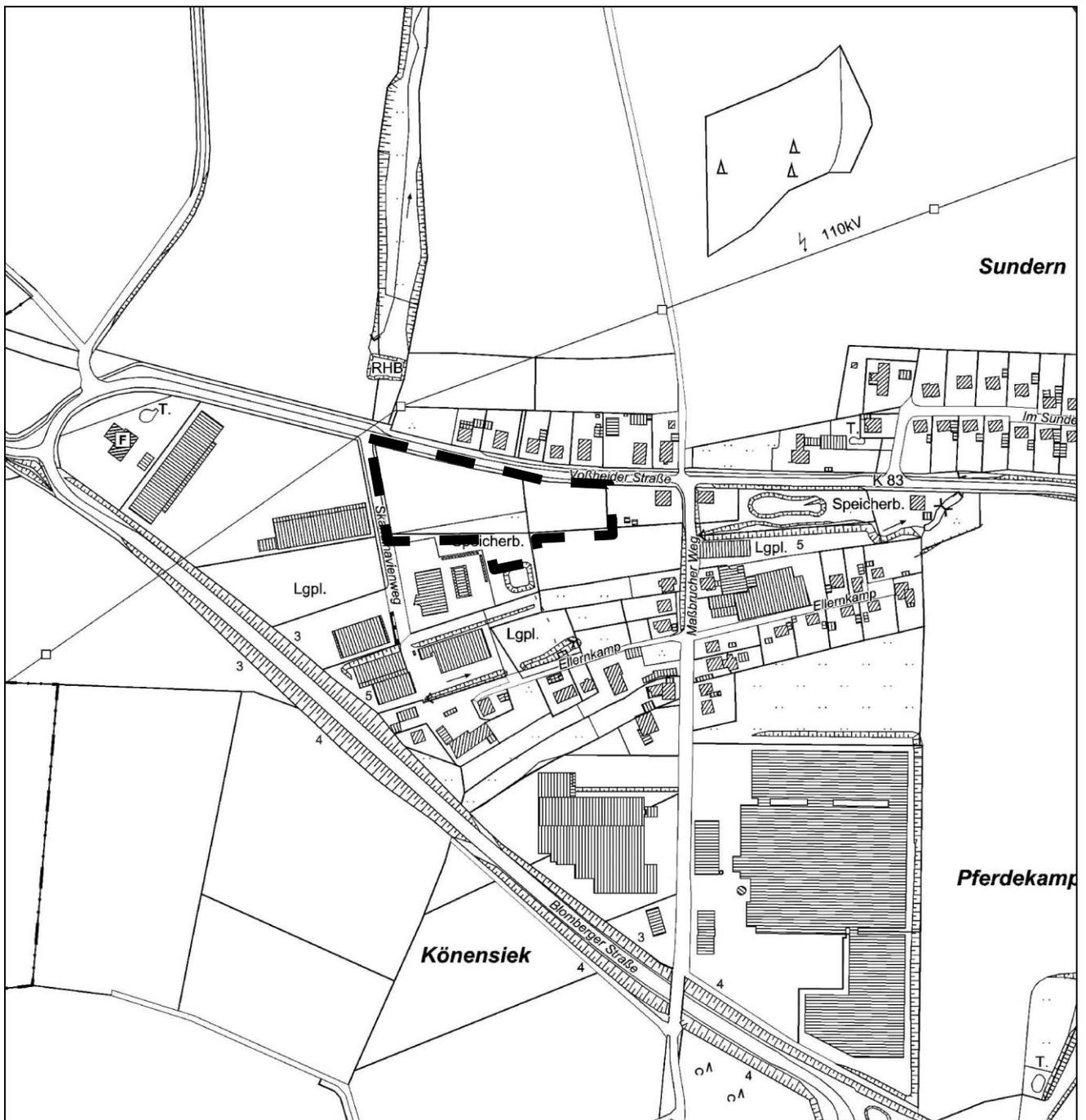


# Flächennutzungsplan 38. Änderung „Skandinavienweg-Ost“ in Voßheide

Begründung

1. Ausfertigung



## Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich.....	3
2	Planungsrechtliche Situation im Plangebiet.....	3
2.1	Regionalplan .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Landschaftsplan.....	5
3	Planungsanlass und Planungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	6
3.1	Anlass und Ziel .....	6
3.2	Planungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	7
4	Belange Umweltschutz einschließlich Naturschutz und Landespflege .....	8
4.1	Umweltberich .....	8
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	10
4.3	Artenschutz.....	10
4.4	Lärmschutz .....	10
4.5	Luftschadstoffe .....	11
4.6	Bodenschutz.....	11
4.7	Oberflächengewässer, Niederschlagswasser, Grundwasser .....	12
5	Verfahren.....	13

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Darstellung des Regionalplanes (ohne Maßstab) .....	3
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo .....	5
Abb. 3:	Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 7 Lemgo (ohne Maßstab) .....	6

## 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo wird im Norden durch die Voßheider Straße, im Westen durch das Gewerbegrundstück westlich des Skandinavienweges, im Süden durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und im Osten durch die Landwirtschaftliche Fläche vor der Wohnbebauung am Maßbrucher Weg begrenzt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1 ha.

## 2 Planungsrechtliche Situation im Plangebiet

### 2.1 Regionalplan

Aufgabe der Landesplanung ist die übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für eine den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende Landesentwicklung (§ 1 Abs. 1 Landesplanungsgesetz - LPIG -). Der Regionalplan bildet die Grundlage für die nach § 1 Abs. 4 BauGB und §§ 20 und 21 LPIG erforderliche Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und wirkt über die Vorschriften zur Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung („Raumordnungsklauseln“) auf die Fachplanungen und andere raumbedeutsame Regelungen ein.

Die Landesplanungsbehörde hat den Plan mit Erlass vom 4. Juni 2004 - V.4 - 30.14.02 genehmigt. Die Genehmigung des GEP ist im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW 2004 Seite 515 bekanntgemacht worden.

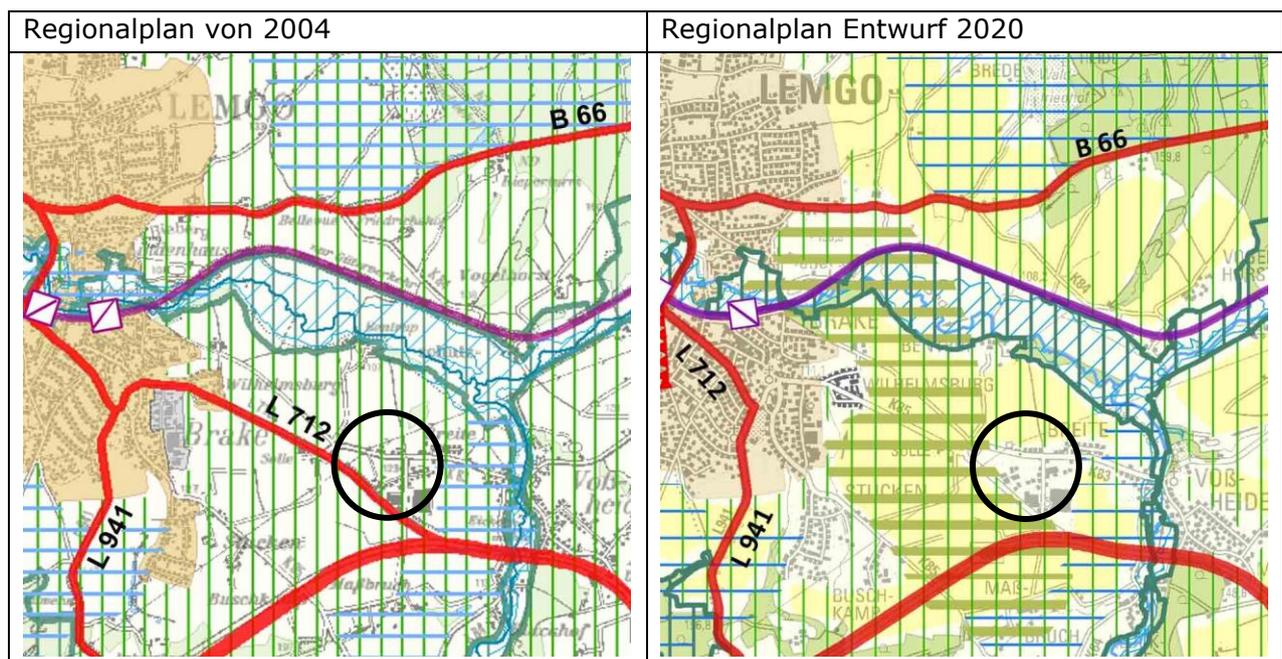


Abb. 1: Darstellung des Regionalplanes (ohne Maßstab)  
(Quelle: WMS-Server NRW)

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das zu planende Gebiet als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich ausgewiesen. Zudem dient das Gebiet dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Im Entwurf des Regionalplanes OWL 2020 ist das zu planende Gebiet nur noch als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich ausgewiesen.

Im Regionalplan wird die gesamte Ortschaft Voßheide dem „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ mit darstellender Überlagerung als „Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) dargestellt. Somit wäre eine Siedlungsentwicklung nicht

möglich, da sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen soll.

*Eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche würde aber den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht. Die festgelegte Konzentration der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche betrifft insofern u. a. die wachstumsorientierte Allokation von Siedlungsflächen für Zuwanderung und Betriebsverlagerungen bzw. -neusiedlungen. Die Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und die Entwicklung vorhandener Betriebe bleibt weiterhin möglich.*

*(Unter Allokation versteht man allgemein die Zuordnung von beschränkten Ressourcen zu potentiellen Verwendern)*

*Ihre Entwicklung soll auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass das Wachstum solcher Ortsteile für sich betrachtet und in der Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt.*

*(vgl. LEP NRW)*

Damit ist klargestellt, dass in Voßheide die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes möglich ist, da die Entwicklung auf die vorhandene Infrastruktur beschränkt bleibt.

Voßheide ist im Siedlungsflächen-Monitoring der Regionalplanungsbehörde Detmold als Ortsteil erfasst und definiert.

Weiterhin existiert für den Ortsteil Voßheide sowohl für den jüngeren, wohnbaulichen Siedlungsansatz als auch für den gewerblichen Ansatz eine Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine bauleitplanerische Steuerung wurde in den zurückliegenden Jahren also bereits zwingend erforderlich.

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes ist ein aktueller Bedarf vorhanden.

Der Einleitung zum LEP folgend, soll eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ermöglicht werden, die als Voraussetzung für den Wohlstand in NRW verantwortlich zeichnet und das Rückgrat der nordrhein-westfälischen Wirtschaftskraft bildet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die nordrhein-westfälische Wirtschaftskraft zum weitaus größten Teil aus kleinen und mittleren Unternehmen besteht. Diese vielfach inhabergeführten Familienbetriebe fühlen sich in besonderem Maße an ihren jeweiligen Standort gebunden. Daher ist ein am Bedarf der Wirtschaft orientiertes Flächenangebot unter Berücksichtigung der teilräumlichen Gegebenheiten in NRW dem Ziel der Landesregierung.

Der überwiegend ländlich geprägte Raum erbringt hier allgemeine Freiraumfunktionen. Gleichwohl führt die im vorliegenden Fall erforderliche Arrondierung der Gewerbeflächen zu keinen qualitativen Beeinträchtigungen dieser Funktionen, da die Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt.

Das **Landesplanerische Einvernehmen** gemäß § 32 Landesplanungsgesetz wurde für die geplante Änderung eingeholt. Mit Schreiben vom 12.11.2018 wird bestätigt, dass keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung muss parallel zur Offenlage die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (5) LPIG erneut gestellt werden, da seit der Aufstellung inzwischen 5 Jahre vergangen sind.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo (Wirksamkeit 25.09.1986) bzw. die 28. Änderung „Blomberger Str. (ehem. Ostwestfalenstr.) /Voßheider Str. Ortsteil Voßheide“ (Rechtswirksamkeit 26.11.2008) stellt für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 26 11.03 „Gewerbegebiet Skandinavienweg“ „gewerblich Baufläche“ mit Ausgleichsfläche im Norden und Westen dar. Dieser Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der östlich angrenzende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt (rot gekennzeichnete Fläche in Abb. 2). Damit stellt der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB damit nicht gegeben.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird deshalb die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

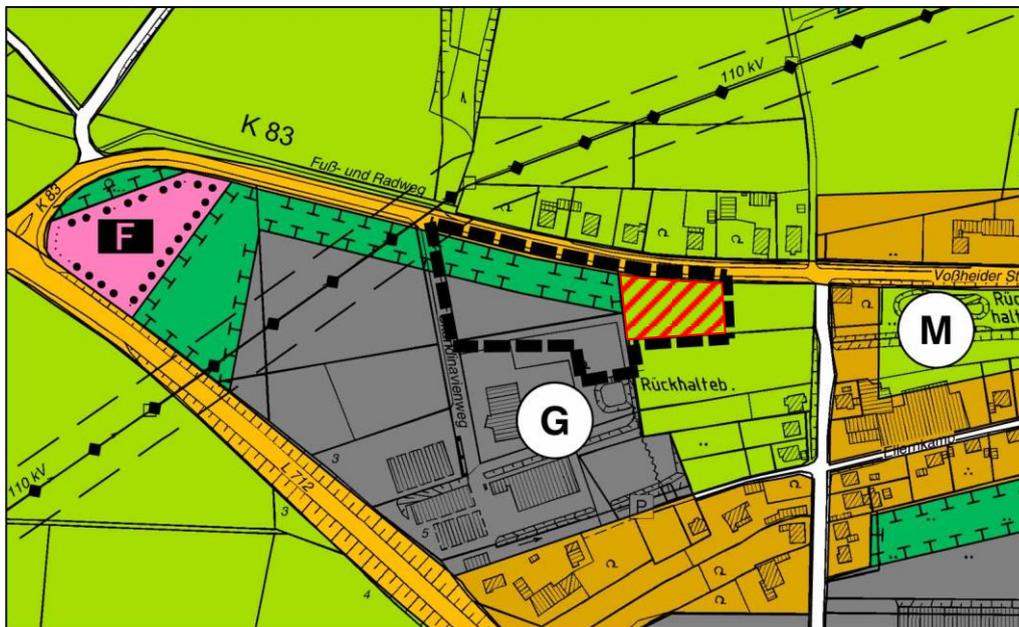


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo  
Quelle: Stadt Lemgo

## 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsraums des **Landschaftsplans Nr. 7 „Lemgo“**. Der Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet "Westliches und Südliches Lipper Bergland" (2.2-1).

Bei der Erarbeitung des seit 2007 rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 7 Lemgo des Kreises Lippe wurde die geplante gewerbliche Bebauung bereits berücksichtigt und von Entwicklungszielen und Festsetzungen ausgespart. Der Landschaftsplan setzt am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet fest. Weiterhin ist als Entwicklungsziel in diesem Bereich Anreicherung dargestellt. Diese Festsetzung resultiert aus dem Flächennutzungsplan, der durch den Landschaftsplan Nr. 7 berücksichtigt wurde.

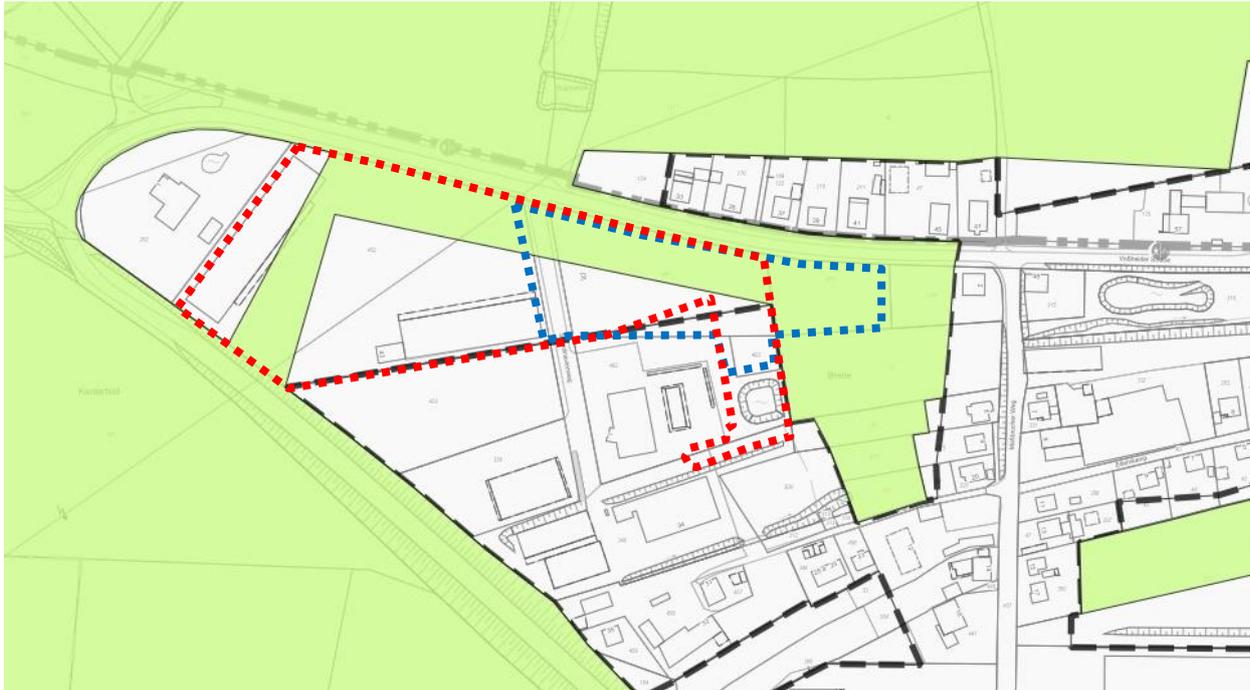


Abb. 3: Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 7 Lemgo (ohne Maßstab)  
([http://geo.kreislippe.de/openlayers/Clients/Landschaftsplaene/LP\\_Lemgo/Festsetzungskarte.html](http://geo.kreislippe.de/openlayers/Clients/Landschaftsplaene/LP_Lemgo/Festsetzungskarte.html))

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung einer Bauleitplanung im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat (§ 20 Abs. 4 LNatSchG).

Für den westlichen Bereich (in Abb. 3 rot gekennzeichnet) liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ vor. Daher sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich außer Kraft gesetzt, so dass der Landschaftsplan in diesem Bereich keine Festsetzungen mehr trifft.

Der östliche Bereich (in Abb. 3 blau gekennzeichnet) liegt im Landschaftsschutzgebiet "Westliches und Südliches Lipper Bergland" (als großflächiges Landschaftsschutzgebiet 2.2-1).

Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgt gem. § 26 BNatSchG, insbesondere

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen vielfältigen Funktionen Wasserschutz, Klimaschutz, Bodenschutz, Biotop- und Artenschutz
- zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- zur Erhaltung und Entwicklung des für den Planungsraum typischen Landschaftsbildes mit seinen prägenden Tälern, naturnahen Waldbeständen, geomorphologischen Ausprägungen und gliedernden und belebenden Elementen
- zur Erhaltung und Sicherung der besonderen Bedeutung des Planungsraumes für die Erholung

### 3 Planungsanlass und Planungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung

#### 3.1 Anlass und Ziel

Anlass zur Überplanung des Gebietes ist das Interesse eines Gewerbebetriebes sich im Plangebiet niederzulassen und das Gewerbegebiet damit bis zur „Voßheider Straße“ zu arrondieren.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt nur für einen Teil des beantragten Geltungsbereiches gewerbliche Baufläche dar. Die östliche Fläche wird derzeit als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt, so dass im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst werden muss.

Das grundsätzliche Ziel der Alten Hansestadt Lemgo ist es, zu der im Flächennutzungsplan aufgezeigten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gewerbefläche in diesem Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan gewährleistet die geordnete städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes. Ziel ist es weiterhin, den Gewerbebereich nach Osten zu erweitern.

Mit der Überplanung des Gebietes an ein angrenzendes Gewerbegebiet, in dem sich ein Baustoffhandelbetrieb und ein Holzverarbeitender Betrieb befinden, soll das Gewerbegebiet in Voßheide gestärkt und zur Sicherung des Standortes beitragen werden.

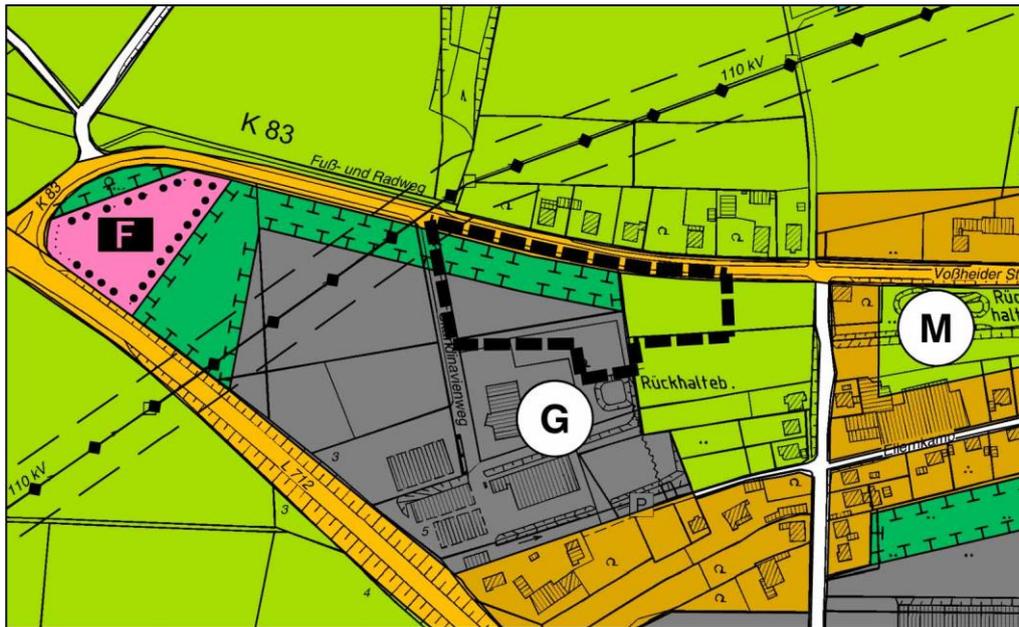
### **3.2 Planungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der 38. Änderung umfasst eine Flächengröße von rund 1 ha. Innerhalb dieser Fläche ergibt sich folgende Änderung:

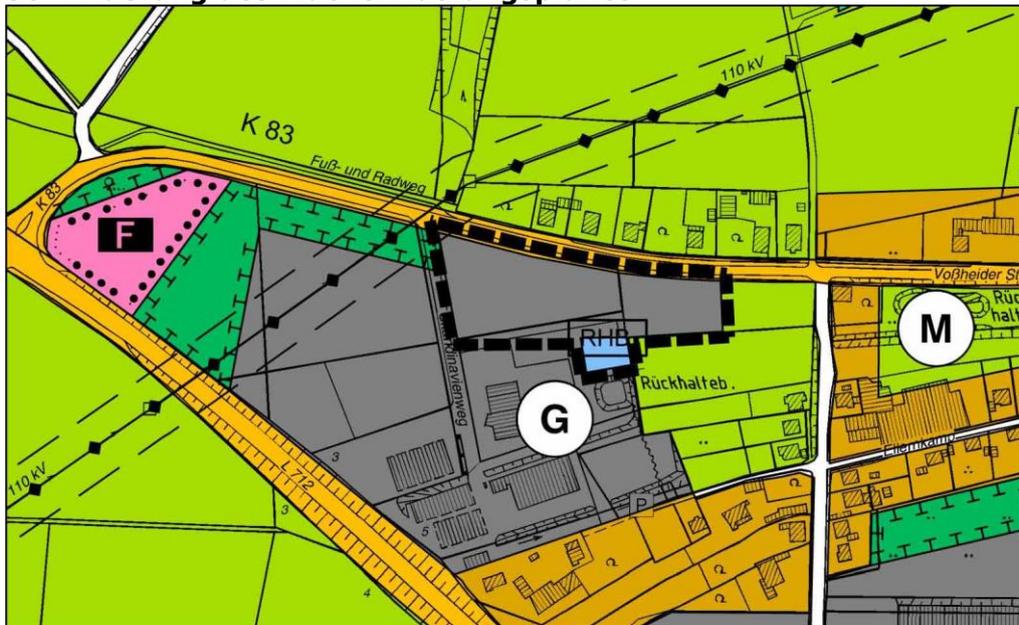
Die östlich im Bebauungsplan Nr. 26 11.04 „Skandinavienweg-Ost“ liegende Erweiterungsfläche (vgl. Abb. 2) ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt und wird nun als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt.

In der nachfolgenden Gegenüberstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und der geplanten Änderung wird dieses verdeutlicht:

## Gültige Fassung des Flächennutzungsplanes



## 38. Änderung des Flächennutzungsplanes



## 4 Belange Umweltschutz einschließlich Naturschutz und Landespflege

### 4.1 Umweltbericht

Gemäß dem § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Ein umfassender Umweltbericht wird bereits auf der nachfolgenden Planungsebene im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 26 11.04, „Skandinavienweg Ost“ erarbeitet. Zur Klärung des weiteren Umfangs und Inhaltes des Umweltberichts und seines Detaillierungsgrades werden im Verfahren nach § 4 (1) BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt (Scoping).

Im diesem Umweltbericht erfolgt neben der Darstellung der planerischen Rahmenbedingung auf der Basis einer Bestandsaufnahme eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse sowie eine Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen, die durch die Darstellung des Änderungsberichts im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Baufläche* sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden. Unterstützt wurde diese Analyse durch ergänzende Untersuchungen zu den Kriterien „Lärm“ [DEKRA Automobil GmbH (2022) „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle an der Voßheider Str. 36 in Lemgo“] und zum Bereich „Wasser“ [SR-Ingenieurbüro-OWL (2017) „Konzept für ein Regenrückhaltebecken“].

Zur Vermeidung von Doppelprüfung erlaubt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, dass bei Durchführung einer Umweltprüfung auf die Ergebnisse einer zeitlich (nahe) vorangegangenen oder parallel durchgeführten Umweltprüfung aus der nächst höheren oder, wie hier es der Fall ist, der nachfolgenden Planungsebene, nämlich der verbindlichen Bauleitplanung, zurückgegriffen und auf diese verwiesen werden kann.

Um den Erstellungs- und Prüfungsaufwand zu reduzieren, wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26 11.04, „Skandinavienweg Ost“ verwiesen. Nach hiesiger Einschätzung wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung alle abwägungsrelevante Detailprüfungen durchgeführt und die Aspekte beider Planungsebenen berücksichtigt, so dass diese Untersuchungen auf der Ebene der höherrangigen Flächennutzungsplanung zusätzlich entbehrlich sind. Damit wird der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26 11.04, „Skandinavienweg Ost“ auch integraler Bestandteil der 38. Flächennutzungsplanung der Stadt Lemgo.

Im Ergebnis ist zusammenfassend festzuhalten, dass durch die Darstellung als *Gewerbliche Baufläche* im Flächennutzungsplan die Beeinträchtigung der Eignung der Landschaft als Lebensraum für Menschen, Pflanzen und Tiere infolge Flächenverbrauch, Schadstoffbelastung und Verlärmung vorbereitet werden kann.

Für die von der Planung im Umfeld berührten Immissionsorte (Wohnhäuser in der Nachbarschaft) sind die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte von 64/45 dBA tags/nachts in Ansatz zu bringen.

Weiterhin kann es während der Bauphase zu baulich bedingten Lärmemissionen kommen. Diese Bauarbeiten sind aber zeitlich begrenzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch zur angrenzenden Wohnbebauung sind aufgrund der Schutzpflanzung und der einzuhaltenden Lärmkontingente nicht zu erwarten.

Die Erholungsnutzung wird nicht eingeschränkt.

Der Entwicklungszustand der Biotope wird sich im Vergleich zum rechtgültigen Bebauungsplan verschlechtern, da für die Erweiterungsfläche Grünlandflächen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung von Gehölzen im Randbereich und die Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland mit Feuchtmulden sowie der naturnahe Ausbau des Regenwasserrückhaltebeckens kompensieren diesen Eingriff.

Für das Schutzgut Tiere könnte sich bei der Avifauna eine Artenverschiebung einstellen. Vor allem an Grünland gebundene Vogelarten werden nach Norden verdrängt. Für Hecken-, Baum- und Höhlenbrüter wird kaum eine Veränderung stattfinden, da vor allem der Lebensraum für Nistgelegenheiten nur unwesentlich zerstört wird.

Da der Planbereich bisher nur von an Siedlungsbereiche gewohnte Tierarten genutzt werden konnte, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die Gegenüberstellung des Eingriffspotenzials zeigt, dass durch die Bebauung ein hoher Anteil an versiegelten Flächen entstehen wird.

Durch die Eingriffe gehen für das Schutzgut Boden eine Vielzahl von negativen Wirkungen aus. Daher wird ein Ausgleich durch die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgenommen. Im Bereich der Bega werden deshalb Ackerflächen zu einer extensiven Grünlandfläche mit der Anlage von Blänken und einer Heckenpflanzung umgewandelt.

Während der Bauphase ist mit erhöhter Abgasbelastung sowie Staubentwicklung und Lärmbelastungen zu rechnen, so dass sich kleinklimatisch negative Auswirkungen ergeben werden. Sie sind aber im Vergleich zum Verkehr auf den im Untersuchungsgebiet liegenden Straßen so gering, dass sie für die Beeinträchtigung, vor allem langfristig, des Klimas keine Bedeutung haben.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet minimiert die Beeinträchtigung auf ein Minimum.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung verändern. Durch die schon vorhandene Bebauung im Umfeld des Wohngebietes wirkt sich diese Veränderung nicht wesentlich aus.

## 4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der der Begründung des Bebauungsplanes beigefügte Umweltbericht beinhaltet eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und der Auswirkungen des Vorhabens, die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie den Ausgleich bzw. den Ersatz zur Kompensation der Eingriffsfolgen.

## 4.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 11.04 „Skandinavienweg-Ost“ ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden.

Aufgrund der gegebenen Strukturen ist nicht zu erwarten, dass nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich vorkommen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt.

Aufgrund der vorliegenden Daten und der Untersuchungen vor Ort wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie alle europäischen Vogelarten, weder verletzt oder getötet noch in ihre Entwicklungsformen geschädigt werden und das keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

## 4.4 Lärmschutz

Um die Lärmimmissionen auf die umliegenden Nutzungen beurteilen zu können, wurde eine *Geräuschprognose*<sup>1</sup> erarbeitet.

Der Nachbarschutz in Bezug auf Lärm wird im Bebauungsplan durch eine Geräusch-Kontingentierung sichergestellt.

Diese Kontingentierung wird durch die Festsetzung so genannter immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) erfolgen. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung in Bezug auf das Geräusch-Emissionsverhalten. Diese Regelung bedeutet eine Grenzwertfestset-

---

1 DEKRA Automobil GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle an der Voßheider Str. 36 in Lemgo, Bielefeld, den 24.10.2022

zung und damit eine Einschränkung für die gewerblich genutzten Betriebe, zum anderen werden die Immissionen für jeden Betrieb nach der Größe seiner Grundstücksfläche kontingentiert. Somit verfügen dann sich ansiedelnde Betriebe durch das Emissionskontingent über einen genau bestimmbareren Geräusch-Immissionsanteil (Geräusch-Kontingent) an den kritischen Immissionsorten in der Nachbarschaft.

Durch die Vorgabe der Emissionskontingente erhalten die Betriebe einen schalltechnischen Rahmen im Sinne einer maximal möglichen Ausschöpfung ihrer Geräusch-Kontingente. Stellt sich im Planungsstadium heraus, dass ein Vorhaben den vorgegebenen schalltechnischen Rahmen überschreiten würde, könnte es dennoch genehmigungsfähig sein, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die von der Planung im Umfeld berührten Immissionsorte (Wohnhäuser in der Nachbarschaft) sind die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte von 64/45 dBA tags/nachts in Ansatz zu bringen.

Weiterhin kann es auch während der Bauphase zu baulich bedingten Lärmemissionen kommen. Diese Bauarbeiten sind aber zeitlich begrenzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch zur angrenzenden Wohnbebauung sind aufgrund der Schutzpflanzung und der einzuhaltenden Lärmkontingente nicht zu erwarten.

In einer Untersuchung der Dekra (2022: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle an der Voßheider Str. 36 in Lemgo) wurden Betriebszeiten von 6 – 22 und 22-6 Uhr mit Kernzeit von 7 – 18 Uhr geprüft. Dabei erfolgt im Nachtzeitraum nur ein Betrieb der Haustechnik sowie ein Betrieb in den Produktionshallen, aber kein LKW-Verkehr und Be- bzw. Entladevorgänge. Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und des Planers und bei geeigneten Randbedingungen die ermittelten Lärm-Immissionskontingente außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten werden.

Eine ausführliche Darstellung der Lärmimmission und des Gutachtens ist im Kapitel 10.1.2.2 Lärm im Umweltbericht enthalten.

#### **4.5 Luftschadstoffe**

Das neu geplante Gebiet wird nicht beeinträchtigt. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr. Eine größere Belastung der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld ist nicht zu erwarten.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen der umliegenden Straßen unter 22.000 KFZ-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen – PM10 – 6.000 KFZ-E bei geschlossener Bebauung). Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

#### **4.6 Bodenschutz**

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Altlastenkataster der Stadt Lemgo und des Kreises Lippe sind keine Belastungen angegeben.

Falls bei den Bauarbeiten Altlasten zutage kommen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe unverzüglich zu informieren. Erforderliche Bodenuntersuchungen und ein evtl.

erforderlicher Sanierungsbedarf werden dann von der Unteren Bodenschutzbehörde festgesetzt und angeordnet.

Mit Realisierung des Vorhabens ist eine durch die Gewerbeentwicklung zunehmende Versiegelung und ggf. auch Umlagerung von natürlich gewachsenen Böden mit weitgehend intakten bodenökologischen Funktionen verbunden. Durch das hohe Maß der baulichen Nutzung bedeutet dies eine erhebliche und irreversible Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind maximal folgende Flächenversiegelungen möglich: Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 = 7.288 m<sup>2</sup>.

Etwa 1.585 m<sup>2</sup> werden als Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und 590 m<sup>2</sup> werden für die Fläche als Regenwasserrückhaltebecken verbraucht.

In entsprechendem Umfang kommt es zur dauerhaften Versiegelung natürlicher Bodenformationen, einhergehend mit dem Verlust natürlicher Lebensraum-, Speicher- und Pufferfunktionen. Betroffen sind im Plangebiet Böden allgemeiner Bedeutung, die keiner besonderen Schutzwürdigkeit unterliegen. Den Böden ist eine mittlere bodenökologische Wertigkeit beizumessen.

Aufgrund der zulässigen gewerbliche Nutzungen und des zu erwartenden Dienst-, und Lieferverkehrs sind keine übermäßigen betriebs- oder verkehrsbedingten Stoffeinträge zu erwarten, die zu deutlichen Belastungen des Bodens führen könnten. Ein Eintrag entsprechender Stoffe in das Grundwasser ist aufgrund des anzunehmenden hohen Grundwasserflurabstandes (Mächtigkeit der Deckschicht) und der Pufferfunktionen des Bodens nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden werden als mittel eingestuft.

Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen auf randlichen Flächen mit der Anpflanzung von Gehölzstreifen dient auch der Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

#### **4.7 Oberflächengewässer, Niederschlagswasser, Grundwasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebietes sind nicht vorhanden.

Mit der Flächenüberbauung und -versiegelung im Umfang von maximal 0,73 ha geht eine entsprechende Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses einher. Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung und die Baumaßnahmen aber nicht wesentlich beeinflusst.

Zur Verminderung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung soll die Anlage der Parkplätze und Hofflächen in unversiegelter Form (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, o. ä.) erfolgen. Sofern jedoch nach Art und Maß der Nutzung Verunreinigungen durch austretende Treib- und Schmierstoffe zu erwarten sind, sind diese Flächen so zu befestigen, dass diese Stoffe unschädlich beseitigt werden können (Öl- und Benzinabscheider).

Das Bebauungs- bzw. Gewerbegebiet wird im Trennverfahren erschlossen. Vorfluter für das anfallende Schmutzwasser ist die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Voßheider Straße.

Aufgrund der bestehenden stauwassergeprägten Böden ist eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Die anfallenden Niederschlagswässer werden daher ortsnah gedrosselt in ein Fließgewässer eingeleitet.

Vorfluter für das anfallende Niederschlagswasser ist ein südlich des Bebauungsgebiets verlaufendes namenloses Gewässer. Die Niederschlagswasserabflüsse werden über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in das Gewässer eingeleitet.

Eine Reinigung des auf den Gewerbeflächen anfallenden Niederschlagswasser mit einem Regenklärbecken ist auf dem Gelände des Gewerbebetriebes vorgesehen. Die Rückhaltung und die Reinigungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird im Bauantrag abgestimmt. Nährstoffeinträge in das Grundwasser durch die landwirtschaftliche Nutzung entfallen künftig.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt unerheblich.

## 5 Verfahren

Rechtsgrundlage der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der alten Hansestadt Lemgo wird das zweistufige „Regelverfahren“ gewählt. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind nicht gegeben.

Bei der Flächennutzungsplanänderung ist somit die Öffentlichkeit gem. § 3(1) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und in einem zweiten Schritt förmlich im Rahmen einer Offenlage gemäß § 3(2) BauGB zu beteiligen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4(1) und § 4(2) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit kann gemäß § 4a BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes weiter konkretisiert.

Lemgo, \_\_\_\_\_

ALTE HANSESTADT LEMGO

\_\_\_\_\_  
(Markus Baier)  
Bürgermeister