung des Ausgangszustandes im Bilanzierungsbereich	8
Tabelle 3:	Bilanzierung des Planungszustandes im Bilanzierungsbereich	9
Tabelle 4:	Gesamtbilanz Planungszustand - Ausgangszustand	9

Planverzeichnis

Karte 1:	Biotoptypenaufnahme	Maßstab 1:500
----------	---------------------	---------------

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Schwerte plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“. Anlass für die 1. Änderung ist ein aktueller Antrag eines ansässigen Unternehmens, das die Erweiterung der Lagerhalle des Betriebsgebäudes in südliche Richtung plant.

Zum südlich angrenzenden B-Plan Nr. 184 „Erweiterung Nattland“ verbleibt aktuell noch ein nicht überbaubarer Streifen, welcher zukünftig bebaut werden soll. Hier befindet sich aktuell eine Baumreihe, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Teil der Umsetzungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 163 war. Weiterhin befinden sich innerhalb der 737 m² großen Fläche versiegelte Bereiche der Gewerbefläche sowie Randbereiche eines Gartengrundstücks.

Die geplanten Eingriffe sind mittels einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln. Zunächst erfolgt eine Biotoptypenaufnahme nach dem Landes-Biotoptypenschlüssel des LANUV (s. Kap. 3). Dabei wird der Ausgangszustand des Plangebietes beschrieben und mittels Fotos dokumentiert. Aufbauend auf den Ergebnissen der kartografischen Darstellung der Biotoptypen (s. Karte 1 als Anlage zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) wird für den Änderungsbereich eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt (s. Kap. 4).

2. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der 1. Änderung

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 163

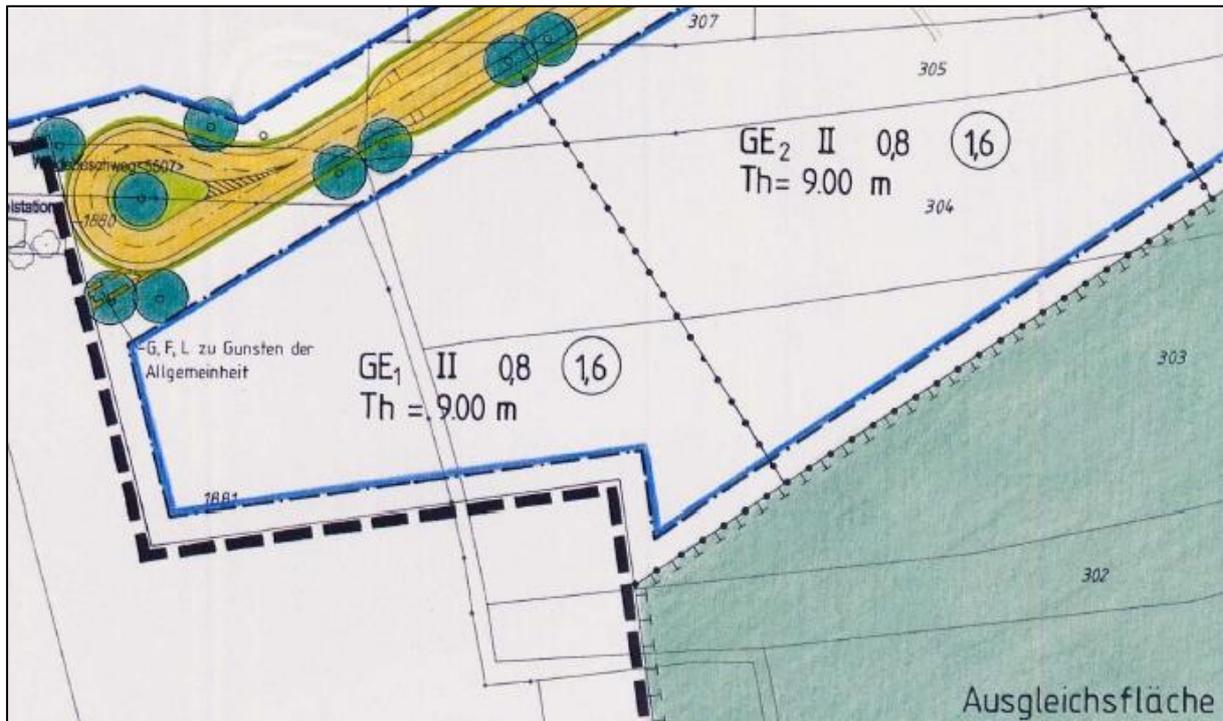
Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ (s. Abb. 1). Dieser setzt für den geplanten Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Es sind eingeschränkte Gewerbegebiete mit Anlagen und Betrieben der Abstandsklasse I - VI zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 1,6 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß definiert. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen gefasst, welche einen frei zu haltenden Bereich von ca. 5 m zur Plangebietsgrenze aufweist. Südwestlich davon grenzt der Bebauungsplan 184 „Erweiterung Nattland“ an.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ (s. Abb. 2) sieht keine Änderungen der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung vor. Der Änderungsbereich beschränkt sich lediglich auf den überwiegend unbebauten Streifen im Südwesten des Bebauungsplans, welcher an den Bebauungsplan 184 „Erweiterung Nattland“ angrenzt. Der Antrag eines ansässigen Unternehmens um eine Erweiterung der Lagerhalle des Betriebsgebäudes in südliche Richtung sorgt für eine Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Süden, so dass bisher von Bebauung freizuhaltenen Flächen zukünftig bebaut werden können. Die neue Baugrenze umfasst alle Flächen bis zur Grundstücksgrenze, so dass eine randständige Bebauung ermöglicht wird.

1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Natland“ in Schwerte
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bereich der 1. Änderung



(Quelle: STADT SCHWERTE 2000)

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Natland“ - Schwerte -



(Quelle: STADT SCHWERTE 2023)

Abbildung 2: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 (rote Markierung = Änderungsbereich)

3. Biotoptypenbeschreibung

Die Bestandsaufnahme der **Biotoptypen** im Plangebiet ist im Mai 2023 nach dem Biotoptypencode des LANUV erfolgt und kann der Karte 1 als Anlage zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entnommen werden. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt mittels der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna (2003) und kann der Tabelle 1 entnommen werden (sortiert nach Kreis Unna).

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Code LANUV	Biototyp LANUV	Code Kreis Unna	Biototyp Kreis Unna	Biotopwert
BD0, sg, sf, s7	Hecke, Hasel, Hartriegel, anderer Zierstrauch	8.3	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze (gering strukturiert)	0,6 ¹
BD0, lj	Hecke, Hainbuche			
HM4	Trittrassen	4.4	Intensivrasen (wie Sportanlagen)	0,2
HJ0	Garten	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm, Bestand und Neuanlage)	0,2
EA0	Fettwiese	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	0,4
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen	1.2	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Gleisbereiche in Betrieb	0,1
HT5, me2	Hofplatz, Lagerplatz, Asphalt- und Betondecken	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	0
HN	Gebäude			

Gesamtwert: sehr hoch = 0,9-1,0 / hoch = 0,7-0,8 / mittel = 0,4-0,6 / gering = 0,1-0,3 / kein Wert = 0

¹ Abwertung um 0,2 Punkte aufgrund schmaler Schritthecke (gering strukturiert)

Hinsichtlich der **Biotop- und Nutzungsstrukturen** umfasst das Plangebiet einen ca. 5 m breiten Streifen, welcher sich an der Grundstücksgrenze des Betriebsgrundstücks (Flurstück 2972) orientiert und diese nur in geringfügigem Maß im Bereich einer angrenzenden Wiese überschreitet.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich überwiegend unversiegelte Gartenbereiche sowie ein Wintergarten. Der Garten wird durch eine Hainbuchenhecke zur westlich angrenzenden Kita-Zufahrt bzw. zur südlich anschließenden Wiesenfläche eingefasst (s. Abb. 3 u. 4).

Der östliche Teil des Plangebiets umfasst insbesondere versiegelte Bereiche / Lagerflächen, welche sich im rückwärtigen Bereich zu der bestehenden Gewerbehalle anschließen (s. Abb. 5).

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze verläuft innerhalb des Betriebsgrundstücks eine Baumreihe bestehend aus Stieleichen und Hainbuchen, welche ein junges Baumholz aufweisen (s. Abb. 6). Die Bäume liegen im westlichen Bereich innerhalb der Hainbuchenhecke des Gartengrundstücks und sind im südöstlichen Bereich innerhalb eines schmalen Rasenstreifens gepflanzt worden.

Im unmittelbaren Umfeld schließt südlich die Wiesenfläche an, welche randlich für eine Gänse- und Hühnerhaltung genutzt wird. Südwestlich bzw. westlich grenzen die Zufahrtsstraße mit Parkplatzfläche der Kita an. Westlich der Zufahrtsstraße befindet sich eine Wildblumenwiese die mit Obstbäumen bepflanzt ist.

1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Natland“ in Schwerte
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bereich der 1. Änderung

Im Rahmen der Biotypenaufnahme hat eine Baumaufnahme gemäß **Baumschutzsatzung** der Stadt Schwerte stattgefunden. Die Satzung der Stadt Schwerte vom 20.11.1992 in der Fassung vom 20.12.2001 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. Demnach sind Laubbäume, Eiben, Walnussbäume und Esskastanien mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Die Lage der Baumstandorte wurde anhand der Begehung bzw. vorhandener Luftbilder verortet. Weiterhin wurden, die Baumarten und die Stammumfänge bestimmt. Insgesamt setzt sich die Baumreihe aus 3 Hainbuchen 8 Stieleichen zusammen, die ein geringes Baumholz aufweisen. Die einzelnen Stammumfänge liegen zwischen 42 bis 69 cm und sind im Anhang 1 und in der Karte 1 der Biotypenaufnahme aufgelistet. Entsprechend fällt kein Baum unter die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte.



Abbildung 3: Westlicher Abschnitt mit Gartenbereich

1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Natland“ in Schwerte
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bereich der 1. Änderung



Abbildung 4: Westlicher Abschnitt mit Wintergarten u. Hainbuchenhecke angrenzend zur Kita-Zufahrt



Abbildung 5: Östlicher Abschnitt mit gewerblich genutzten Bereichen / Lagerflächen



Abbildung 6: Baumreihe mit Stieleichen

4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung der Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung in Natur und Landschaft wird im Folgenden der Ausgangszustand gemäß der Biotoptypenaufnahme (übersetzt in das Bewertungsverfahren des Kreises Unna) mit dem Planungszustand gegenübergestellt. Der Bilanzierungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Natland“. Dieser weist eine Gesamtgröße von 737 m² (zuzüglich tlw. außerhalb des Plangebiets gelegener Baumkronen) auf. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird von einer vollständigen Überbauung des Änderungsbereichs ausgegangen, wenngleich die geplante Hallenerweiterung innerhalb des Änderungsbereichs lediglich eine Fläche von ca. 273 m² einnimmt. Dennoch bereitet die 1. Änderung eine randständige Bebauung vor, so dass als Worst-Case im Planungszustand von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen wird.

Eine Grafik des Ausgangszustandes nach dem Verfahren des Kreises Unna sowie der Einzelflächenzuordnung kann der nachfolgenden Abbildung 8 entnommen werden. Die Flächenbilanzierung erfolgt in Tabelle 2. Die vorhandenen Bäume wurden 2015 gepflanzt und weisen aktuell noch recht kleine Kronen von unter 6 m Kronendurchmesser auf. Um den Wert der Bäume dennoch ausreichend zu berücksichtigen, werden sie entsprechend des festgelegten Planungszustandes (noch nicht erreicht, Zeithorizont 30 Jahre) gemäß des Grünordnungsplanes von 1998 (LANDSCHAFT + SIEDLUNG) im Bestand in die Bilanzierung aufgenommen. Der Grünordnungsplan hat folgende Vorgaben getroffen:

- auf den privaten Freiflächen sind Laubbaumpflanzungen 1. Ordnung im Gewerbegebiet vorzunehmen,
- Arten und Pflanzqualität: Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Salweide, Heister 3xv, 90 - 120 cm,
- Bilanzierung der Baumpflanzungen im Planungszustand: Bäume 1. Ordnung mit 40 m² Trauffläche und 0,6 Wertpunkten.

Gemäß des Verfahrens des Kreis Unna werden die unter dem Kronentrauf gelegenen Flächen nicht zusätzlich gewertet.

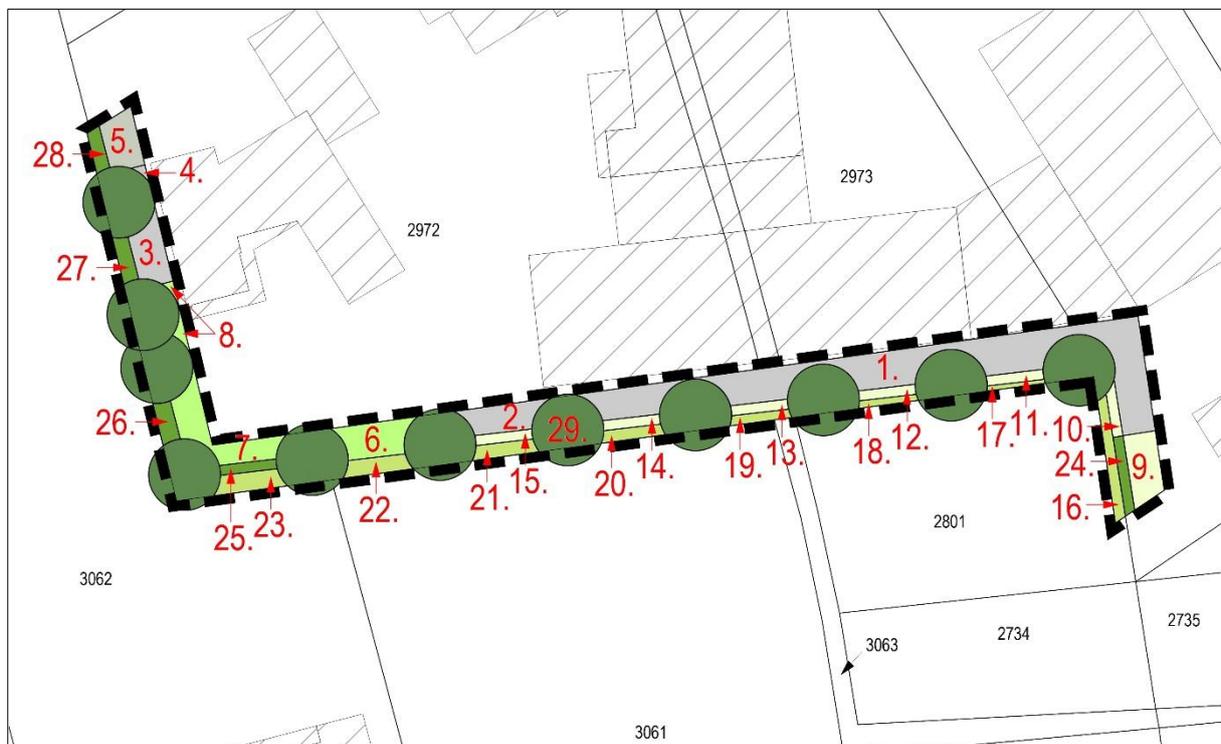


Abbildung 7: Zuordnung der Biotopflächen (Ausgangszustand) gemäß Bewertungsverfahren Kreis Unna

1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Natland“ in Schwerte
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bereich der 1. Änderung

Tabelle 2: Bilanzierung des Ausgangszustandes im Bilanzierungsbereich

Flächen-Nr. Ist-Zustand	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engefugiges Pflaster, Mauern)	153	0	0,0
2			19	0	0,0
3			18	0	0,0
4			1	0	0,0
5	1.2	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Gleisbereiche in Betrieb	18	0,1	1,8
6	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm, Bestand und Neuanlage)	22	0,2	4,4
7			30	0,2	6,0
8			3	0,2	0,6
9	4.4	Intensivrasen (wie Sportanlagen)	22	0,2	4,4
10			5	0,2	1,0
11			6	0,2	1,2
12			6	0,2	1,2
13			6	0,2	1,2
14			6	0,2	1,2
15			6	0,2	1,2
16	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	12	0,4	4,8
17			3	0,4	1,2
18			4	0,4	1,6
19			5	0,4	2,0
20			7	0,4	2,8
21			8	0,4	3,2
22			10	0,4	4,0
23			12	0,4	4,8
24	8.3	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (gering strukturiert)	8	0,6 ¹	4,8
25			6	0,6 ¹	3,6
26			7	0,6 ¹	4,2
27			7	0,6 ¹	4,2
28			6	0,6 ¹	3,6
29	8.2	Einzelbäume, standortheimisch (je 40 m ² Kronentrauffläche)	11 Stk. (440 m ²)	0,6	264,0
	Summe		856		333

¹ Abwertung um 0,2 Punkte aufgrund schmaler Schnithecke (gering strukturiert)

1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Natland“ in Schwerte
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bereich der 1. Änderung

Der Planungszustand gemäß des Biotoptypschlüssels des Kreises Unna kann der nachfolgenden Abbildung 9 entnommen werden. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes ist von einer vollständigen Versiegelung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Natland“ auszugehen. Die Flächengröße im Planungszustand weicht von der Flächengröße im Ausgangszustand ab, da im Bestand die Baumkronen über den eigentlichen Geltungsbereich hinüber reichen. Die Differenz des Ausgangs- und des Planungswertes kann der Tabelle 4 entnommen werden.

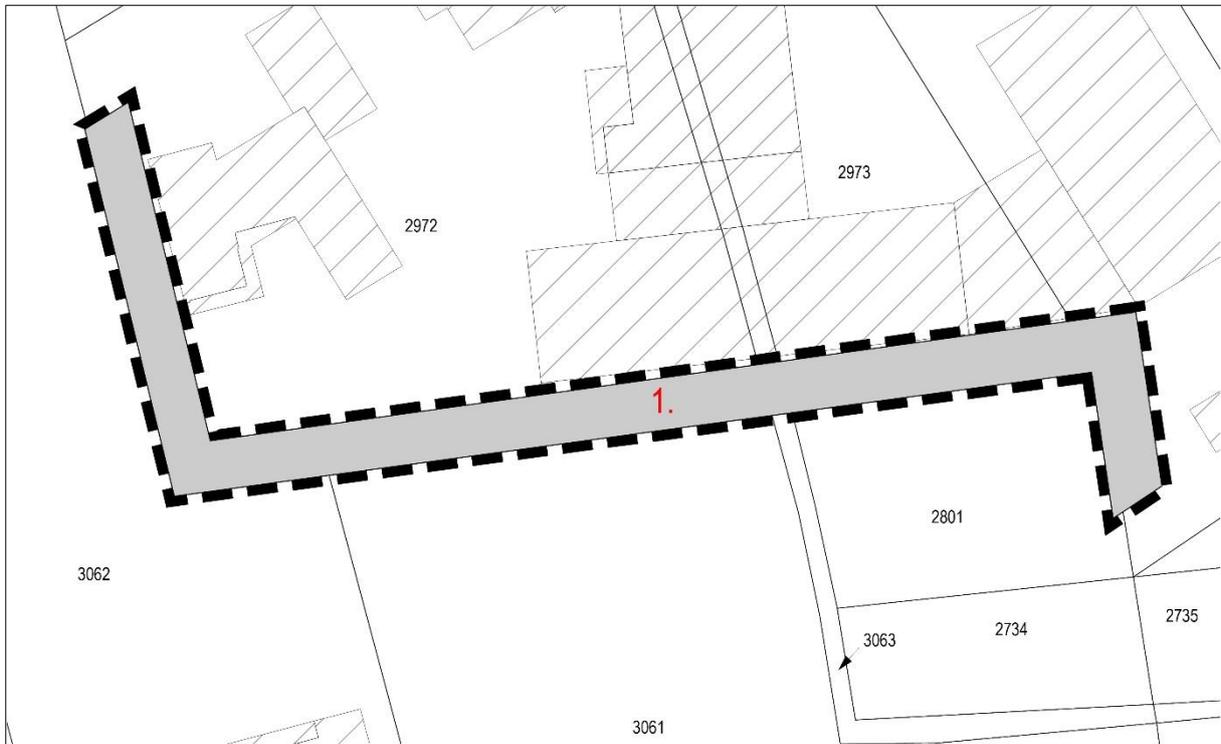


Abbildung 8: Zuordnung der Biotopflächen (Planungszustand des Bebauungsplans) gemäß Bewertungsverfahren Kreis Unna

Tabelle 3: Bilanzierung des Planungszustandes im Bilanzierungsbereich

Flächen-Nr. Soll-Zustand	Code	Biototyp	Fläche (m²)	Grundwert P	Gesamtflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	737	0	0
	Summe		737		0

Tabelle 4: Gesamtbilanz Planungszustand - Ausgangszustand

	0 Biotopwertpunkte im Planungszustand (Tab. 3)
	333 Biotopwertpunkte im Ausgangszustand (Tab. 2)
Differenz	- 333 Biotopwertpunkte

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand entsteht ein **Biotopwertdefizit von 333 Biotopwertpunkten**. Das Biotopwertdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Schwerte ausgeglichen.

Anhang 1: Ergebnisse der Einzelbaumaufnahme

Nr.	Art	Wissenschaftlicher Name	Stammumfang in cm	Bemerkung	Schutzstatus gemäß BSS	Erforderlicher Ersatz bei Fällung
1.	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	51	-	--	--
2.	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	42	-	--	--
3.	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	49	-	--	--
4.	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	64	-	--	--
5.	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	49	-	--	--
6.	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	69	-	--	--
7.	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	68	-	--	--
8.	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	56	-	--	--
9.	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	45	-	--	--
10.	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	52	-	--	--
11.	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	55	-	--	--
Summe						0

1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ in Schwerte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Karte 1: Biotoptypenaufnahme

Biotoptypen

	BD0 - Hecke	
	BF1 - Baumreihe:	
Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
1.	Hainbuche	51
2.	"	42
3.	"	49
4.	Stieleiche	64
5.	"	49
6.	"	69
7.	"	68
8.	"	56
9.	"	45
10.	"	52
11.	"	55

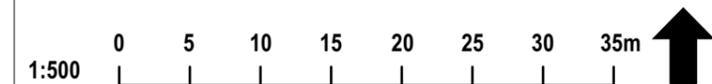
	EA0 - Fettwiese
	GF1 - Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen
	HJ0 - Garten
	HM4 - Trittrassen
	HN - Gebäude
	HT5 - Lagerplatz

Nachrichtlich

 Geltungsbereich der 1. Änderung

Zusatzkürzel

lj - Hainbuche
 lu - Stieleiche
 s7 - anderer Zierstrauch
 sf - Hartiegel
 sg - Hasel
 me1 - Pflaster- und Plattenbeläge
 ta2 - geringes Baumholz (BHD 14 - 38 cm)



Uwedo
 Umweltplanung Dortmund

Uwedo - Umweltplanung Dortmund
 Wandweg 1
 44149 Dortmund
 Tel.: 0231 | 799 26 25 - 7
 Fax: 0231 | 799 26 25 - 9
 Internet: www.uwedo.de

Auftraggeber: Stadt Schwerte

Vorhaben: 1. Änderung des B-Plans Nr. 163
 „Gewerbegebiet Nattland“ in Schwerte

Karte 1: Biotoptypenaufnahme

Bearbeitung: Kar / Net Datum: August 2023

