

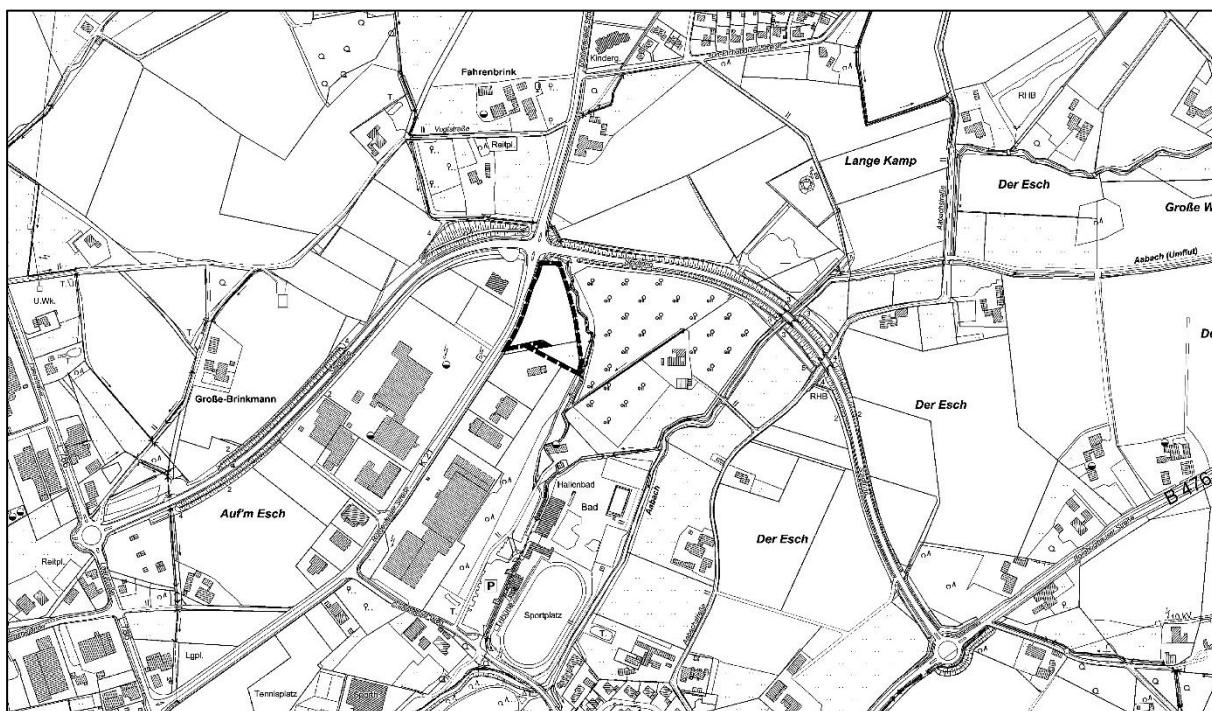
STADT VERSMOLD

58. Änderung des Flächennutzungsplanes („Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“)



Ortsteil: Loxten

Änderungsgebiet: Teilbereich südlich „Stadtring“ / östlich „Rothenfelder Straße“



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

24.01.2023

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Verfahren	1
2	Anlass und Planungserfordernis	1
3	Beschreibung des Änderungsgebietes	2
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.2	Übergeordnete Planungen / Überlagernde Planungsebenen	3
3.2.1	Regionalplan	3
3.2.2	Landschaftsplan	6
3.3	Bestandssituation	6
4	Ziele und Zwecke der Planung	9
5	Planungsalternativen	9
6	Inhalt und Umfang der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
7	Umweltbelange	10
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
7.2	Artenschutz.....	12
8	Denkmalschutz.....	12
9	Planzeichnung	13
9.1	Derzeit rechtsverbindliche Darstellung	13
9.2	Darstellung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus der ALKIS mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, o. M.	3
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld mit Lage der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.....	4
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.	5
Abbildung 4:	Abgrenzung des Änderungsbereiches auf dem Luftbild, o.M.	6
Abbildung 5:	Blick von der Rothenfelder Straße im Südwesten auf das Änderungsgebiet.....	7
Abbildung 6:	Blick von Nordwesten auf das Änderungsgebiet	7
Abbildung 7:	Blick von Nordosten auf das Änderungsgebiet	8
Abbildung 8:	Blick von Südosten auf das Änderungsgebiet	8

Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes („Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich „Rothenfelder Straße“)

Ortsteil: Loxten
Änderungsgebiet: Teilbereich südlich „Stadtring“ / östlich „Rothenfelder Straße“

Verfahrensstand: **Entwurf**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Verfahren

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ erfolgt als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Die Begründung ist der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 (5) BauGB beigelegt.
Die Begründung ist unterteilt in

Teil A: Inhalte und Auswirkungen der Planung und

Teil B: Umweltbericht mit Angaben nach § 2a BauGB (gesonderter Teil)

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung Stadtvertretung	21.04.2021 06.05.2021
Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung Stadtvertretung	01.12.2021 16.12.2021
Beschluss über den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	30.03.2022
Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB	Vom 11.05.2022 bis einschließlich 13.06.2022	
Beschluss über den Entwurf zur Beteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB – Öffentliche Auslegung	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	21.09.2022

2 Anlass und Planungserfordernis

Die Stadt Versmold verzeichnet aktuell einen sehr hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, kommt der Ausweisung geeigneter Grundstücke eine hohe Bedeutung zu. Nach dem Erwerb einer landwirtschaftlichen Fläche an der „Rothenfelder Straße“, ist die Stadt Versmold in der Lage gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auszuweisen.

Mit der Anbindung des Änderungsgebietes an die „Rothenfelder Straße“ können so künftig attraktive Grundstücke für eine betriebliche Nutzung angeboten werden.

Die geplante gewerbliche Baufläche steht im Entwicklungszusammenhang mit dem beidseitig der „Rothenfelder Straße“ bereits bestehenden Gewerbegebiet. Die nun zur Verfügung stehende Fläche rundet das Gewerbegebiet im nordöstlichen Bereich ab, ist aber auch aufgrund der vorhandenen Vegetation und der Ortsentlastungsstraße („Stadtring“) abschließend räumlich begrenzt.

Planungsziel ist es, neben der zeitgemäßen und bedarfsgerechten Anpassung des bestehenden Gewerbegebietes eine nachfragegerechte Gewerbegebietsentwicklung in einer verkehrsgünstigen Lage zu entwickeln. Dabei genießt der genannte Bereich im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Versmold im Rahmen der gewerblichen Weiterentwicklung eine hohe Priorität. Die Stadt Versmold ist zudem bemüht, im Rahmen der Vermarktung eine intensive Nutzung der Fläche umzusetzen und so die knappen Ressourcen für mehrere Käufer optimal auszunutzen.

Um dem Planungsziel zu entsprechen, ist der Bebauungsplan Nr. 50 zu ändern / zu erweitern.

Die in dem Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung „Gewerbegebiet“ steht in dem Bereich der vorhandenen Darstellung entgegen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgen.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen dargestellt werden:

- „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie
- „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauGB.

3 Beschreibung des Änderungsgebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ liegt in der Gemarkung Loxten und umfasst die Flurstücke 62 63 (tlw.), 77 (tlw.) und 78 (tlw.) in der Flur 30.

Das Änderungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,83 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes geht aus dem Übersichtsplan hervor.

Stadt Versmold – Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes
(„Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“)

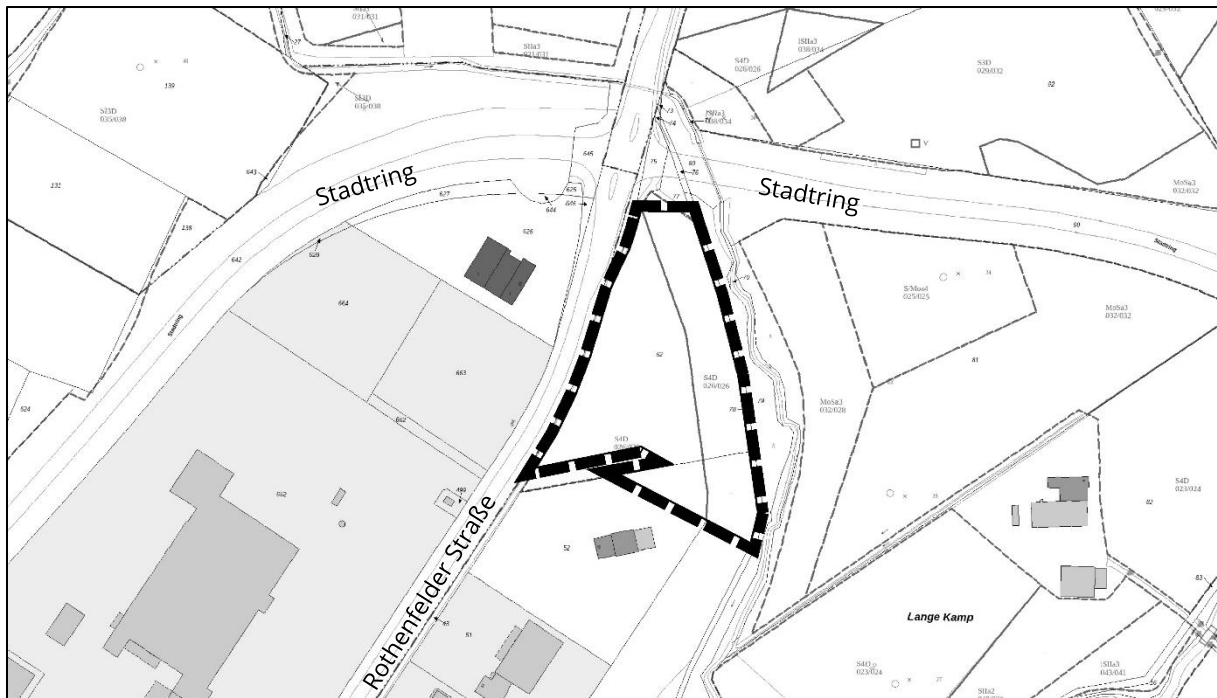


Abbildung 1: Auszug aus der ALKIS mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, o. M.

3.2 Übergeordnete Planungen / Überlagernde Planungsebenen

3.2.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Östlich des Standortes besteht die überlagernde Darstellung eines „Bereiches zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“. Südlich des Änderungsgebietes erfolgt die Darstellung eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ (GIB), der die bestehenden Gewerbegebiete beidseitig der „Rothenfelder Straße“ umfasst. Südöstlich grenzt die Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) an, der u.a. die dort befindlichen Sportanlagen und das Parkbad umfasst.

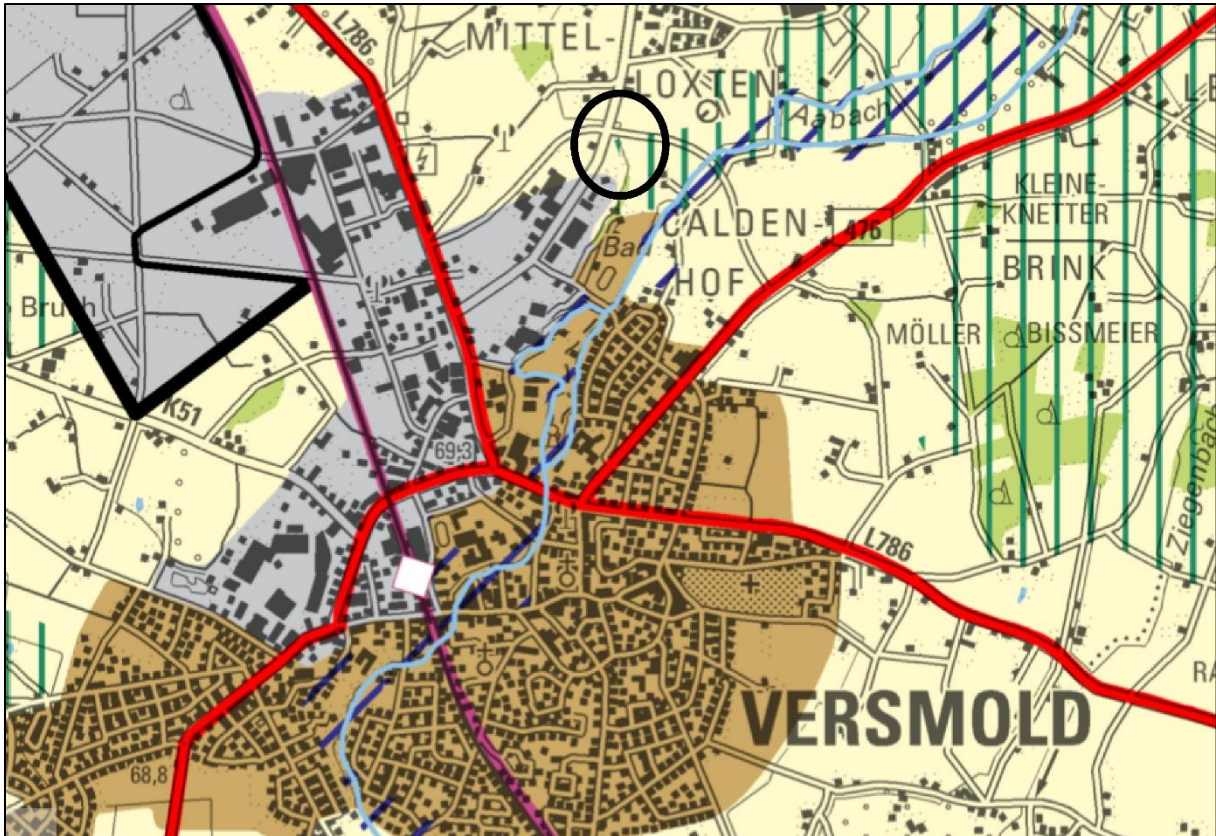


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld mit Lage der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M. *Quelle: Bezirksregierung Detmold*

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlichen Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

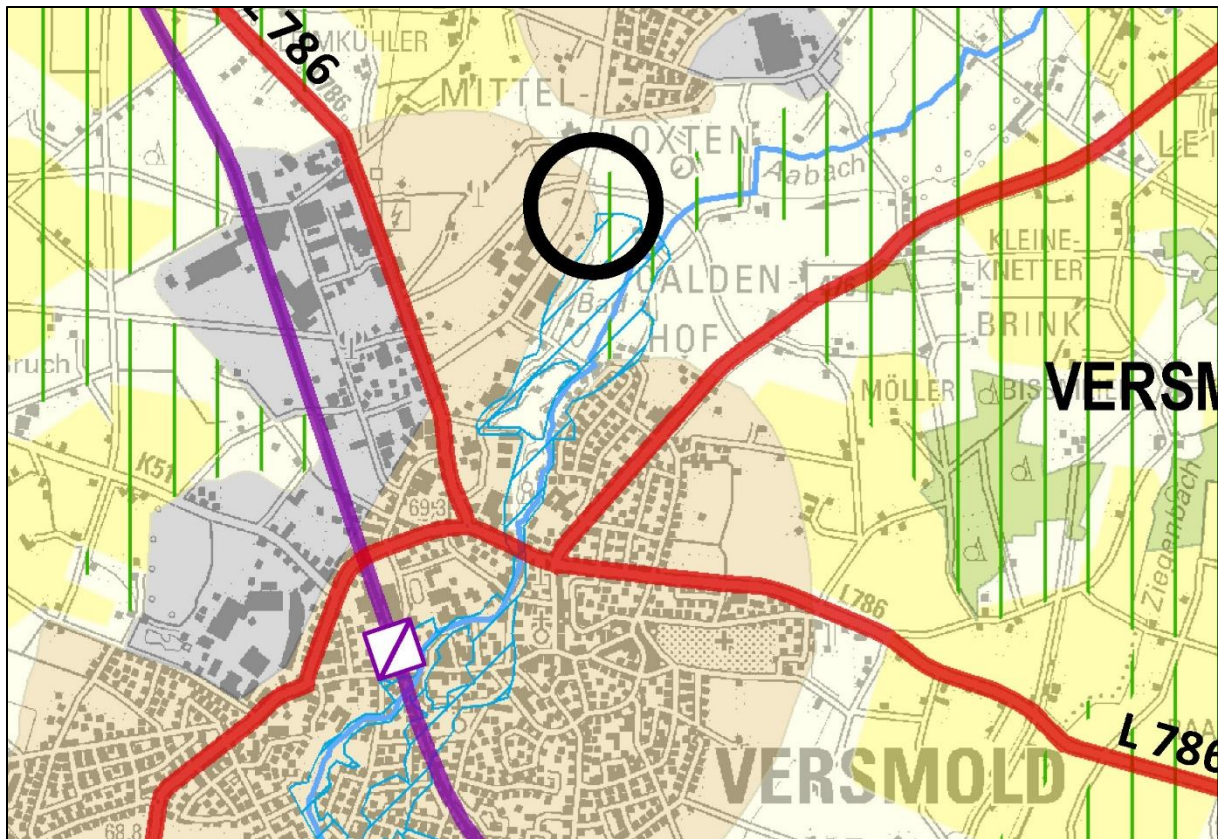


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M. Quelle: Bezirksregierung Detmold

Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird das Änderungsgebiet zukünftig als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die bislang als GIB dargestellten unmittelbar angrenzenden Flächen. Östlich des Standortes erfolgt weiterhin die überlagernde Darstellung eines „Bereiches zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“. Diese Darstellung wird ergänzt um die Darstellung „Überschwemmungsbereich“.

Die zukünftige Darstellung des Änderungsgebietes sowie der angrenzenden bereits baulich gewerblich genutzten Bereiche innerhalb eines ASB stellt keinen Nachteil für die Entwicklung und die Nutzung der Flächen dar. Da die Darstellung eines GIB zukünftig nur noch für die Ansiedlung stark emittierender Betriebe gelten soll, die zudem der Festsetzung eines „Industriegebietes“ nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bedürfen, ist die ASB-Darstellung hier vor dem Hintergrund der Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO nur konsequent. Innerhalb der ASB-Darstellung sind eben diese Gewerbegebiete allgemein zulässig.

Die Voraussetzungen zur Entwicklung des Änderungsgebietes für eine Gewerbebebauung sind somit nach Rechtskraft des „neuen“ Regionalplanes gegeben.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Von dort wird mit Schreiben vom 20.06.2022 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

3.2.2 Landschaftsplan

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder einer Landschaftsschutz-Verordnung.

3.3 Bestandssituation

Das Änderungsgebiet stellt heute eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die im Norden und Osten von einem unbefestigten Weg entlang des „Aabachs“ („Pättchen“) eingefasst wird. Entlang der östlichen Grenze ragen die Baumkronen von den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bäumen in das Änderungsgebiet.

Entlang der westlichen Grenze verläuft die „Rothenfelder Straße“, die im Norden in den „Stadtring“ mündet. In dem beampelten Kreuzungsbereich reichen die Verziehungsspuren in der „Rothenfelder Straße“ bis zur Mitte des Änderungsgebietes, so dass im nördlichen Teil des Gebietes ein Links-einbiegen aus der „Rothenfelder Straße“ nicht zulässig ist.

Im Süden grenzt an die Fläche des Änderungsgebietes unmittelbar ein Gewerbegrundstück an.

Die Nachbarschaft des Gebietes ist im Süden durch Gewerbebetriebe sowie großflächigen Einzelhandel geprägt, während sich in westlicher Gegenlage an der „Rothenfelder Straße“ die Rettungswache Vermold befindet. In südöstlicher Nachbarschaft zu dem Änderungsgebiet befinden sich über den „Aabach“ hinaus wohngenutzte Gebäude im Außenbereich sowie öffentliche Einrichtungen der Sport- und Freizeitinfrastruktur.

Das Gelände des Änderungsgebietes hat eine schwache Neigung nach Nordosten und ist sonst ohne topographische Bewegung.



Abbildung 4: Abgrenzung des Änderungsbereiches auf dem Luftbild, o.M.



Abbildung 5: Blick von der Rothenfelder Straße im Südwesten auf das Änderungsgebiet



Abbildung 6: Blick von Nordwesten auf das Änderungsgebiet



Abbildung 7: Blick von Nordosten auf das Änderungsgebiet



Abbildung 8: Blick von Südosten auf das Änderungsgebiet

4 Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des Planungsanlasses verfolgt die Bauleitplanung im Wesentlichen auf der Ebene des parallelen Bebauungsplanes die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Mit der Bauleitplanung werden folgende planerische Inhalte verfolgt:

- planungsrechtliche Entwicklung der gewerblichen Nutzung an dem Standort an der „Rothenfelder Straße“,
- die Berücksichtigung flexibel vermarktbaren Baugrundstücksflächen für unterschiedliche Nutzerinteressen,
- die Regelung der zulässigen Nutzungen in Orientierung an die bereits in den angrenzenden Gewerbegebieten getroffenen Festsetzungen,
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer, klimaangepasster Aspekte bei der Bauleitplanung.
- Respektierung der Örtlichkeit mit Siedlungsrand, Überschwemmungsbereich und Gewässerrandstreifen des „Aabachs“,
- Erhalt der vorhandenen Wegeverbindung entlang des „Aabachs“ („Pättchen“),
- Berücksichtigung einer Maßnahme zur Rückhaltung des Niederschlagswassers.

5 Planungsalternativen

Keine Planung

Sollte das Änderungsgebiet keiner Planung unterzogen werden, würde der Bereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche am „Aabach“ erhalten bleiben.

Alternativstandorte für die geplante gewerbliche Nutzung

Alternativstandorte für den Planungsanlass sind im Stadtgebiet nicht gegeben.

Flächenreserven sind weder in dem Bebauungsplan Nr. 50 noch in dem Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet“ westlich der „Laerstraße“ vorhanden. Lediglich in dem interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold (IBV) befinden sich Reserven, die aber dem „uneingeschränkten“ Gewerbe bzw. Industriebetrieben zugänglich sein sollen.

Der in Rede stehende Standort verfügt über eine konfliktfreie verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Der Flächenumfang ist zurzeit nur an diesem Standort im Stadtgebiet zeitnah zur Verfügung zu stellen.

6 Inhalt und Umfang der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Versmold stellt das Änderungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie im südöstlichen Teilbereich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgt auch für die östlich angrenzende Fläche.

Die „Rothenfelder Straße“ im Westen und der „Stadtring“ im Norden sind als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Für die bestehenden Gewerbegebiete beidseitig der „Rothenfelder Straße“ ist „Gewerbliche Baufläche“ abgebildet.

Im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung dieser Darstellungen vorgesehen. Der als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Bereich soll zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden und der südliche Teilbereich „Fläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ soll in „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ geändert werden.

Die Änderung hat folgenden Umfang:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB	0,64 ha	-----
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB	0,12 ha	-----
Gewerbliche Baufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO	0,07 ha	0,69 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung“ gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauGB.	-----	0,14 ha
GESAMT	0,83 ha	0,83 ha

7 Umweltbelange

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes als gesonderter Teil B der Begründung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte zunächst auf der Grundlage des Vorentwurfes zur Planung. Der Umweltbericht ist entsprechend den weiteren Planungs- und Beteiligungsphasen fortzuschreiben.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter mit folgendem Ergebnis geprüft:

Schutzgut	Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch – Erholung / Immissionen	keine
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	keine
Fläche	keine
Boden	gering
Wasser - Grundwasser	gering
Wasser - Oberflächenwasser	keine
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering bis mittel
Wechselwirkungen	keine

Der Boden im Plangebiet erfüllt zwei Funktionen

- Bodenfunktionen im Naturhaushalt (hier: Podsol-Gley und Plaggenesch)
- Plaggenesch als Archiv der Kulturgeschichte

Plaggenesch wird durch den Geologischen Dienst NRW als Bodentyp „mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“ bewertet. Für den Verlust der Archivfunktion bestehen allerdings keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen, die diesen Verlust im Sinne eines 1:1-Ausgleichs gerecht würden. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird das gesamte Plangebiet bebaut und die anstehende historische Bodenschichtung zerstört. Als Minderungsmaßnahme kann die Dokumentation des Plaggeneschs angesehen werden. Unter Absprache und mit Zustimmung der Stadt Versmold ist vor Beginn der Baufeld-räumung durch einen Fachgutachter zu verifizieren, ob im Plangebiet tatsächlich Plaggenesch ansteht. Falls dies zutrifft, ist der verloren gehende Boden gutachterlich zu dokumentieren.

Für die im Plangebiet anstehenden Böden, die bei Realisierung der Planung versiegelt werden, kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Die baubedingte Beeinträchtigung von Böden kann durch die Anwendung der im verbindlichen Bauleitplan (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“) formulierten Maßnahmen gemindert werden.

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet ist unbebaut bzw. besteht zum größten Teil aus Grünland. Ein Eingriff in den Naturhaushalt durch Überplanung dieser Strukturen kann zu einem Verlust des ökologischen Werts führen.

Dieser Verlust ist im Rahmen der parallelen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ zu quantifizieren (naturschutzfachliche Eingriffsbewertung im Umweltbericht) und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Auf der Ebene der parallelen verbindlichen Bauleitplanung (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“) wurde für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die

Bauleitplanung in NRW“ ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 11.695 Biotopwertpunkten ermittelt. Um diesen Kompensationsbedarf zu tilgen, wurden über den Kompensationsflächenpool der Stadt Versmold auf Flächen in der Gemarkung Bockhorst (Flur 37, Flurstücke 7 (tlw.), 10, 23 (tlw.), 24 (tlw.) und 44) Maßnahmen der naturnahen Umgestaltung des Bockhorster Bachs umgesetzt. Durch Umsetzung dieser Maßnahme wurden dem Ökokonto der Stadt Versmold 76.213 Biotopwertpunkte gutgeschrieben. 11.695 Biotopwertpunkte des Ökokontos sind der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ zuzuschreiben.

Es verbleiben demnach keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

7.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2023) im Rahmen der parallelen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße / nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ aufgeführt.

8 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Bielefeld /Versmold, Januar 2023

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

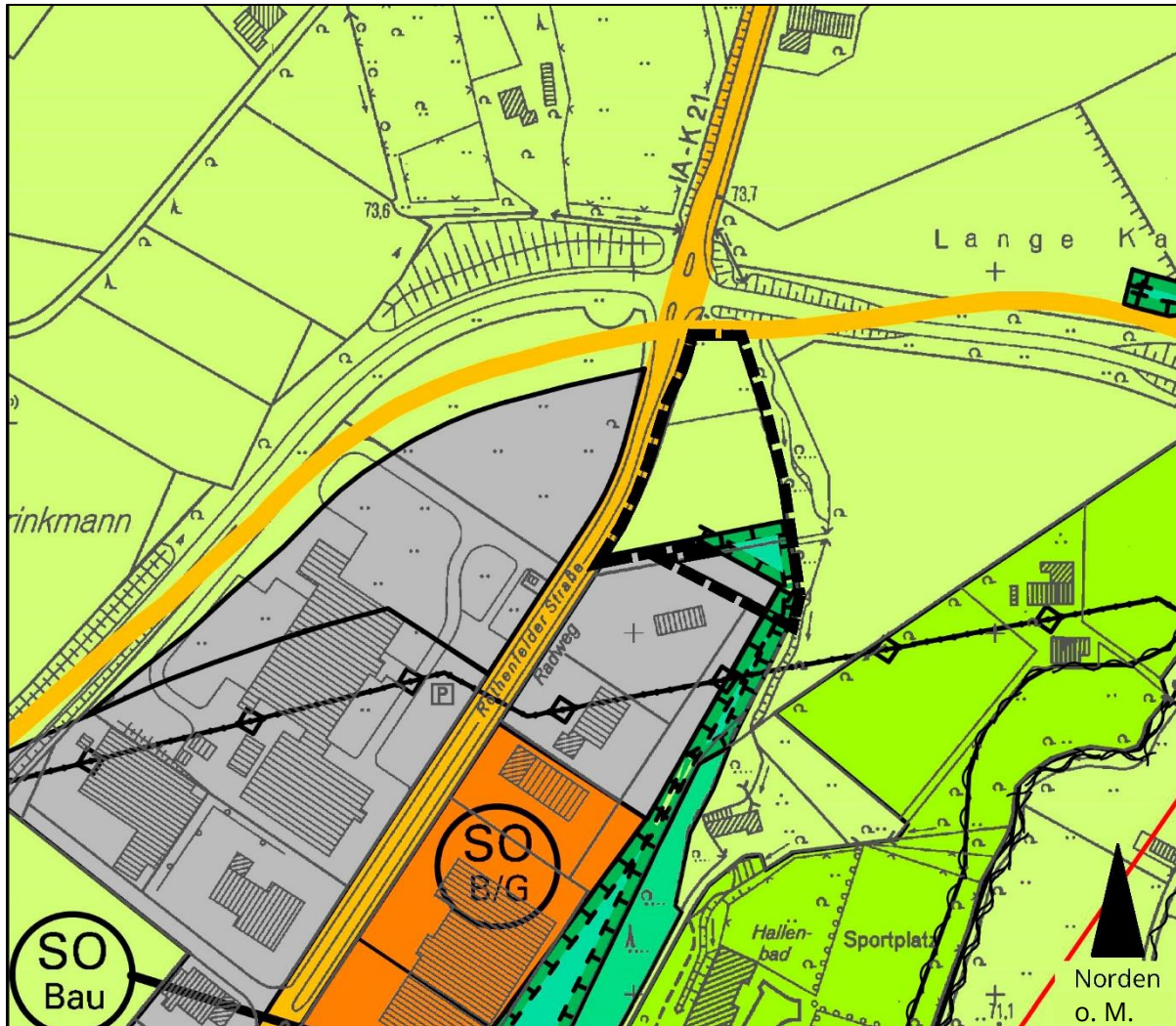
in Abstimmung mit

Stadt Versmold

Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt

9 Planzeichnung

9.1 Derzeit rechtsverbindliche Darstellung



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO

Sondergebiete gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO

Sondergebiet Baustoff-Großhandel

Sondergebiet Baumarkt / Gartencenter

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB

Hauptverkehrsstraße

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 5 (2) Nr. 2b, Nr. 4 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB

unterirdische Versorgungsleitung (Gas)

Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

9. Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB

Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Wald

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

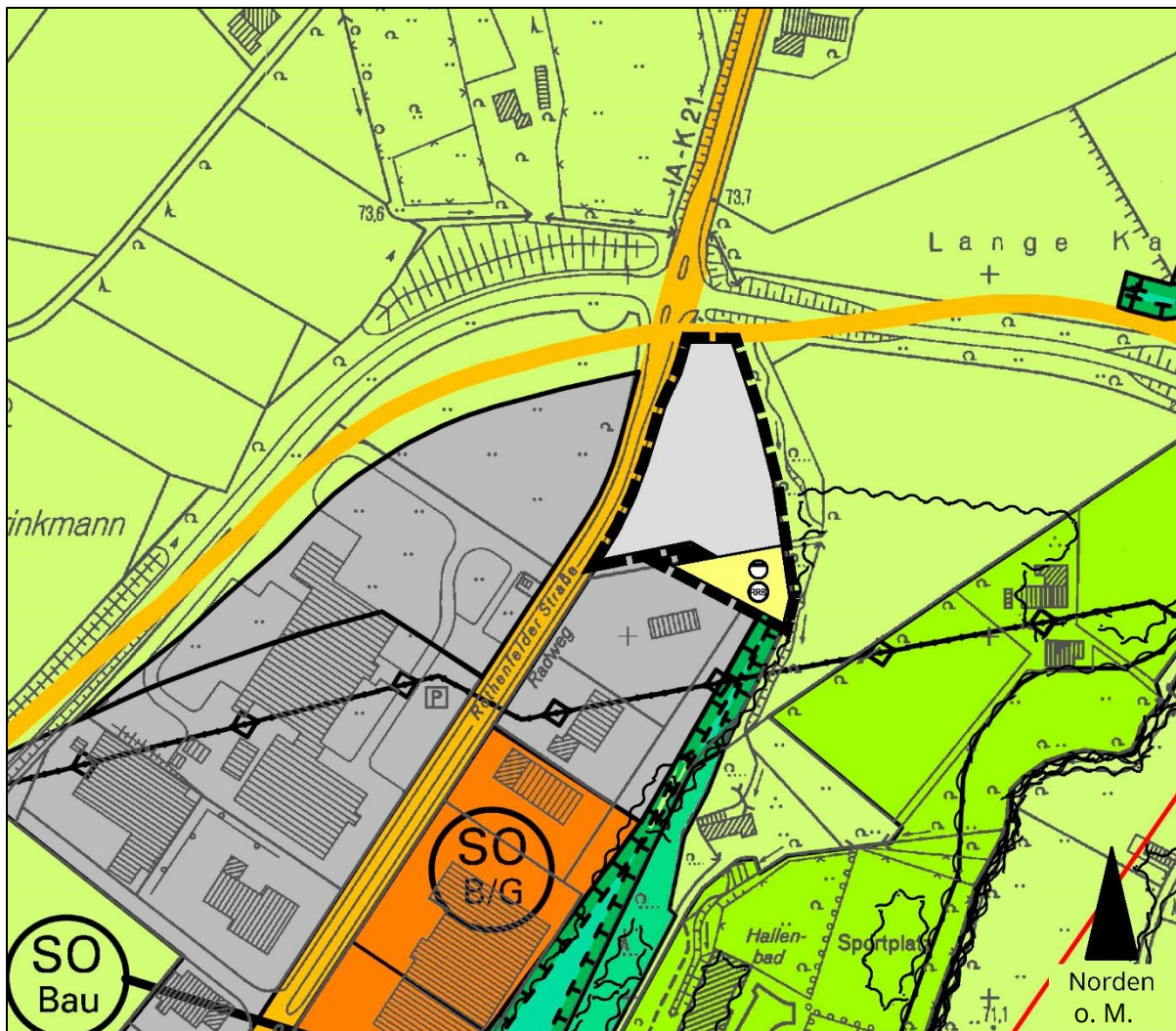
15. Sonstige Planzeichen

Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

9.2 Darstellung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO

Sondergebiete gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO

Sondergebiet Baustoff-Großhandel

Sondergebiet Baustoff-Großhandel / Gartencenter

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB

Hauptverkehrsstraße

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 5 (2) Nr. 2b, Nr. 4 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB

unterirdische Versorgungsleitung (Gas)

Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

9. Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB

Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Wald

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet