

Bauleitplanung der Stadt Versmold,

Bebauungsplan Nr. 16, 9. Änderung und Erweiterung „Gewerbe- und Industriegebiet Versmold“



Eingriffsbewertung/-bilanzierung

- als Anlage A.2 der Begründung -

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Planungsanlass für die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 ist die Absicht eines im nördlichen Randbereich des Gewerbe- und Industriegebiets Versmold seit Anfang der 1990er Jahre ansässigen Lackier- und Karosseriefachbetriebs, den Betriebsstandort bedarfsgerecht zu erweitern. Die benötigte und verfügbare Fläche umfasst ca. 0,8 ha, bauliche (Weiter-)Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgrundstück bestehen nicht.

Ziel der Planung ist es daher, den ortsansässigen Gewerbebetrieb mit seinen (wohnortnahen) Arbeitsplätzen am bisherigen Standort zu halten, somit ist die planerische Vorbereitung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich. Nach den örtlichen Verhältnissen mit im Westen und Süden bereits entwickelten Gewerbeflächen sowie der im Osten angrenzenden Landesstraße bietet sich als einzige Entwicklungsperspektive eine Erweiterung in Richtung Norden, direkt anschließend an den bestehenden Betriebsstandort im Bebauungsplan Nr. 16, an. Diese Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist darüber hinaus keine prägenden bzw. gliedernden Gehölzstrukturen auf. Zudem werden neben der eigentlichen Erweiterungsfläche für einen sinnvollen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 und die dort realisierten Nutzungen in den Randbereichen bereits vollständig versiegelte Lager-/Abstellflächen bzw. nach dem geltenden Planungsrecht im Rahmen eines GI nutzbare Flächen ohne ökologisch wertvolle Strukturen einbezogen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z. B. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Bundes- und/oder Landesnaturschutzgesetz. Angrenzend an das Plangebiet sind die straßenbegleitenden Bäume entlang Laerstraße als Allee nach § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) geschützt. Zwischen Plangebietsgrenze und Allee liegt der entlang der Laerstraße geführte Fuß-/Radweg, so dass eine Beeinträchtigung nicht gesehen wird.

2. Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan führt insbesondere durch die erstmalige Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu entsprechenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das **vereinfachte Bewertungsverfahren** nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“¹ und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage. Das Verfahren

¹ Hg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW), Stand: März 2008.

kann angewandt werden, da durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird (s. o.).

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands**: Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts.
- B)** Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung**: 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 einzelnen Ansätzen in der Ausgangslage

Der **Erweiterungsbereich** ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Juli 2020) war eine „grünlandartige“ Nutzung vermutlich aufgrund der Einsatz von Ackergraskulturen gegeben. Die Auswertung der aktuell über TIM-online verfügbaren Luftbilder weist mindestens für den Zeitraum 2000-2017 auf eine intensive ackerbauliche Bewirtschaftung hin. Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde ist der betroffene Schlag nach der Agrarreform als Acker festgelegt. Für die Einsatz von Ackergräsern werden ein- und mehrjährige Mischungen verwendet, die in ihrer Zusammensetzung keinem Grünland entsprechen. Ackergraskulturen werden in der Regel häufig geschnitten und sehr intensiv bewirtschaftet. Ein Umbruch ist nach spätestens fünf Jahren erforderlich, um den Ackerstatus zu erhalten. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es für solche Kulturen daher gerechtfertigt, in der Bilanzierung den Grundwert für den Biotoptyp Intensivacker in Ansatz zu bringen.²

Im **südwestlichen Randbereich** werden untergeordnet vollständig versiegelte Betriebs-/Lagerflächen eines dort ansässigen Unternehmens einbezogen, die bislang nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 erfasst werden. Diese werden in der Bilanzierung als entsprechend versiegelte Fläche berücksichtigt.

Eine untergeordnete Teilfläche des „Erweiterungsflurstücks“ im **südlichen Randbereich** liegt dagegen bereits innerhalb des Grenzen des Bebauungsplans Nr. 16. In der Bilanzierung des Ausgangszustands wird diese Teilfläche entsprechend der bereits geltenden Festsetzungen (GRZ 0,8 – s. u.) berücksichtigt.

Erläuterungen zu einzelnen Ansätzen in der Planung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der nach Bebauungsplan versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ). Festgesetzt ist eine GRZ von 0,8, so dass maximal 80 % der Fläche von baulichen Anlagen überdeckt oder unterbaut und damit versiegelt werden können. Die verbleibenden Flächen werden als teil-/unversiegelte Betriebsflächen gewertet, hiervon ist im Übergang zum offenen Landschaftsraum auf einer 5 m breiten Fläche eine zweireihige Wildstrauchhecke

² s. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB.

anzupflanzen. Entsprechend wird dort der Biotoptyp Hecke/Gebüsch mit über 50 % lebensraumtypischen Gehölzen bilanziert.

Tabelle A: Ausgangszustand im Plangebiet							
Fläche Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.1	Intensivacker	7.440	2,0	1,0	2,0	14.880,0
2	1.1	Versiegelte Betriebsflächen (genehmigter Bestand)	410	0,0	1,0	0,0	0,0
3	Industriegebiet GI gemäß B-Plan Nr. 16 = rd. 160 m ² , davon						
	1.1	Versiegelte Betriebsflächen (Gesamt-GRZ 0,8)	128	0,0	1,0	0,0	0,0
	1.3	Teil- und unversiegelte Betriebsflächen	32	1,0	1,0	1,0	32,0
Gesamtfläche			8.010	Gesamtflächenwert A:		14.912,0	

Tabelle B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im B-Plan Nr. 16, 9. Änderung und Erweiterung							
Fläche Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Gewerbegebiet = rd. 8010 m ² , davon						
	1.1	Versiegelte Betriebsflächen (Gesamt-GRZ 0,8)	6.408	0,0	1,0	0,0	0,0
	1.3	Teil- und unversiegelte Betriebsflächen außerhalb Pflanzstreifen	737	1,0	1,0	1,0	737,0
	7.2	Unversiegelte Betriebsflächen mit Heckenpflanzung am Ortsrand	865	5,0	1,0	5,0	4.325,0
Gesamtfläche			8.010	Gesamtflächenwert B:		5.062,0	

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	-9.850,0
--	-----------------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Nach dem derzeitigen Stand ergibt sich für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit** von ca. **9.850 Biotopwertpunkten**. Über das Ergebnis ist in der Abwägung zu entscheiden.

Vermold, Juli 2021

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

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

Abb. A: Ausgangszustand im Plangebiet



