Anlage 2

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

Bebauungsplan Scha 125

- Feldhaus Kamp -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung
1.1 Rechtliche Grundlage

2. Beschreibung des Plangebietes
2.1 Lage und Topographie
2.2 Boden und Altlasten
2.3 Grund- und Oberflächenwasser
2.4 Klima
2.5 Biotop- und Nutzungstypen
2.6 Bioökologische Bewertung
2.7 Landschaftsplan Dortmund-Nord

3. Darstellung der Bewertungsmethode

4. Eingriff
4.1 Feststellung der Eingriffserheblichkeit
4.2 Eingriffsvermeidung
4.3 Ermittlung der Eingriffsanteile
4.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

5. Ausgleich
5.1 Ausgleichsmaßnahmen

6. Schlußwort

Anhang

- Tabellen A, B, C
- Kostenschätzung
- Bestandskarte
- Übersichtsplan zu Eingriffs- und Ausgleichsflächen

1. Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, daß bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Ernergien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot), sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 Satz 1).

Durch § 8 a BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4). § 8 Abs. 9 ermöglicht den Ländern, weitergehende Vorschriften zu erlassen bezüglich Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen (siehe § 5 LG NW).

Dabei ist zu berücksichtigen, daß gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG alle Behörden und öffentlichen Stellen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu unterstützen haben.

Weiter ist darauf zu achen, daß sich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB nicht in die Regelung des § 8 a Abs. 1 BNatSchG erschöpfen, sondern auch die in den §§ 1 und 2 BNatSchG dargelegten Ziele und konkretisierten Grundsätze mitumfassen. Insbesondere wird im § 2 Abs. 1 Nr. 2 die Bedeutung des besiedelten Bereiches hervorgehoben.

Danach sind dort Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand Kirchdernes im nordöstlichen Stadtgebiet und gehört naturräumlich zu den "Derner Höhen". Typisch für die "Derner Höhen" ist die starke topographische Gliederung in Höhenkuppen und Flachwellen.
Das Gelände im Untersuchungsgebiet fällt unregelmäßig von Norden nach Südosten um ca. 10 m ab. Südlich des verrohrten Rademacher Grabens befindet sich eine Anschüttung in West-Ost-Richtung als ca. 30 m breiter Streifen. Wiederum südlich schließt sich eine Geländekuppe ebenfalls in West-Ost-Richtung an.

2.2 Boden und Altlasten

Die vorkommenden Bodentypen sind Parabraunerde und zum Teil Pseudogley-Parabraunerde sowie Gley-Parabraunerde. Im Bereich Rademacher Graben liegt der Bodentyp Gley aus schluffigem Lehmboden vor.

In der Gesamtbetrachtung der Schwermetallanreicherung im Boden entsprechen die Werte im Untersuchungsgebiet den gering bis durchschnittlichen Belastungen, wie sie im Stadtbereich Dortmund auftreten.

2.3 Grund- und Oberflächenwasser

Die Grundwasserflurabstände schwanken zwischen 0,5 m im südlichen, ca. 0,9 m im östlichen und ca. 1,5 m unter Gelände im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Im südlichen bis südöstlichen Bereich sind in den oberen Bodenzonen bis teilweise an die Geländeoberfläche deutliche Vernässungen festgestellt worden.
Die für den südlichen Bereich im geohydrologischen Gutachten ermittelten geringen Bodendurchlässigkeiten (4×10^{-7} m/s) sowie die niedrigen Grundwasserflurabstände lassen eine versickerungstechnische Entwässerung der anfallenden Niederschläge nicht in Betracht kommen.

Im Plangebiet selbst verläuft, allerdings verrohrt, der Rademacher Graben und außerhalb der Kirchderner Graben.

2.4 Klima

Gemäß der Klimaanalyse der Stadt Dortmund von 1986 herrscht im Plangebiet ein Villenklima vor.
Das Villenklima ist gekennzeichnet durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind, Strahlung und stellt insgeamt ein positives Bioklima dar.

2.5 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten oder ehemals genutzten Flächen wie Äckern und Wiesen sowie Gartenbrachen und Ruderalfluren. Gegliedert und strukturiert werden die Flächen durch punktuelle und lineare Vegetationselemente wie Einzelbäume, Baumreihen, Gehölzstreifen und Hecken.
Die ehemalige Hofstelle ist inzwischen abgerissen und deren Aushubgruben sind mit Bauschutt und Hausmüllablagerungen verfüllt worden.

2.6 Bioökologische Bewertung

Der "Bioökologische Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund" weist den nördlichen Teil des Plangebietes (Bereich des Rademacher Grabens und nördlicher) als besonders wertvoll aus. In der achtstufigen Bewertungsskala erreicht dieser Bereich die zweithöchste Schutzwürdigkeitsstufe (500 - 800).

2.7 Landschaftsplan Dortmund-Nord

Der Landschaftsplan Dortmund-Nord enthält folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan-Bereich:

- LSG Nr. 6
  Landschaftsschutzgebiet Schwieringhausen, Holthausen, Kemminghausen
  (gesamter Planbereich außer der südwestlichen Ackerfläche)

- Baumreihe Nr. 149
  Anpflanzung an der Ostseite der Straße Grüggelsort

- Schutzpflanzung Nr. 31
  Anlage einer Immissionsschutzpflanzung auf der nördlichen Ackerfläche

- Pflege einer Hecke Nr. 83
  (südlich und östlich der ehemaligen Hofstelle).

3. Darstellung der Bewertungsmethode

Der vorliegende Beitrag erfolgte auf der Basis der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Dankwart Ludwig mit Beiträgen von Holger Meinig (Bochum 1991, Froelich und Sporbeck).
Grundlage der verwendeten Bewertungsmethode ist die Zuordnung der Biotoptypen zum Biotoptypenschlüssel der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) und des Programmes zur Erfassung von Pflanzenarten in Niedersachsen (Haeupler und Garve, 1983).

Zur Bewertung werden ökologisch bedeutsame Kriterien herangezogen, die die ökologischen Verhältnisse eines Lebensraumes wiedergeben.
Es sind dies:

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

Den Bewertungskriterien werden Wertzahlen von 0 - 5 zugeordnet und additiv zu einem jeweiligen Gesamtwert (W1, W2), der max. 30 Punkte betragen kann, verknüpft.

Dieser Gesamtwert (W1, W2) wird mit dem Flächenmaß der beanspruchten oder geplanten Biotoptypen multipliziert und ergibt so den jeweiligen ökologischen Gesamtwert (G1, G2).

Durch eine Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Gesamtwerte von Bestand und Planung kann somit überprüft werden, inwieweit sich die ökologische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereiches positiv oder negativ verändert, und ob die festgesetzten Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen ausreichend sind, um die durch die Planung entstehenden Eingriffe zu kompensieren.

Beim Nachweis eines ökologischen Defizites ist zu überprüfen, inwieweit die angedachten Ausgleichsmaßnahmen erweitert werden können.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen wird in der Regel die jeweilige Grundflächenzahl zugrundegelegt.

4. Eingriff

4.1 Feststellung der Eingriffserheblichkeit

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Scha 125 - Feldhaus Kamp - werden Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen im Planbereich eingeleitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung verursacht Beeinträchtigungen aufgrund zukünftiger Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Die Beeinträchtigungen beinhalten:

- Zerstörung der Funktionen des Bodens als Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Zerstörung der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens
- Verlust von Vegetation und Zerstörung deren Funktionen
- Verringerung des Freiraumpotentials
- Veränderung und Störung des Landschaftsbildes und des erlebbaren Landschaftsraumes
- Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

In dem ca. 8 ha großen Plangebiet sollen auf ca. 2,4 ha Bruttowohnbauland ca. 90 Wohneinheiten entstehen. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insgesamt ist hier mit einer Versiegelung von ca. 1,3 ha zu rechnen, wobei die Inanspruchnahme der Biotoptypen Acker, Grünland, Gartenbrache, Ruderalfluren, Pioniergebüsch und Einzelbäume erhebliche und nachhaltige Eingriffe darstellen, insbesondere die Eingriffsflächen Grünland und Gartenbrache im Landschaftsschutzgebiet .

4.2 Eingriffsvermeidung

Eine Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Bebauung kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- das Baulandpotential der Fläche erweist sich aufgrund der guten Lage sowie der günstigen Erschließung als wertvoll
- mit der geplanten Wohnbebauung soll der weiterhin gesteigerten Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen bzw. Wohnungseigentum Rechnung getragen werden.

Insofern sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen als unvermeidbar anzusehen.

4.3 Ermittlung der Eingriffsanteile

Mit Realisierung des Vorhabens (ca. 90 WE) werden insgesamt 13 400 qm versiegelt. Davon entfallen auf die Bebauung 9 950 qm (74 %) und auf die Erschließung 3 450 qm (26 %).

4.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Tabellen A, B und C (siehe Anhang) zeigen die Wertigkeit der einzelnen Biotop- und Nutzungstypen und den daraus resultierenden Ausgleichsbedarf.

5. Ausgleich

Die geplanten Baumaßnahmen verursachen unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nach Art und Umfang erhebliche und nachhaltige Eingriffe darstellen. Diese können durch Ausgleichsmaßnahmen geheilt bzw. kompensiert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

5.1 Ausgleichsmaßnahmen

5.1.1 Wald (A 1)

Im nördlichen Planbereich ist zur ökologischen Aufwertung der bestehenden Ackerfläche eine Schutzpflanzung anzulegen, die sich mit abgestuftem Gehölzaufbau in den Randbereichen sowie mit Entwicklungsräumen für Kraut- und Hochstaudensäume zu einem Wald entwickeln soll. Diese Schutzpflanzung dient dem Immissionsschutz für die Siedlungsflächen vor Verkehrsemissionen durch die B 236 n sowie der verträglichen Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft. Damit für Erholungssuchende die Kuppenlage noch erlebbar und Blickbeziehungen zum südlicheren Stadtgebiet möglich bleiben, sollte der westliche Bereich der Schutzpflanzung mit Sichtschneisen bzw. mit einem lockeren und lückigen Gehölzaufbau ausgestaltet werden. Zur Ausstaltung sollte auch ein Weg in wassergebundener Decke als Erlebnispfad durch den zukünftigen Wald gehören.

5.1.2 Streuobstwiese (A 2)

Die vorhandene Gartenbrache ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln und die sie umgebenden Hecken sind zu ergänzen, soweit dies der besseren Einbindung und dem Erhalt dienlich ist. Diese Maßnahme stellt neben der ökologischen Anreicherung sowie Pufferung und Überleitung in die freie Landschaft auch einen Hinweis auf die frühere Hofstelle und Nutzung dar.

5.1.3 Naturnahe Wiese (Flächenanteil 60 %) mit Gehölzpflanzungen (Flächenanteil 40 %) (A 3, A 4, A 5)

Auf den Ausgleichsflächen A 3 sind naturnahe Wiesen mit Krautsäumen anzulegen und standortgerechte, heimische Gehölze an den Bebauungsrändern als freiwachsende Hecken (unter ausdrücklicher Freihaltung der Belastungsflächen) zu pflanzen. Die Ausgleichsfläche A 4 ist ebenfalls als naturnahe Wiese mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in lockeren Gruppen zu entwickeln. Auch die Ausgleichsfläche A 5 ist in eine Extensivwiese umzuwandeln. Die bestehende lückige Hecke ist zu ergänzen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Renaturierungsmaßnahme des Rademacher Grabens sowie der ökologischen Stabilisierung und Anreicherung des Gebietes.

6. Schlußwort

Der festgestellte Eingriff in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Scha 125 - Feldhaus Kamp - als ausgeglichen anzusehen, wenn alle Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt worden sind.
Alle im Bebauungsplan mit (A) gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden allen mit (E) bezeichneten Eingriffsbereichen zugeordnet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Scha 125 - Feldhaus Kamp -

Tabelle A

Biotoptypen (Bestand)	N	W	G	M	SAV	H	Gesamt-wert (W 1)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 1 x A) = G1
1. Acker (HAO)	1	1	1	1	1	1	6	36.800	220.800
2. Grünland (EB 11)	3	2	3	3	2	2	15	17.700	265.500
3. Gartenbrache (HW 82)	3	2	2	3	3	2	15	5.350	80.250
4. Ruderalflur (HP 6)	2	1	1	3	2	1	10	1.350	13.500
5. Pioniergebüsch (AV 2)	3	2	2	3	3	2	15	300	4.500
6. Gehölzstreifen (BD 73)	3	4	3	3	3	3	19	450	8.550
7. Baumreihe, Einzelbäume (BF 33)	3	4	3	3	3	2	18	350	6.300
8. Hecke (BD 12)	3	3	3	3	3	3	18	600	10.800
9. Unbefestigte Wege (HY 2)	1	0	0	1	1	1	4	800	3.200
Ökologischer Gesamtwert G 1)									**613.400**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Scha 125 - Feldhaus Kamp -

Tabelle B

Biotoptypen (Planung)	N	W	G	M	SAV	H	Gesamtwert (W 2)	Fläche in qm (A)	Ökologischer Gesamtwert (W 2 x A) = G 2
1. Wohngebiet (WA) überbaubare Fläche	0	0	0	0	0	0	0	9.950	0
2. Freifläche / Hausgärten (HJ 5)	1	1	1	1	2	1	7	13.850	96.950
3. Mischverkehrsfläche (HY 1)	0	0	0	0	0	0	0	3.050	0
4. Verkehrsgrün (HM 51)	1	1	1	1	2	1	7	550	3.850
5. Fuß- und Radweg (HY 1)	0	0	0	0	0	0	0	400	0
6. Gehölzstreifen (BD 73)	3	4	3	3	3	3	19	450	8.550
7. Baumreihe, Einzelbäume (BF 33)	3	4	3	3	3	2	18	250	4.500
8. Hecke (BD 12)	3	3	3	3	3	3	18	600	10.800
9. Acker (HA 0)	1	1	1	1	1	1	6	6.650	39.900
10. Grünland (EB 11)	3	2	3	3	2	2	15	2.900	43.500
11. Kinderspielplatz	1	1	1	1	2	1	7	600	4.200
12. Wald (AX 12) (A 1/Ausgleichsmaßnahme)	3	3	3	3	3	3	18	10.700	192.600
13. Obstwiese (HK 22) (A 2/Ausgleichsmaßnahme)	3	4	4	3	3	3	20	3.100	62.000
14. Naturnahe Wiese mit Gehölzpflanzungen (A 3, A 4, A 5/Ausgleichsmaßnahme)	3	2	3	3	3	3	17	6.650	113.050
15. Retentionsfläche	1	1	1	2	2	1	8	4.000	32.000
Ökologischer Gesamtwert (G 2)									**611.900**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Scha 125 - Feldhaus Kamp -

Tabelle C

Vergleich: Bestand gegenüber Planung

Ökologischer Ausgleich:

G 1 613.400 = 100 % G 2 611.900 = 99,8 %

- Der Eingriff wird durch Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich kompensiert -

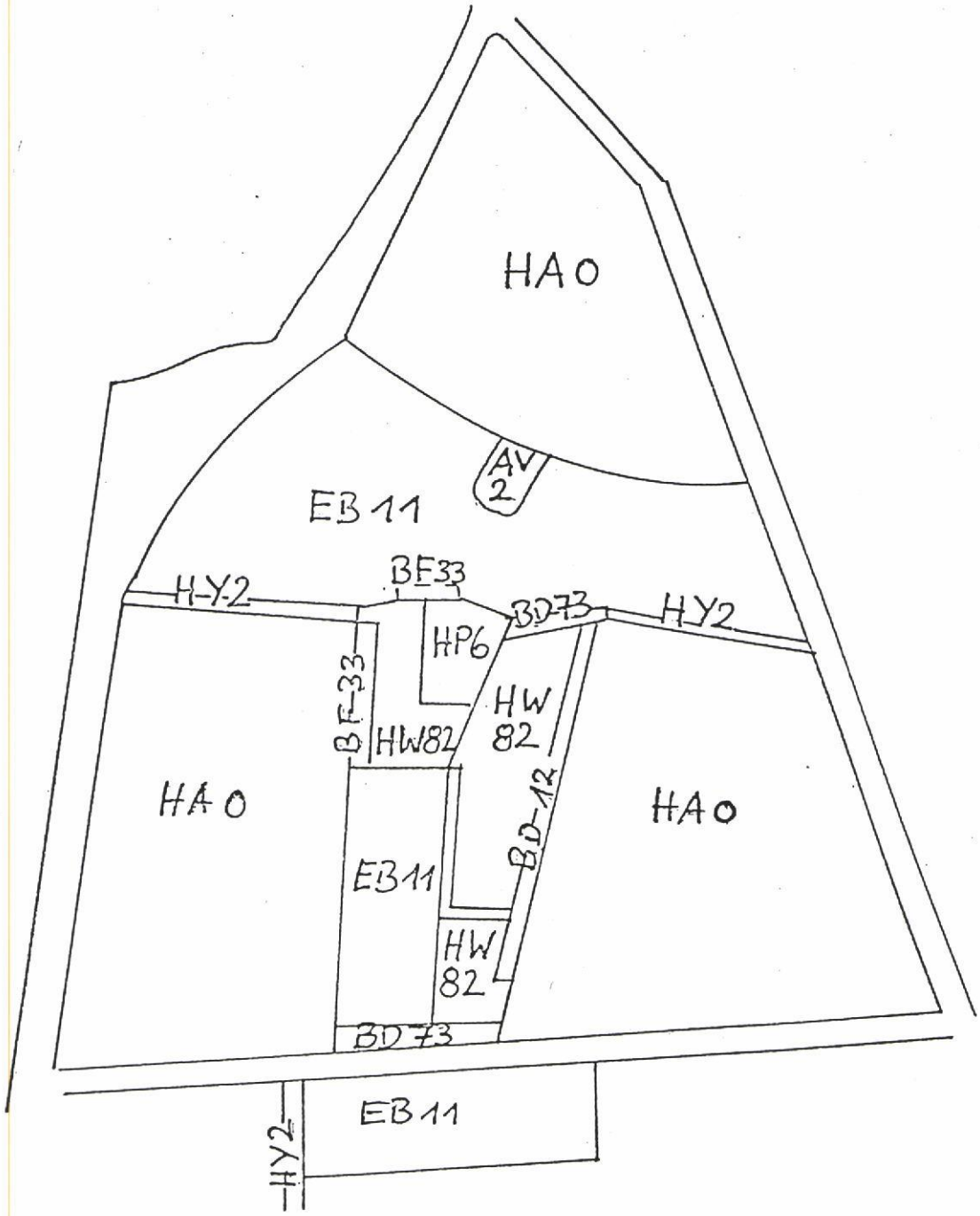
Kostenschätzung

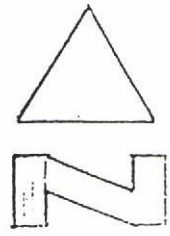
Ausgleichsmaßnahme	**Fläche in qm**	**Grunderwerbs-, Herstellungs-, Pflege- und Planungskosten (incl. MWSt.)**
Wald (A 1)	10 700	160 500,00 DM
Streuobstwiese (A 2)	3 100	62 000,00 DM
Naturnahe Wiese mit Gehölzpflanzungen (A 3, A 4, A 5)	6 650	126 350,00 DM
		348 850,00 DM ==========

Kostenschlüssel: Auf die Wohnbebauung entfallen 258.150 DM (= 74 %) und auf die Erschließung 90.700 DM (= 26 %).

BESTANDSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN SCHA 125

- FELDHAUSKAMP -





ÜBERSICHTSKARTE zum BEBAUUNGSPLAN SCHA 125
- FELDHAUSKAMP -

