

## **Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“ in Schwerte**

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Auftraggeber **Stadt Schwerte**

Datum **März 2026**

## 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](mailto:info@uwedo.de)  
Internet [www.uwedo.de](http://www.uwedo.de)

Projektnummer **2503282**

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

Datum **02. März 2026**

## Inhalt

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>                        | <b>1</b> |
| <b>2. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> | <b>2</b> |
| <b>3. Biotoptypenbeschreibung</b>                            | <b>3</b> |
| <b>4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>                 | <b>7</b> |

## Abbildungen

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| Abbildung 1:  | Abgrenzung der Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“ in Schwerte  | 1 |
| Abbildung 2:  | Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“  | 2 |
| Abbildung 3:  | Wiesenfläche mit Blick in Richtung Autobahn und Hochspannungsfreileitung                                    | 3 |
| Abbildung 4:  | Westlicher Abschnitt (versiegelte Lagerfläche)  | 4 |
| Abbildung 5:  | Westlicher Abschnitt (Übergang zur Wiesenfläche)  | 4 |
| Abbildung 6:  | Hochspannungsmast mit ruderalem Aufwuchs (Brennnessel und Brombeere)  | 5 |
| Abbildung 7:  | Südlicher Abschnitt (Strauchweide am Parkplatz)   | 5 |
| Abbildung 8:  | Lärmschutzwand  | 6 |
| Abbildung 9:  | Nordöstlich angrenzender Gehölzfläche und Straßenbaumbepflanzung (Eberschen)                                | 6 |
| Abbildung 10: | Bestandsaufnahme der Biotoptypen (Ausgangszustand)  | 7 |
| Abbildung 11: | Zuordnung der Biotopflächen (Ausgangszustand)   | 8 |
| Abbildung 12: | Zuordnung der Biotopflächen (Planungszustand der Ergänzungssatzung) gemäß<br>Bewertungsverfahren Kreis Unna | 9 |

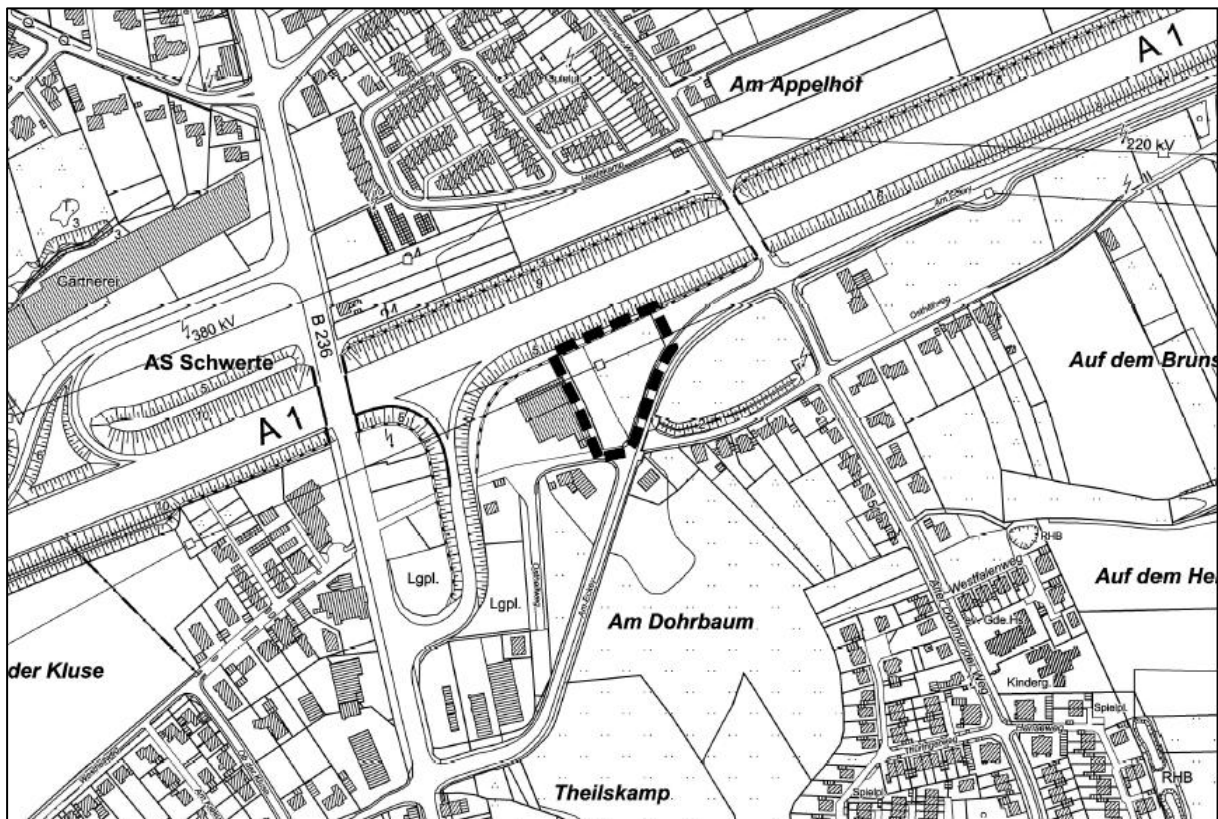
## Tabellen

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabelle 1: | Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet                    | 7  |
| Tabelle 2: | Bilanzierung des Ausgangszustandes im Bilanzierungsbereich | 8  |
| Tabelle 3: | Bilanzierung des Planungszustandes im Bilanzierungsbereich | 9  |
| Tabelle 4: | Gesamtbilanz Planungszustand - Ausgangszustand             | 10 |

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Geplant ist die Betriebserweiterung eines Baustoffhandels am Standort Osthellweg 15 in Schwerte. Die geplante Lagerhalle würde sich aktuell im planungsrechtlichen Außenbereich befinden, so dass zunächst mit Hilfe einer Ergänzungssatzung Planungsrecht geschaffen werden muss. Ziel ist es, die Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einzubeziehen. Das Plangebiet ist ca. 5.671 m<sup>2</sup> groß (s. Abb. 1). Ca. 2/3 der Fläche stellen sich als Wiesenfläche dar.

Die geplanten Eingriffe sind mittels einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln. Zunächst erfolgt eine Biotoptypenaufnahme nach dem Biotoptypenschlüssel des Kreis Unna (s. Kap. 3). Dabei wird der Ausgangszustand des Plangebietes beschrieben und mittels Fotos dokumentiert. Aufbauend auf den Ergebnissen der kartografischen Darstellung der Biotoptypen (s. Abb. 10) wird für den Änderungsbereich eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt (s. Kap. 4).



(Quelle: STADT SCHWERTE 2025)

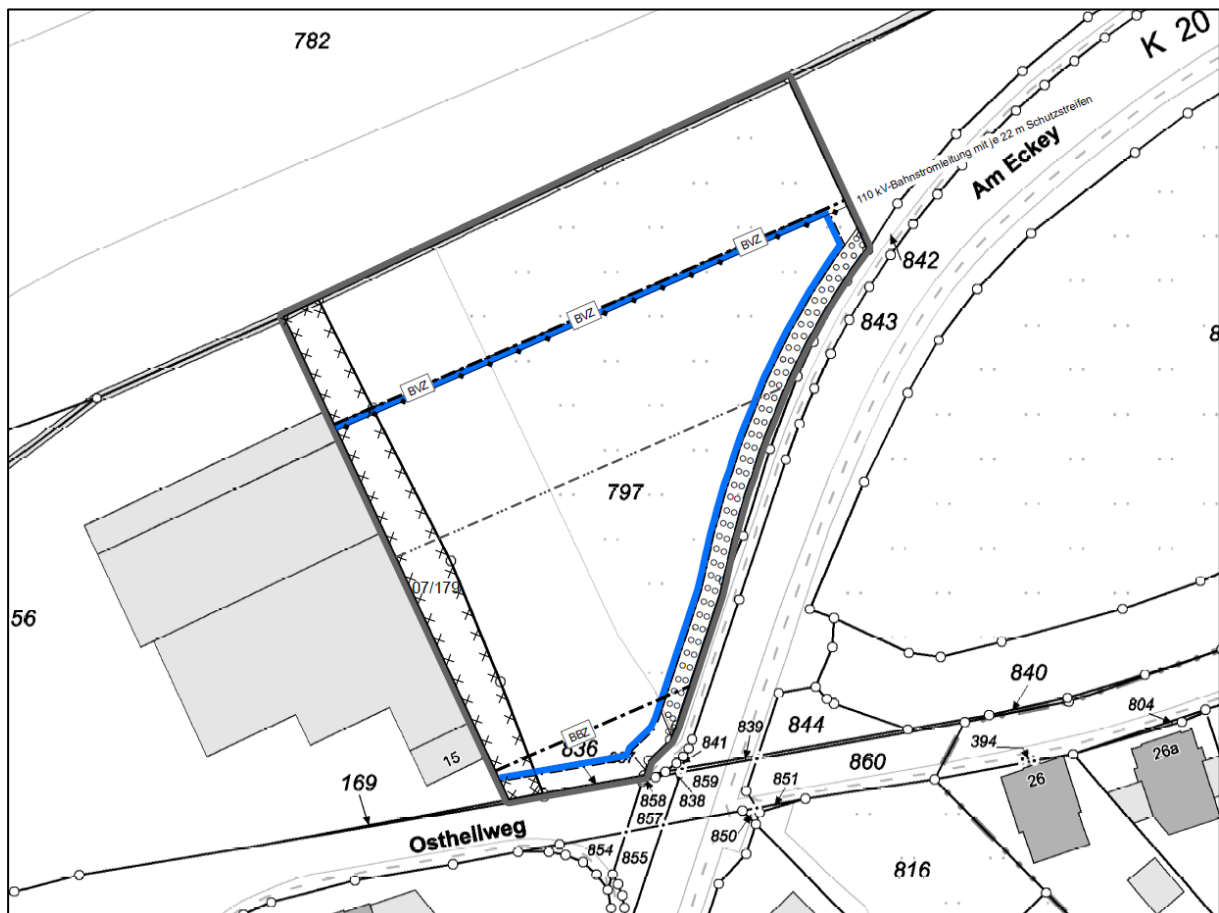
Abbildung 1: Abgrenzung der Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“ in Schwerte

## 2. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes ist aktuell nicht zulässig, da es sich planungsrechtlich um Flächen im Außenbereich handelt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt die Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Ziel ist es, die Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen und hierdurch entsprechend Planungsrecht zu schaffen.

Die Ergänzungssatzung (s. Abb. 2) sieht für die geplante Erweiterung die maximale Ausnutzung des Grundstücks vor. Das Baufeld wird durch eine Baugrenze gefasst. Zu den angrenzenden Flurstücken wird ein Abstand von 3 m eingehalten. Entlang der Straße „Am Eckey“ wird die Anpflanzung einer Baumreihe, als Fortführung der nordöstlich bestehenden Baumreihe, festgesetzt. Nördlich des Baufeldes wird eine 40 m breite Anbauverbotszone im Übergang zur Autobahn A 1 dargestellt, die von einer Bebauung freizuhalten ist. Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht festgesetzt, so dass im Sinne eines Worst-Case Ansatzes von einer -bis auf den Bereich der Baumreihe-vollständigen Versiegelung des Plangebietes auszugehen ist.



(Quelle: STADT SCHWERTE 2026)

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“

### 3. Biotoptypenbeschreibung

Die Bestandsaufnahme der **Biotoptypen** im Plangebiet ist im April 2025 erfolgt. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotoptypen erfolgt mittels der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna (2003) und kann der Abbildung 10 und Tabelle 1 entnommen werden.

Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungsstrukturen handelt es sich ca. zur Hälfte der Fläche um eine Fettwiese, die im nördlichen Teil von einer Hochspannungsfreileitung überspannt wird (s. Abb. 3). Der westliche Abschnitt ist vollständig versiegelt und wird bereits vorwiegend als Lagerfläche genutzt und durch einen Zaun von der anschließenden Wiesenfläche begrenzt (s. Abb. 4 u. 5). Ein Hochspannungsmast steht im Nordwesten auf der Wiese und ist mit ruderalem Austrieb von Brombeere, Weide und Brennnessel unterwachsen (s. Abb. 6). Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein teilweise geschotterter Parkplatz, der an den Osthellweg angebunden ist. Am Parkplatz nahe der Wiese stockt eine Strauchweide (s. Abb. 7). Südöstlich wird das Plangebiet durch die Straße „Am Eckey“ begrenzt.

Außerhalb der Erweiterungssatzung liegt nördlich der Wiese die Lärmschutzwand der Autobahn A 1, welche von einem schmalen Gehölzsaum aus Bergahorn, Birke und Brombeere begleitet wird. Innerhalb des Plangebietes hat sich hier auch ein schmaler ruderaler Gebüschsaum entwickelt (s. Abb. 8). Nordöstlich außerhalb des Plangebietes gelegen, schließt eine weitere Gehölzfläche aus Birke, Weißdorn, Schlehe, Hasel etc. an (s. Abb. 9). Entlang der Straße „Am Eckey“ beginnt hier eine Baumreihe mit Ebereschen.



Abbildung 3: Wiesenfläche mit Blick in Richtung Autobahn und Hochspannungsfreileitung



Abbildung 4: Westlicher Abschnitt (versiegelte Lagerfläche)



Abbildung 5: Westlicher Abschnitt (Übergang zur Wiesenfläche)



**Abbildung 6: Hochspannungsmast mit ruderalem Aufwuchs (Brennnessel und Brombeere)**



**Abbildung 7: Südlicher Abschnitt (Strauchweide am Parkplatz)**



**Abbildung 8: Lärmschutzwand**



**Abbildung 9: Nordöstlich angrenzender Gehölzfläche und Straßenbaumbepflanzung (Eberschen)**

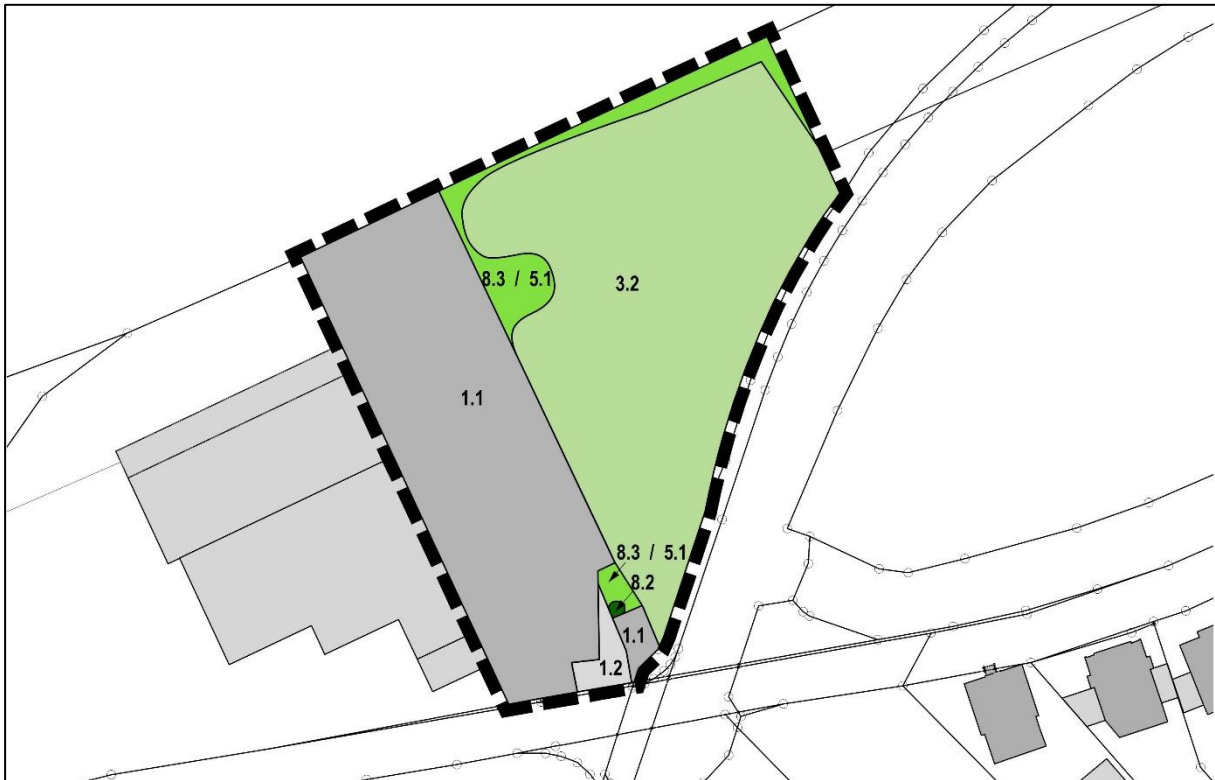


Abbildung 10: Bestandsaufnahme der Biotoptypen (Ausgangszustand)

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

| Code Kreis Unna | Biotoptyp Kreis Unna  | Biotopwert       |
|-----------------|---|------------------|
| 8.2             | Allen, Einzelbäume, Baumgruppen, standortheimisch                               | 0,8              |
| 8.3 / 5.1       | Hecken, Gebüsch, Feldgehölze / Brachen < 5 Jahre                                | 0,5 <sup>2</sup> |
| 3.2             | Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)   | 0,4              |
| 1.2             | Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Gleisbereiche in Betrieb | 0,1              |
| 1.1             | Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)       | 0                |

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

<sup>1</sup> Festlegung auf 0,5 Punkte da gering strukturiert und ruderaler Aufwuchs

#### 4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung der Eingriffe durch die Ergänzungssatzung in Natur und Landschaft wird im Folgenden der Ausgangszustand gemäß der Biotoptypenaufnahme mit dem Planungszustand gegenübergestellt. Eine Grafik des Ausgangszustandes nach dem Verfahren des Kreises Unna sowie der Einzelflächenzuordnung kann der nachfolgenden Abbildung 11 entnommen werden. Die Flächenbilanzierung erfolgt in Tabelle 2.



Abbildung 11: Zuordnung der Biotopflächen (Ausgangszustand)

Tabelle 2: Bilanzierung des Ausgangszustandes im Bilanzierungsbereich

| Flächen-Nr. Ist-Zustand | Code      | Biotoptyp   | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Grundwert A      | Gesamtflächenwert |
|-------------------------|-----------|---|--------------------------|------------------|-------------------|
| 1                       | 1.1       | Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)       | 2.131                    | 0                | 0,0               |
| 2                       |           |   | 51                       | 0                | 0,0               |
| 3                       | 1.2       | Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Gleisbereiche in Betrieb | 77                       | 0,1              | 7,7               |
| 4                       | 3.2       | Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)   | 3.072                    | 0,4              | 1.228,8           |
| 5                       | 8.3 / 5.1 | Hecken, Gebüsch, Feldgehölze / Brachen < 5 Jahre                                | 34                       | 0,5 <sup>1</sup> | 17,0              |
| 6                       |           |   | 300                      | 0,5 <sup>1</sup> | 150,0             |
| 7                       | 8.2       | Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, standortheimisch                              | 6                        | 0,8              | 4,8               |
| <b>Summe</b>            |           |   | <b>5.671</b>             |                  | <b>1.408,3</b>    |

<sup>1</sup> Festlegung auf 0,5 Punkte da gering strukturiert und ruderaler Aufwuchs

Der Planungszustand gemäß des Biotoptypsenschlüssels des Kreises Unna kann der nachfolgenden Abbildung 12 und Tabelle 3 entnommen werden. Entlang der Straße „Am Eckey“ ist die Anpflanzung einer Baumreihe geplant (Zuordnungsfläche 2). In Abstimmung mit dem Kreis Unna ist eine der folgenden Baumarten zu verwenden:

- Speierling (*Sorbus domestica*),
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*).

Für die Baumreihe gilt die folgende Pflanzqualität:

- Stammumfang von 16-18 cm,
- 3 x verpflanzt mit Drahtballen.

Weiterhin ist ein Pflanzabstand von 8,5 m ausgehend von der bestehenden Eschenbaumreihe einzuhalten.

Die weiteren Flächen dienen der Erweiterung des Betriebsgeländes und werden als vollständig versiegelte Flächen in die Bilanzierung einberechnet (Zuordnungsfläche 1). Die Differenz des Ausgangs- und des Planungswertes kann der Tabelle 4 entnommen werden.



**Abbildung 12: Zuordnung der Biotopflächen (Planungszustand der Ergänzungssatzung) 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)          | 5.422        | 0           | 0                 |
| 2                        | 8.2 / 8.3    | Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, standortheimisch / Hecken, Gebüsche, Feldgehölze | 249          | 0,6         | 149,4             |
|                          | <b>Summe</b> |  | <b>5.671</b> |             | <b>149,4</b>      |

**Tabelle 4: Gesamtbilanz Planungszustand - Ausgangszustand**

|                  |  |
|------------------|--|
|                  | 149,4 Biotopwertpunkte im Planungszustand (Tab. 3)   |
|                  | 1.408,3 Biotopwertpunkte im Ausgangszustand (Tab. 2) |
| <b>Differenz</b> | <b>- 1.258,9 Biotopwertpunkte</b>                    |

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand entsteht ein **Biotopwertdefizit von 1.258,9 Biotopwertpunkten**. Das Biotopwertdefizit wird über das Ökokonto des Kreises Unna ausgeglichen.