



**Beelen**

# **GEMEINDE BEELEN**

## **Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan „Nordhues-Büsche“, 3. Änderung**

**Entwurf, Oktober 2017**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## 1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ verfolgt die Gemeinde das Ziel der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gewerbebetriebs inklusive seiner mittel- bis langfristigen Entwicklungspotenziale. Der vorhandene baulich weitgehend ausgeschöpfte Gewerbebestandort liegt insgesamt in einem seit vielen Jahren gewachsenen Siedlungsgefüge und ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Während südlich weitere Gewerbenutzungen sowie Gemeinbedarfsflächen angrenzen, schließen im Westen und Norden überwiegend Wohnnutzungen an. Im Osten stellt die Landesstraße eine räumliche Zäsur dar. Insbesondere auf dem Firmengelände südlich der Straße Gaffelstadt bestehen nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten im Anschluss an die vorhandenen Hallen.

Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen strebt die Gemeinde mit der vorliegenden Änderung an, eine möglichst weitgehende, aber weiterhin verträgliche Ausnutzung der vorhandenen gewerblichen Flächen planerisch abzusichern. So werden südlich und nördlich der Straße Gaffelstadt die Baufelder im Sinne der flexiblen Ausnutzbarkeit der Grundstücke bedarfsgerecht erweitert. Zudem soll u. a. eine kleinteilige Entwicklung im Bereich des bisherigen Dorfgebiets westlich des Betriebs ermöglicht werden. Die vorhandene abgängige Scheune soll abgerissen und die Fläche mit einer neuen Lagerhalle bebaut werden. Daher erfolgt hier eine Umwandlung des Dorfgebiets in ein Gewerbegebiet. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1,5 ha.

Die überplanten Flächen sind mit Ausnahme kleinteiliger Randbereiche im Westen und Nordosten weitgehend vollständig bebaut und durch Lager- und Rangierflächen der bestehenden Gewerbenutzungen oder Stellplätze versiegelt oder befinden sich in einem versiegelungsähnlichen Zustand. Die im Westen überplante Scheune wird teilweise von Rasen umgeben, entlang der Straße Gaffelstadt stocken einzelne Birken. Die im Norden gelegenen Lagerflächen sind im östlichen Bereich nicht vollständig versiegelt. Besonders wertvolle Gehölzstrukturen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandene und darüber hinaus planungsrechtlich zulässige Bebauungsstruktur mit einer i. W. abweichenden Bauweise und mit Vorgaben zu Höhenentwicklung und Gestaltung berücksichtigt den Maßstab von Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z. B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder hochwertigen Biotopen. Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## 2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch gemäß des Warendorfer Modells für die Eingriffsregelung<sup>1</sup> in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung

---

<sup>1</sup> Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (Hg.) (2015): Warendorfer Modell zur Eingriffsregelung, Warendorf. Februar 2015.

von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW<sup>2</sup> und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage.

Ausgangslage für die Beurteilung der Höhe des Eingriffs ist das geltende Planungsrecht gemäß dem Bebauungsplan „Gaffelstadt“ nördlich der Straße Gaffelstadt und dem Ursprungsplan „Nordhues-Büsche“ im Süden. Die Ermittlung des Umfangs der nach der 3. Änderung des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“ versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ). Für das Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 fest. Er lässt aber eine maximale Versiegelung bis zu 0,95 allgemein zu, so dass in der Bewertung dieser Maximalversiegelungsgrad angenommen wird. Sowohl der nördlich der Straße Gaffelstadt bisher geltende Bebauungsplan „Gaffelstadt“ als auch der Ursprungsbebauungsplan „Nordhues-Büsche“ begrenzen die GRZ innerhalb der Gewerbegebiete auf 0,6. Angenommen wird in der Bewertung jedoch der unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. zulässige Maximalversiegelungsgrad von 0,8 gemäß § 19(4) BauNVO. Im Dorfgebiet wird von einer GRZ von 0,4 inklusive der Versiegelungsmöglichkeit durch Garagen, Zufahrten etc. ausgegangen.

Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan „Gaffelstadt“ sowie für die gemäß Ursprungsplan „Nordhues-Büsche“ anzupflanzenden Einzelbäume und Hecken wird nach der Auflistung des Warendorfer Modells eine Wertigkeit von 0,7 ÖWE/m<sup>2</sup> (Biotopwertpunkte/m<sup>2</sup>) auf Grundlage des Biotoptyps 4.4 „Anpflanzungen, Eingrünungen“ als realistisch erachtet.

#### **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 der Planung.
- 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 Gemeinde.

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 gemäß geltendem Planungsrecht bereits weitgehend vollständig bebaut oder durch Lager- und Rangierflächen versiegelt sind.

---

<sup>2</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen. März 2008.

<b>Tabelle A:</b>					
<b>Ausgangszustand im Plangebiet gemäß geltendem Planungsrecht</b>					
1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr.	Biototyp gemäß Biototypenbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )*	Wertfaktor Bestand	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Straße und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	1.663	0,0	0,0
2	0,0	Versiegelte Stellplatzanlage	985	0,0	0,0
<b>3</b>	<b>Gewerbegebiet (GE) = rd. 9.707 m<sup>2</sup>, davon</b>				
	1.1	Versiegelte Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Rangierflächen etc. (Gesamt-GRZ 0,8)	7.766	0,0	0,0
	1.3	Nicht überbaubare Fläche	1.167	0,2	233,4
	4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen innerhalb der GE-Flächen	774	0,7	541,8
<b>4</b>	<b>Dorfgebiet (MD) = rd. 2.140 m<sup>2</sup>, davon</b>				
	1.1	Versiegelte Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten etc. (Gesamt-GRZ 0,4)	856	0,0	0,0
	4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	666	0,3	199,8
	4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen innerhalb der MD-Flächen	618	0,7	432,6
		Gesamtfläche	14.495	<b>Gesamtflächenwert A: 1.407,6</b>	

<b>Tabelle B:</b>					
<b>Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“, 3. Änderung</b>					
1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr.	Biototyp gemäß Biototypenbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )*	Wertfaktor Planung	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	1.663	0,0	0,0
<b>2</b>	<b>Gewerbegebiet (GE) = rd. 12.832 m<sup>2</sup>, davon</b>				
	1.1	Versiegelte Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Rangierflächen etc. (Gesamt-GRZ 0,95)	12.190	0,0	0,0
	1.3	Nicht überbaubare Fläche	516	0,2	103,2
	4.4	Anpflanzung von Einzelbäumen	126	0,7	88,2
		Gesamtfläche	14.495	<b>Gesamtflächenwert B: 191,4</b>	

\* Ermittlung auf Basis der Plankarte Bebauungsplan M 1:1.000, Werte gerundet

<b>Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):</b>	<b>-1.216,2</b>
--	-----------------

**Zeile C** zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und Bestand. Danach ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von ca. 1.216 Biotopwertpunkten**. Über das Ergebnis ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Beelen, Oktober 2017

Abb. A: Ausgangszustand/Biototypen im Plangebiet gemäß geltendem Planungsrecht

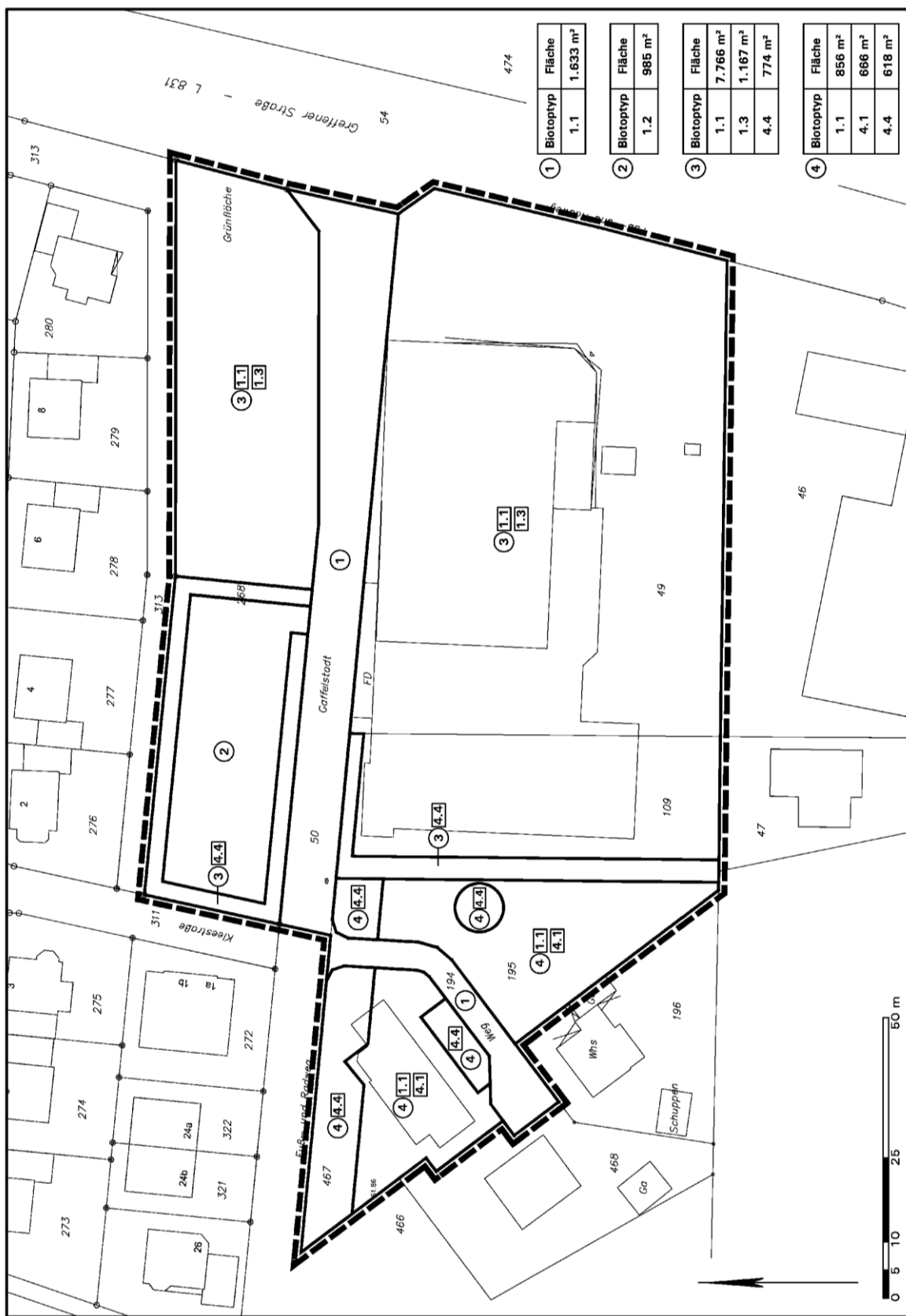


Abb. B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordhues-Büsche“, 3. Änderung

