

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt,

Bebauungsplan Nr. 1.41

„Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“



Eingriffsbewertung/-bilanzierung

- als Anlage der Begründung -

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Ziel der Planung ist die Fortentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld südliche Richtung, um den bestehenden Bedarf an gewerblich-industriell nutzbaren Flächen im Stadtgebiet zu decken. Der Bebauungsplan Nr. 1.41 überplant hierfür eine ca. 5,6 ha große Fläche am südlichen Siedlungsrand von Drensteinfurt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt und weist keine prägenden bzw. gliedernden Gehölzstrukturen auf.

2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch gemäß des vereinfachten Bewertungsverfahrens nach dem sog. „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 nicht der Fall, da die überplanten Flächen bisher intensiv ackerbaulich bewirtschaftet werden und keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen.

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 zu den Ansätzen in der Bilanzierung:

- Der Ausgangszustand im Plangebiet ist ausschließlich durch intensive Ackernutzungen geprägt.

¹ Hrsg. Kreis Warendorf, Stand 2015

- Das Plangebiet umfasst zunächst die als Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickelnden Teilflächen sowie die Erschließungsflächen. Die Verkehrsfläche wird als voll versiegelt angerechnet, für die Teilflächen GE/GI ist eine GRZ von jeweils 0,8 festgesetzt. Damit können maximal 80 % der Fläche von baulichen Anlagen überdeckt oder unterbaut und damit versiegelt werden. Der nicht überbaubare Teilbereich umfasst somit 20 %, hiervon ist im Bereich des GEN ein 5 m breiter Streifen entlang der Gebietsgrenze als zweireihige Wildstrauchhecke zu entwickeln. Die Hecke wird nach Warendorfer Liste als Eingrünung bilanziert, die verbleibenden Flächen als nicht überbaubare Flächen in Gewerbegebieten.
- Im Süden ist zur Gebietseingrünung eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 8 bis 12 m geplant, die mit einer Baumreihe und einer sechs- bzw. vierreihigen Unterbepflanzung anzulegen ist. Im Vergleich zur o. g. Heckenpflanzung wird hier eine höhere Wertigkeit angestrebt und entsprechend eine Baumheckenstruktur bilanziert.

A. Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Bestand							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
1	3.1	Ackerfläche	56.100	0,3	0,0	0,3	16.830,0
Gesamtfläche			56.100	Gesamtflächenwert A:		16.830,0	

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.41							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
1	Gewerbe- und Industriegebiet = rd. 43.750 m ² , davon						
	1.1	Versiegelte Flächen bei GRZ 0,8	35.000	0,0	0,0	0,0	0,0
	1.3	nicht überbaubare Fläche in GE ohne Anpflanzung	8.000	0,2	0,0	0,2	1.600,0
	4.4	Heckenpflanzung im GEN	750	0,7	0,0	0,7	525,0
2	1.1	Verkehrsfläche	7.650	0,0	0,0	0,0	0,0
3	8.2	Gebietseingrünung/Landschaftshecke	4.700	1,2	0,0	1,2	5.640,0
Gesamtfläche			56.100	Gesamtflächenwert B:		7.765,0	

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)							-9.065,0
---	--	--	--	--	--	--	----------

Zeile C zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und Bestand. Nach dem derzeitigen Stand ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit** von knapp **9.100 Biotopwertpunkten**.

Der Ausgleich des im Ergebnis festgestellten rechnerischen Defizits soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Plangebiets durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Maßnahme „Erweiterung Naturschutzgebiet Märzenbecherwald“ auf dem Grundstück Gemarkung Oelde Flur 304 Flurstück 150 tlw. abgedeckt werden.

Abb. A: Ausgangszustand/Biotoptypen im Plangebiet



Abb. B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.41

