

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt,

Bebauungsplan Nr. 1.41, 1. Erweiterung „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“



Eingriffsbewertung/-bilanzierung

- als Anlage zur Begründung -

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Ziel der Planung ist die Fortentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld in südöstliche Richtung, um den bestehenden Bedarf an gewerblich-industriell nutzbaren Flächen im Stadtgebiet zu decken. Der Bebauungsplan Nr. 1.41, 1. Erweiterung überplant hierfür eine ca. 1,8 ha große Fläche am südlichen Siedlungsrand von Drensteinfurt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt und weist darüber hinaus keine prägenden bzw. gliedernden Gehölzstrukturen auf.

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 Gestaltung des Stadtrands im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Aufnahme landschaftspflegerischer/grünordnerischer Regelungen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

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 (s. o.).

¹ Hrsg. Kreis Warendorf, Stand 2018

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 eine intensive Ackernutzung geprägt.
- Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Industriegebiet mit einer GRZ von 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 sind entlang der Gebietsgrenzen auf Teilflächen Anpflanzungsmaßnahmen vorzunehmen, die dann noch verbleibenden Flächen werden als nicht überbaubare Flächen in Gewerbegebieten bilanziert.

Im Osten zur Bahnstrecke ist ein 5 m breiter Streifen als zweireihige Wildstrauchhecke zu entwickeln. Diese Hecke wird nach dem Warendorfer Modell als Eingrünung bilanziert.

Im Süden ist eine 8 m breite Gebietseingrünung als Baumreihe mit einer mindestens dreireihigen Unterbepflanzung anzulegen. 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 | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| 1 | 3.1 | Ackerfläche | 18.270 | 0,3 | 0,0 | 0,3 | 5.481,0 |
| Gesamtfläche | | | 18.270 | Gesamtflächenwert A: | | 5.481,0 | |

| B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.41, 1. Erweiterung | | | | | | | |
|--|---|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| Fläche Nr. | Code | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Grundwert A | Ab- oder Aufwertung | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| 1 | Eingeschränktes Industriegebiet = rd. 18.270 m ² , davon | | | | | | |
| | 1.1 | Versiegelte Flächen bei GRZ 0,8 | 14.615 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | 1.3 | nicht überbaubare Fläche im Gln ohne Anpflanzung | 1.625 | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 325,0 |
| | 4.4 | Wildstrauchhecke im Gln | 585 | 0,8 | 0,0 | 0,8 | 468,0 |
| | 8.2 | Gebietseingrünung/Landschaftshecke im Gln | 1.445 | 1,2 | 0,0 | 1,2 | 1.734,0 |
| Gesamtfläche | | | 18.270 | Gesamtflächenwert B: | | 2.527,0 | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|----------------|--|
| C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A) | | | | | | 2.954,0 | |
|--|--|--|--|--|--|----------------|--|

Zeile C zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und Bestand. Nach dem derzeitigen Stand ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit** von knapp 2.955 **Biotopwertpunkten**. Über das Ergebnis ist in der Abwägung zu entscheiden.

Zum Ausgleich des im Ergebnis festgestellten rechnerischen Defizits sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ökopunkte aus der geplanten Gesamtmaßnahme „Flächenpool Merscher Fußpatt“ (Flurstück 3, Flur 55 in der Gemarkung Drensteinfurt) verwendet werden. Die Fläche ist derzeit noch an einen Landwirt verpachtet, die Umsetzung der Maßnahmen soll nach Beendigung des Pachtverhältnisses (Anfang des Jahres 2022) erfolgen und nach dem Warendorfer Modell einen Gesamtwert von ca. 13.450 Biotopwertpunkten umfassen.

Drensteinfurt, im November 2020

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Abb. A: Ausgangszustand/Biotoptypen im Plangebiet

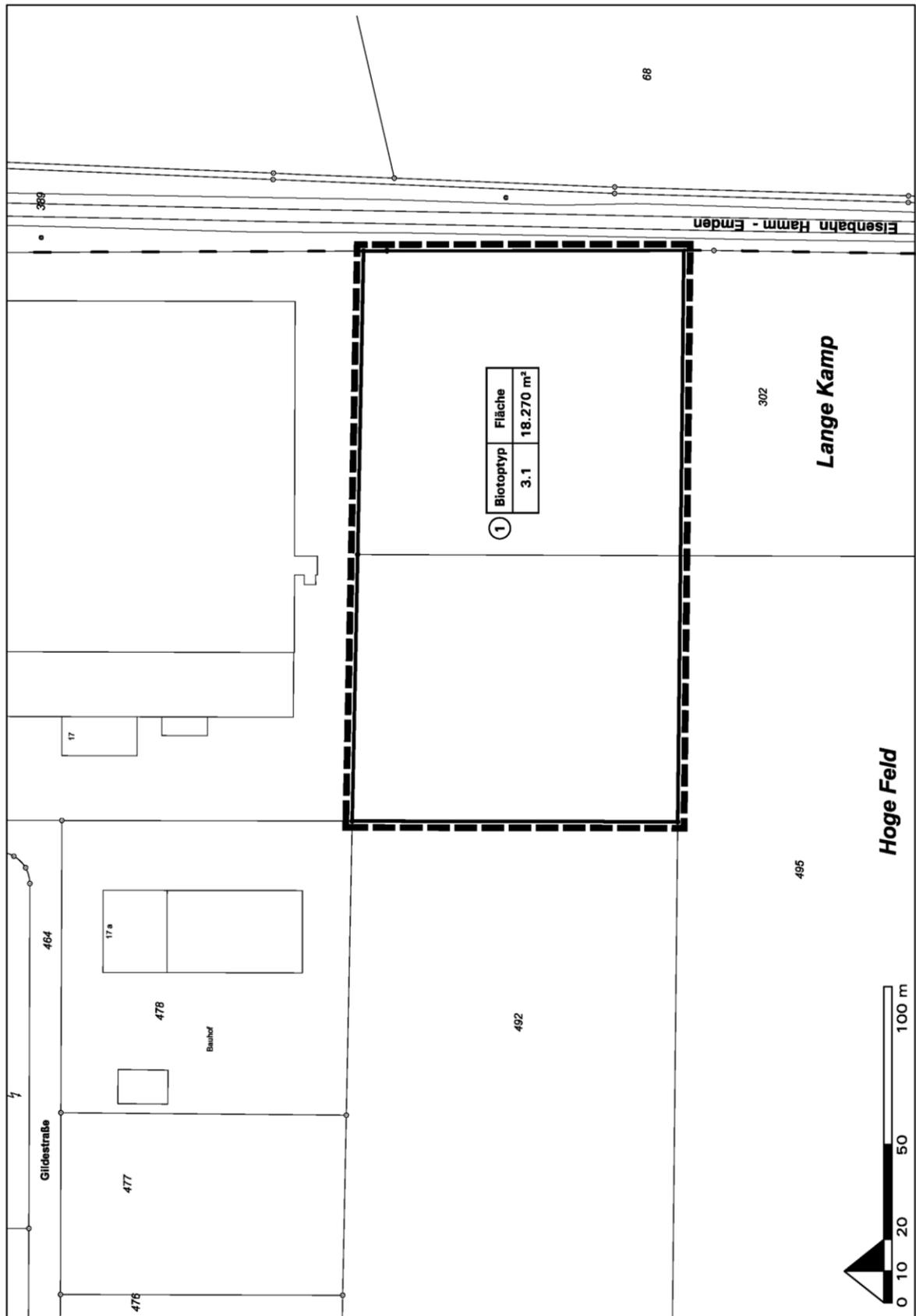


Abb. B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.41, 1. Erweiterung

