

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt,

Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“



Eingriffsbewertung/-bilanzierung

- als Anlage der Begründung -

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße“ überplant eine ca. 11 ha große Fläche am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Drensteinfurt. Die Fläche ist durch das Nebeneinander kleinteiliger Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Von Nord nach Süd quert die Blumenstraße als ca. 3,5 m asphaltierter Wirtschaftsweg mit Anschluss an Ahlener Weg und Kleiststraße das Plangebiet von Nord nach Süd. Östlich der Blumenstraße befinden sich Gartenbaubetriebe mit dicht stehenden Gewächshäusern und angeschlossenen Wohngebäuden. Die Flächen sind hier bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Im Süden, westlich der Blumenstraße wurde ein früheres Gewächshaus bereits zurückgebaut, verblieben ist hier ein kleiner, naturferner Folienteich mit umgebendem jüngeren Gehölzaufwuchs. In den Randbereichen entlang von Ahlener Weg und Kleiststraße wird bestehende Wohnbebauung mit angeschlossenen Hausgärten einbezogen. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich intensiv genutzte Grünland- und Weideflächen sowie stellenweise prägende Gehölz- und Heckenstrukturen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein namenloser Graben einbezogen, der als Gewässer WL 10-6a gemäß Bezeichnung des Wasser- und Bodenverband Werse – Drensteinfurt geführt wird.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebiets für unterschiedliche Nutzergruppen, um den bestehenden erheblichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt zu decken. Eine Aufgabe der Gärtnereinnutzung hat bereits stattgefunden bzw. ist absehbar geplant. Die Eigentümer haben hier grundsätzliche Bereitschaft für eine Umnutzung und bauliche Entwicklung der Fläche signalisiert.

Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise u. a. mit Vorgaben zu Höhenentwicklung und Gestaltung berücksichtigt den Maßstab von Ortsteil, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z. B. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und/oder Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW). Das Entwicklungsziel des Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte“ zur Anreicherung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen wird durch die Aufnahme landschaftspflegerischer/grünordnerischer Regelungen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das Bewertungsverfahren „Warendorfer Modell“¹ und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**. Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, denn der Bebauungsplan bereitet neben der erstmaligen Bebauung von bislang als Weide/Wiese bewirtschafteten Flächen die Folgenutzung langjährig genutzter Erwerbsgärtnerei-Flächen mit entsprechender baulicher Vorprägung vor.

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A) Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): Der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B: Die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Stadt.

Erläuterungen zum Umgang mit unverändert übernommenen Bereichen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.40 wurde i. W. so gefasst, dass er an die umliegenden Bebauungspläne anschließt – demzufolge werden Teilflächen von Ahlener Weg und Kleiststraße in den Geltungsbereich einbezogen, ohne dass hier Änderungen im Rahmen der Planung vorgesehen sind. Ebenso wird die Parzelle des im Osten verlaufenden Gewässergrabens vom Geltungsbereich erfasst und unverändert überplant. Diese Flächen werden entsprechend nicht bilanziert (= schraffierte Flächen in den beigefügten Übersichtskarten).

Erläuterungen zu einzelnen Ansätzen in der Ausgangslage

- Die Gärtnereiflächen sind i. W. dicht mit Glashäusern bestanden, auch die Außenflächen sind überwiegend versiegelt und/oder mit Folien abgedichtet. Unversiegelte Flächen sind hier nur sehr untergeordnet in den privaten Gärten mit älterem Gehölzbestand sowie entlang des Gewässergrabens im Bereich der grabenbegleitenden Gehölze vorhanden, pauschal wird hierfür ein Flächenanteil von 15 % als Gartenfläche zugrunde gelegt. Südlich der Gewächshäuser wurde vor rd. 5 Jahren eine Obstbaumreihe gepflanzt, die in der Bilanzierung nicht in die Gärtnereifläche einbezogen wird. Die Gehölze selbst sind sehr dicht gepflanzt und werden aufgrund der Nutzungsaufgabe nicht gepflegt/geschnitten, sie weisen aber gemäß Artenschutzuntersuchung eine Leitstrukturfunktion für Zwergfledermäuse auf. Daher wird der Obstbaumstreifen pauschal mit einer Breite von 5 m zwischen Verkehrsfläche und Gewächshäusern analog des Biotoptyps Eingrünung berücksichtigt.

¹ Hrsg. Kreis Warendorf, Stand 2015

- Die asphaltierte Fläche der Blumenstraße ist überschlägig aus dem Luftbild abgegriffen worden, die verbleibende Fläche der Straßenparzelle geht als Biotoptyp Straßenränder in die Bilanzierung ein.
- Die erfassten Grünlandflächen östlich der Blumenstraße werden intensiv bewirtschaftet. Westlich der Blumenstraße werden die Grünlandflächen regelmäßig gemäht und gepflegt bzw. es findet eine Nutzung als Damwildgehege statt. Die überplanten Grünlandflächen werden somit insgesamt als intensiv genutzt bilanziert.
- Nördlich und östlich des Wildgeheges hat sich eine Baumheckenstruktur entwickelt, der aufgrund ihres Alters und Umfangs eine höhere ökologische Wertigkeit zukommt und die daher entsprechend eingemessen wurde. Südöstlich geht diese Heckenstruktur in eine jüngere, i. W. einreihige Anpflanzung über, die mit einem Drahtzaun gefasst wird. Eine vergleichbare Wertigkeit dieser südlichen Einfassung des Geheges wird hier nicht gesehen, eine Einmessung ist daher nicht erfolgt. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Bilanzierung wird die Fläche daher überschlägig aus dem Luftbild abgegriffen. Die Hecke wird insgesamt als Eingrünung bilanziert, aufgrund der etwas höheren Wertigkeit im Norden wird der Grundwert der Warendorfer Liste (0,7) aber um 0,3 Punkte aufgewertet.
- Im Übergang der rückwärtigen Gartenbereiche Kleiststraße 7-11 und der ehemaligen Gärtnereifläche stockte bis vor kurzem eine Gehölzgruppe, die im Winter 2017 stark zurückgeschnitten wurde. Ein Wiederausschlagen dieser Gehölze ist nach derzeitiger Kenntnis zumindest nicht auszuschließen. Die Wertigkeit der Fläche wird daher in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf analog einer Baumgruppe bei Neuanlage berücksichtigt.
- Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei westlich der Blumenstraße werden derzeit zur Zwischenlagerung diverser Baumaterialien und Holzpaletten, zum Abstellen von Fahrzeugen etc. genutzt. Die Fundamente des ehemaligen Gewächshauses sind z. T. noch vorhanden. Zwischenliegend befinden sich auch weniger genutzte Teilflächen, zwei ältere Laubbäume sowie ein Folienteich. Die Flächen werden im Bereich des ehemaligen Gewächshauses als Gartenflächen in Ansatz gebracht. Die hieran nördlich und südlich anschließenden Flächen gehen als Brach-/Sukzessionsflächen mit einer Entwicklungszeit von weniger als 5 Jahren in die Bilanzierung ein – hierbei erfolgt in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf eine Abstufung der Wertigkeit gemäß Warendorfer Modell um 0,1 Punkte, da mit Blick auf die in der Örtlichkeit erkennbaren Zwischennutzungen nicht von einer vollständig ungestörten Entwicklung ausgegangen werden kann. Separat bilanziert wird die Teilfläche im Südwesten, da sich im Bereich des verbliebenen Kleingewässers (Folienteich) z. T. Röhricht- und Strauchbestände entwickelt haben. Der Teich hat gemäß Artenschutzuntersuchung Bedeutung als Laichgewässer für Erdkröte, Teichfrosch und Teichmolch. Mit Blick auf die Biotoptypen-Auswahl der Warendorfer Liste wird diese Fläche analog eines Stillgewässers in unbefriedigendem ökologischem Zustand gewertet.
- Erfasst wird entlang von Ahlener Weg und Kleiststraße jeweils eine Wohnbauzeile mit 1 ½- bis 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise und anschließenden Gartenbereichen. Baulücken sind hier nur noch vereinzelt vorhanden, diese können aber bereits heute im Rahmen des § 34 BauGB bebaut werden. Eine Einmessung der versiegelten Flächen existiert nicht. Erfahrungswerte vergleichbarer Wohngebietsstrukturen in Drensteinfurt zeigen, dass die Versiegelung durch Wohnhaus, Terrasse, Garage, Zufahrten und Wege insgesamt in einer

Größenordnung von ca. 200-250 m² liegt. Die hier erfassten Grundstücke sind durchschnittlich 650-700 m² groß, pauschal wird der Ermittlung des Umfangs der unversiegelten Gartenflächen daher ein Anteil von 60 % zugrunde gelegt.

Erläuterungen zu einzelnen Ansätzen in der Planung

- Die Ermittlung des Umfangs der im allgemeinen Wohngebiet versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung von Nutzungsmaßen, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise und Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten differenziert. Im WA1 wird eine eher verdichtete Bebauung ermöglicht, daher werden hier die nach § 19(4) BauNVO bei einer GRZ von 0,4 maximalen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen etc. bilanziert. Dagegen setzt der Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung im WA2 eine GRZ von 0,3 fest und beschränkt angesichts der Anteile von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche die bauliche Ausnutzbarkeit der vergleichsweise großen Grundstücke (ca. 750-1.000 m², tlw. auch größer) deutlich. Insofern wird hier auch unter Berücksichtigung weiterer möglicher Versiegelungen (Garage, Zufahrten/Wege etc.) eine Gesamt-GRZ von 0,3 erwartet. Für die verbleibenden Teilflächen WA3-6 wird mit Blick auf die im Vergleich zum WA1 eher lockeren Baustruktur i. V. m. mit der Beschränkung der der Zahl der Wohneinheiten, der Vorgabe von (nur) Einzel- und Doppelhäusern sowie der zusätzlichen Begrenzung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten eine Gesamt-GRZ von 0,4 berücksichtigt. Die jeweils verbleibenden, nicht versiegelten Flächen des WA werden als Gartenfläche entwickelt.
- Die Bilanzierung der Gemeinbedarfsfläche wird analog zur Vorgehensweise zum WA1 gewählt – bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 wird in Anlehnung an die Regelungen des § 19(4) BauNVO für Baugebiete eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 50 % für Hof-/Stellplatzflächen etc. berücksichtigt. Die verbleibenden Flächen werden mit Blick auf die Nutzung als Kindergarten mit Spielflächen etc. analog einer Gartenfläche bewertet. Gleiches gilt für den geplanten Spielplatz.
- Das Regenrückhaltebecken wird als technische Anlage nicht ständig wasserführend sein. Im Bereich des Beckens selbst sind nach derzeitigem Stand der Entwässerungsplanung aufgrund erforderlicher umlaufender Unterhaltungswege etc. vorerst keine Anpflanzungen etc. vorgesehen. Insofern wird die Rückhaltefläche analog des Biotoptyps Regenrückhalte-Trockenbecken ohne kompensierende Pflanz- und Sukzessionsflächen in Ansatz gebracht. Die anschließende Grünfläche mit den Funktionen Gebietseingrünung und Regenrückhaltegraben entlang des Ahlener Wegs ist vergleichbar mit dem Biotoptyp Straßenbegleitgrün und Straßenböschung mit Gehölzflächen und wird entsprechend bilanziert.
- Die im Südosten als Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur überplanten Flächen werden differenziert in die Bilanzierung eingebracht. Die gewässerbegleitende Gehölzreihe auf den heutigen Gärtnerflächen soll erhalten und fachgerecht weiterentwickelt werden. Zudem sollen hier die für den Feldsperling erforderlichen CEF-Maßnahmen untergebracht werden. Die Wertigkeit der Fläche wird als vergleichbar mit dem Biotoptyp Eingrünung gewertet. Ebenso soll die südliche Obstbaumreihe als Leitstruktur der Fledermäuse erhalten, optimiert und ergänzt werden. Insofern wird deren Wertigkeit künftig analog des Biotoptyps Einzelbäume/Baumgruppen eingestuft. Die verbleibende Fläche mit Extensivwiese, Gehölzgruppen, Artenschutzteich, gelenkter Sukzession etc.

lässt sich keinem einzelnen Biotoptyp des Warendorfer Modells zuordnen. Es wird davon ausgegangen, dass die Intensivität der Nutzung mit zunehmender Entfernung von der Verkehrsfläche abnehmen wird. Anteilmäßig können sich hier Extensivrasen (Wertigkeit in der Planung 0,4), Sukzessionsflächen < 5 Jahre (Wertigkeit in der Planung 0,7) sowie ein naturnahes Stillgewässerbiotop (Wertigkeit in der Planung 1,5) entwickeln, ohne dass hier derzeit eine detaillierte Flächenzuordnung erfolgen kann. Im Rahmen der Bilanzierung wird daher auf den Mittelwert der Einzelwertigkeiten (0,9) für die Bewertung dieser Maßnahme zurückgegriffen.

- Die eingemessenen Heckenstruktur im Bereich des Wildgeheges wird zum Erhalt festgesetzt, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass aufgrund möglicher Störeinflüsse durch die heranrückende Neubebauung die bestehende hohe Wertigkeit als Lebensraum nicht vollständig erhalten werden kann. Insofern wird die Heckenstruktur analog des Biotoptyps Eingrünung berücksichtigt.

A. Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Bestand								
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
1	Flächen der Erwerbsgärtnereien (inkl. Nebenanlagen, Zufahrten etc. sowie zugehöriger Wohngebäude und Gärten) = rd. 36.090 m ² , davon							
	1.1	Versiegelte Flächen (85 %)		30.680	0,0	0,0	0,0	0,0
	4.1	Unversiegelte Betriebs- und Gartenflächen (15 %)		5.410	0,3	0,0	0,3	1.623,0
2	4.1	Zurückgebaute Gärtnerei		3.590	0,3	0,0	0,3	1.077,0
3	4.1	Freiflächen ehemalige Gärtnerei		6.380	0,5	-0,1	0,4	2.552,0
4	Bestehende Wohnbebauung = rd. 17.420 m ² , davon							
	1.1	Versiegelte Flächen (40 %)		6.970	0,0	0,0	0,0	0,0
	4.1	Hausgärten (60 %)		10.450	0,3	0,0	0,3	3.135,0
5	Blumenstraße = 4.860 m ² , davon							
	1.1	Versiegelte Verkehrsfläche		2.400	0,0	0,0	0,0	0,0
	2.1	Straßenränder		2.460	0,2	0,0	0,2	492,0
6	Gehölzstrukturen							
	4.4	Heckenstrukturen Wildgehege		2.430	0,7	0,3	1,0	2.430,0
	4.4	Obstgehölzreihe		470	0,7	0,0	0,7	329,0
	7.1	Folienteich mit Röhricht/Sträuchern		1.450	0,5	0,0	0,5	725,0
	8.1	Baumgruppe		810	1,0	0,0	1,0	810,0
7	3.6	Intensivgrünland, Wildgehege		26.120	0,4	0,0	0,4	10.448,0
Gesamtfläche			99.620	Gesamtflächenwert A:			23.621,0	

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.40							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Allgemeines Wohngebiet WA1 = rd. 15.130 m ² , davon						
	1.1	Versiegelte Flächen bei Gesamt-GRZ 0,6 inkl. Nebenanlagen	9.080	0,0	0,0	0,0	0,0
	4.1	Gartenflächen	6.050	0,3	0,0	0,3	1.815,0
2	Allgemeines Wohngebiet WA2 = rd. 20.910 m ² , davon						
	1.1	Versiegelte Flächen bei Gesamt-GRZ 0,3 inkl. Nebenanlagen	6.270	0,0	0,0	0,0	0,0
	4.1	Gartenflächen	14.640	0,3	0,0	0,3	4.392,0
3	Allgemeine Wohngebiete WA3-6 = rd. 39.320 m ² , davon						
	1.1	Versiegelte Flächen bei Gesamt-GRZ 0,4 inkl. Nebenanlagen	15.730	0,0	0,0	0,0	0,0
	4.1	Gartenflächen	23.590	0,3	0,0	0,3	7.077,0
4	1.1	Versiegelte Verkehrsflächen Blumenstraße und Planstraßen, Versorgungsflächen (Trafo, Gas)	13.010	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Gemeinbedarfsfläche = rd. 2.510 m ² , davon						
	1.1	Versiegelte Flächen bei Gesamt-GRZ 0,45	1.130	0,0	0,0	0,0	0,0
	4.1	unversiegelte Außenanlagen	1.380	0,3	0,0	0,3	414,0
6	7.6	Regenrückhaltung	2.080	0,2	0,0	0,2	416,0
7	Grünflächen = rd. 3.240 m ² , davon						
	2.2	Grünfläche für Gebietseingrünung/ Regenrückhalte mulde	720	0,4	0,0	0,4	288,0
	4.1	Spielplatz	810	0,3	0,0	0,3	243,0
	2.1	Verkehrsrün außerhalb der zu erhaltenden Heckenstrukturen	80	0,2	0,0	0,2	16,0
8	Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB und Gehölzerhalt = rd. 5.050 m ² , davon						
	4.4	Gehölzstreifen mit extensiv gepflegtem Saum entlang Gewässergraben	1.350	0,7	0,0	0,7	945,0
	8.1	extensiv gepflegter Saumstreifen mit Obstgehölzen/Fledermausleitstruktur	810	1,0	0,0	1,0	810,0
	4.2/ 5.1/ 7.2	Extensivwiese mit gelenkter Sukzession und Artenschutzteich	1.490	0,9	0,0	0,9	1.341,0
	4.4	Heckenstrukturen Wildgehege	1.400	0,7	0,0	0,7	980,0
Gesamtfläche			99.620	Gesamtflächenwert B:			18.737,0

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	-4.884,0
--	-----------------

Zeile C zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und Bestand. Nach dem derzeitigen Stand ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit** von ca. **4.900 Biotopwertpunkten**. Über das Ergebnis ist in der Abwägung zu entscheiden.

Drensteinfurt, im Juli 2017

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Abb. A: Ausgangszustand/Biotoptypen im Plangebiet



Abb. B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.40

