



# **Zweckverband Gewerbe- und Industriegebiet**

## **Borgholzhausen / Versmold**

**hier: Begründung**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2**

**„Interkommunales Gewerbegebiet“ (2. BA)**

**August 2020**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Begründung**

- 1. Bebauungsplan Nr. 2 und Ausgangslage**
- 2. Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Planungsrecht im Änderungsbereich
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung
  - 3.3 Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz
  - 3.5 Gewässer, Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
  - 4.3 Erschließung und Verkehr
  - 4.4 Immissionsschutz
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
  - 4.7 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2 und Auswirkungen der 2. Änderung**
- 6. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Borgholzhausen/Versmold und Tischmann Loh PartGmbH: Bebauungsplan Nr. 2-„ Interkommunales Gewerbegebiet“ (2. BA), 2. Änderung, hier Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a(1) Nr. 2 BauGB)
- A.2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ (2. BA), AKUS GmbH, Bielefeld, 06.04.2020

**Hinweis:** Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet Borgholzhausen / Versmold“ (2. BA) mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen wird insgesamt Bezug genommen.

## 1. Bebauungsplan Nr. 2 und Ausgangslage

Die Städte Borgholzhausen und Versmold haben gemeinsam das Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich der Autobahnauffahrt zur A 33 im Südwesten Borgholzhausens an der Stadtgrenze zu Versmold entwickelt. Der Bauleitplanung ist eine umfangreiche Standortdiskussion und landesplanerische Abstimmung im Zuge der **23. Regionalplanänderung für den Regierungsbezirk Detmold** (Dezember 2001) vorausgegangen.

Der Zweckverband Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold hat in seiner Sitzung am 07.12.2010 den **Bebauungsplan Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ (2. Bauabschnitt)** als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist nach Bekanntmachung am 31.01.2011 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 umfasst nördlich der B 476 mit rund 33 ha den 2. Bauabschnitt des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets Borgholzhausen/ Versmold<sup>1</sup>. Hiervon wurden ca. 24 ha als Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt. Neben der Erschließung wurden darüber hinaus Grünflächen, Wald sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einbezogen, um die Bauflächen angemessen in den Landschaftsraum einzubinden. Auf dieses Planverfahren mit Begründung, Umweltbericht und Beratungsunterlagen wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die Flächen im 2. Bauabschnitt sind zwischenzeitlich überwiegend erschlossen worden. Das Plangebiet und die umgebenden Flächen wurden zuvor i. W. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Neben überwiegenden Ackerflächen bestanden im Südwesten auch Grünlandparzellen sowie vereinzelte Streubebauung im Plangebiet (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 und Umweltbericht).

Im Zuge der **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2** im Jahr 2016 wurde im Westen der Wirtschaftsweg verschwenkt, um die nördliche Baufläche projektbezogen zu erweitern (s. Planunterlagen zur 1. Änderung).

## 2. Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 und räumlicher Geltungsbereich

Das nordöstliche Plangebiet mit der dort nach Norden abknickenden Planstraße Am Teuto ist bisher nicht erschlossen worden, da die Flächen nicht zur Verfügung gestanden haben. Im Zuge eines früheren Grundstückstauschs hat allerdings der Zweckverband mit dem Eigentümer des dort neu gebildeten Flurstücks 444 (Flur 55, Gemarkung Borgholzhausen) abgestimmt, dass die dort zentral gelegene öffentliche Verkehrsfläche zurückgenommen werden kann, um dort mehr Flexibilität in der Vermarktung und eine großflächigere Bebauung zu ermöglichen. Hierfür wird entsprechend eine Bebauungsplan-Änderung mit Rücknahme der nicht mehr benötigten Planstraße erforderlich.

Inzwischen haben sich der Grundstückseigentümer und ein Projektentwickler auf eine gewerbliche Nutzung des rund 5 ha großen Grundstückes verständigt. Der Projektentwickler möchte dort als Investor einen Logistikstandort mit 3 Bau- und Brandabschnitten für den auf dem Nachbargrundstück ansässigen Logistikdienstleister errichten. Der Standort soll ebenso wie der benachbarte Komplex langfristig an dieses expandierende Unternehmen vermietet werden, der als Kontraktlogistiker alle Dienstleistungsschritte um den Warenbeförderungs-, Lagerungs- und Vermarktungsprozess aus einer Hand anbietet.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Der 1. Bauabschnitt mit rund 25 ha Gesamtfläche wurde südlich B 476 durch den Bebauungsplan Nr. 1 entwickelt (Rechtskraft 28.06.2005).

Der Zweckverband und die beteiligten Kommunen haben großes Interesse daran, das ortsansässige Unternehmen mit einer entsprechenden Bedeutung für viele Unternehmen in der Region hier in der Entwicklung am Hauptsitz im IBV Borgholzhausen/Versmold zu unterstützen. Der Zweckverband trägt dieses Bauvorhaben mit und führt die entsprechende Änderung des Bebauungsplans durch. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ umfasst somit insbesondere die nachfolgenden Änderungspunkte:

- Rücknahme der Planstraße im Nordosten um rund 150 m sowie der von ihr nach Nordwesten verlaufenden Trasse für einen Regenwasserkanal mit Leitungsrechten und
- Anlage bzw. Festsetzung der erforderlichen Wendeanlage am Ende des bereits heute vorhandener, bisher provisorischen Abschlusses der Planstraße Am Teuto.
- Fortführung eines - heute so nicht gesicherten - Wirtschaftswegs bzw. Fuß- und Radwegs von der Wendeanlage nach Osten bis zur Thielheide, um eine gute Verknüpfung für Fußgänger und Radfahrer zu sichern.
- Entsprechend der Straßenrücknahme Vergrößerung der Gewerbeflächen GE<sub>3</sub> und GE<sub>4</sub>,
- Hochstufung der im GE<sub>4</sub> bisher geltenden Höhenbeschränkung GH<sub>max</sub>. von 112 m ü. NN um 3 m auf 115 m ü. NN analog zu der angrenzenden Teilbaufläche GE<sub>3</sub> und
- entsprechende Anpassung der jeweiligen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 89 BauO NRW an die o. g. Punkte im Änderungsbereich.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB sind eine Reihe von Fragestellungen aus der Nachbarschaft im Umfeld vorgetragen und erörtert worden. Als Zwischenergebnis hierzu wurden Festsetzungen im Planentwurf ergänzt, insbesondere:

- Dachbegrünung von Flachdächern im GE<sub>3</sub>, GE<sub>4</sub> und GE<sub>2</sub>, sofern nicht eine Errichtung von großflächigen PV-/Solaranlagen vorgesehen ist.
- Vorgaben im nördlichen und nordöstlichen Randbereich für insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen mit entsprechender Rücksichtnahme auf Anlieger im Umfeld.
- Gestaltung der Außenfassaden im nördlichen und nordöstlichen Randbereich in hellgrauen Farben.
- Anpassung der Teilfläche im GE<sub>3</sub> unterhalb der Wegetrasse im Südosten an die privaten Grundstücksverhältnisse und Sicherung der Wegebeziehung durch Geh- und Fahrrechte gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB für Fußgänger und Radfahrer.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 umfasst somit die durch die Rücknahme der Planstraße betroffenen Flächen und die umgebenden Bereiche der Teilflächen GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>, GE<sub>4</sub> und GEN, soweit hier fachbezogen oder planungsrechtlich Anpassungs- oder Änderungsbedarf ausgelöst wird. Der danach abgegrenzte Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von etwa 5,6 ha. Diese Rücknahme der Planstraße berührt inhaltlich nicht das Grundkonzept des Interkommunalen Gewerbegebiets im 2. Bauabschnitt, sondern modifiziert die Erschließung und passt die Grundstücksgrößen an die Projektplanung und an den vorhandenen Bedarf an.

Die ansonsten nicht betroffenen übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben - bis auf einzelne Anpassungen an den heutigen Stand - weitgehend unberührt. Die in der Plankarte im Umfeld der 2. Änderung in grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 sind nachrichtlich zur Information dargestellt.

Die vorliegende 2. Planänderung bewertet der Zweckverband grundsätzlich als vertretbar, diese dient der Weiterentwicklung und Stärkung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie des lokalen Arbeitsmarkts. Der Zweckverband als Träger der Bauleitplanung führt diese 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durch. Ziel ist die Mobilisierung und bedarfsgerechte Erschließung der vorhandenen Gewerbeflächen insbesondere durch geringfügige Rücknahme der Straßenverkehrsflächen und Umwidmung in ergänzende GE-Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung und letztlich als Angebot für die Erweiterung für das dort bereits angesiedelte Unternehmen.

Durchgeführt wurde als Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB im Vorfeld eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB (siehe Kapitel 5 und Anlage: Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls). Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 13(1) Satz 2, Nr. 2 BauGB oder für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die Änderungsplanung mit der relativ geringfügigen Neufestsetzung von GE-Flächen ergibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung überplant mit seinen Festsetzungen im Änderungsbereich den Bebauungsplan Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“. Mit Inkrafttreten werden die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Das frühere Recht tritt nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“ bei einer eventuellen Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 2, 2. Änderung.

### **3. Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Planungsrecht im Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich betrifft ausschließlich die rund 5,6 ha große Teilfläche im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ (2. BA)** (s. oben). Die überplanten Flächen sind bisher als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB und als Gewerbe- und Industriegebiet gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 8, 9 BauNVO (Teilflächen GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>, GE<sub>4</sub> und GE<sub>N</sub>) festgesetzt worden. Überlagernde Festsetzungen sind insbesondere Pflanzbindungen für Hecken als Eingrünung auf den Baugrundstücken gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sowie ein Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB.

#### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Änderungsbereich als Teil des bestehenden Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) festgelegt. Die vorliegende Änderung erfolgt innerhalb der bestehenden Festsetzungen für Baugebiete und Planstraßen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Borgholzhausen wurde im Zuge der Entwicklung des 2. Bauabschnitts des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert (12. FNP-Änderung, 2010). Der westliche im Stadtgebiet Versmold liegende Randbereich des Gewerbe- und Industriegebiets wurde im Rahmen der 45. FNP-Änderung der Stadt Versmold (2011) geändert. Der Bereich der vorliegenden 2. Änderungsplanung wird generalisiert im FNP-Maßstab als **gewerbliche Baufläche** dargestellt. Im Norden und Osten ist der Änderungsbereich umgeben von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist damit weiterhin gemäß § 8(3) BauGB aus den FNP-Darstellungen entwickelt.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Zu nennen sind neben der Standortfrage und der Gebietsentwicklung hier insbesondere auch der Artenschutz und naturschutzfachliche Fragen einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und des Themas Bodenschutz. Die vorliegende Änderung erfolgt innerhalb der bestehenden Festsetzungen für Baugebiete und Planstraßen, im Umfeld liegende Biotope oder Schutzgebiete sind hiervon nicht betroffen. Als Ausgangslage für die vorliegende 2. Änderung wird somit von der **rechtskräftigen Festsetzung der Planstraße sowie des GE- und GI-Gebiets und der Pflanzmaßnahmen** ausgegangen. Auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 2 wird verwiesen.

### 3.5 Gewässer, Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutz-** bzw. **Quellenschutzgebiet**. **Überschwemmungsgebiete** und **Hochwasserschutzgebiete** liegen im Änderungsbereich und im näheren Umfeld ebenfalls nicht vor.

Im Änderungsbereich sind gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh keine **Altablagerungen** bekannt. Der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Kampfmittelbeseitigung lagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 keine Erkenntnisse über **Bombenabwürfe** im Plangebiet vor.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Bau- und Bodendenkmale** sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet und im direkten Umfeld keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Borgholzhausen und der Stadt Versmold enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Inhalte und Festsetzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Rücknahme der Planstraße mit Verlegung der Wendeanlage und für die entsprechende Neufestsetzung der bisherigen Straßenverkehrsfläche als Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebiets sowie begleitenden Regelungen für die betroffenen Bauflächen erarbeitet.

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die bisherige Fläche der Planstraße wird weitgehend den östlichen **Teilbauflächen GE3 und GE4** zugeordnet und entsprechend als Gewerbegebiet GE3 und GE4 mit den jeweils geltenden Festsetzungen für diese Teilflächen gemäß Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt. Da die Planstraße entfällt und hier insofern das GE-Gebiet neu festgesetzt wird, wird eine vollständige inhaltliche Übernahme aller hier relevanten Festsetzungen erforderlich. Die Grenzziehung zum Gle2 erfolgt sinnvollerweise entlang der Westseite der Planstraße. Somit wird eine kleine Teilfläche der Wendeanlage entsprechend der **Teilfläche Gle2** zugeordnet (ca. + 300 m<sup>2</sup>), dafür verschiebt sich aber nördlich davon die Grenzlinie des GE4 von dem bisherigen Leitungsrecht in Richtung Westen zu Lasten des Gle2 (ca. - 750 m<sup>2</sup>). Im Ergebnis wird die Teilfläche Gle2 um gut 400 m<sup>2</sup> reduziert.

Das anzusiedelnde Unternehmen benötigt im Endausbau einen zusammenhängenden Hallenkomplex mit Lage-/Fördertechnik im Gebäude. Erforderlich sind hierfür Hallenbauten mit einer **Bauhöhe um etwa 14 m** über Oberkante Fertigfußboden (OKFF). Gemäß aktueller Projektplanung liegt die OKFF bei 100,75 m, somit wird hierfür die Gesamthöhe von 115 m über NN gemäß Festsetzung im GE3 benötigt. Daher wird die bisher zulässige Höhe von 112 m über NN im GE4 auf 115 m ü. NN angehoben.<sup>2</sup> Dieses wird mit Blick auf die insbesondere berührten Belange Landschaftsbild/Nachbarschaft und Projektanforderungen für vertretbar gehalten, da Eingrünungsmaßnahmen im Nordosten bereits vor Jahren erfolgt sind und da im Nord- und Südwesten zwei kleinere Waldbestände angrenzen. Die im Westen noch vorhandene, rund 100 m breite Lücke zwischen den Wäldchen ist durch Pflanzmaßnahmen mit rund 18 m Breite zu schließen (Randstreifen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB mit 10 m Breite außerhalb des Baugrundstücks und Gehölzstreifen auf dem Baugrundstück mit 3 Pflanzreihen und mindestens 6 m Breite).

Die **südliche Teilfläche GE3** wird unterhalb des querenden Wirtschafts- bzw. Fuß-/Radwegs einbezogen und geringfügig zu Lasten des angrenzenden GE<sub>N</sub> erweitert, da hier auf Wunsch der neuen Eigentümer die Baugrenzen angepasst werden und gleichzeitig die zur Verfügung gestellte Wegetrasse auf dem Baugrundstück einvernehmlich durch Geh- und Fahrrechte gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden soll.

---

<sup>2</sup> Ausdrücklicher Hinweis: Die Höhenangaben gemäß Einmessung zum Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 2006 basieren auf den damals noch gebräuchlichen Angaben in Meter über NN = Normalnull. Die Höhen werden heute in Meter über NHN = Normalhöhennull gemäß Höhensystem DHHN 92 ermittelt. Hier können in der Region geringfügige Differenzen im Zentimeterbereich auftreten. Eventuelle Auswirkungen sind im Planverfahren bzw. in der Objektplanung zu überprüfen!

Die **Teilfläche GEN** wird südlich der Planstraße einbezogen, da durch die Neuordnung der Planstraße mit Wendeanlage dort ebenfalls die **Baugrenzen** anzupassen sind.

Die im Bebauungsplan Nr. 2 für die **Teilflächen GEN, GE3, GE4 und Gle2** getroffenen bisherigen Festsetzungen werden ansonsten weitgehend übernommen. Ausgenommen sind neben der Höhenfestsetzung nur einzelne redaktionelle Anpassungen und die Ergänzung der Baumassenzahl BMZ zur Klarstellung der zwingenden Einhaltung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzungen der 2. Änderung überlagern somit mit Inkrafttreten insgesamt die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.

Zu den grundsätzlichen Planinhalten und Festsetzungen wird auf die Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 2 (2. BA) einschließlich Begründung verwiesen.

#### 4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Im Bebauungsplan Nr. 2 wurden gemäß § 86 BauO NRW örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen (zur Begründung siehe dort). Diese Regelungen werden auf Grundlage des heute geltenden § 89 BauO NRW für die betroffenen Bauflächen in dieser 2. Änderung im Grundsatz übernommen.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde angeregt, die Gestaltung der Außenfassaden in hellgrauen Farben vorzuschreiben, um hier für das Umfeld eine zurückhaltende außenwirksame Farbgestaltung zu sichern und einen möglichst geringen Kontrast zu der im Winterhalbjahr vorherrschenden Wetterlage zu erreichen. Mit Blick auf die Anlieger und nach Erörterung mit dem Projektentwickler wird im Ergebnis im Bereich der Baugrenzen Richtung Nordwesten, Norden und Osten für die Außenfassaden in dem großen zusammenhängenden Bau-feld eine graue Fassadengestaltung im Bebauungsplan vorgeschrieben (gilt nicht für die Teilfläche GE3 südlich des GFL-Rechts). Die Vorgaben basieren auf den RAL-Farben Lichtgrau, Telegrau 4, Achatgrau, Fenstergrau, Weißaluminium (RAL 7035, 7038, 7040, 7047, 9006 und vergleichbare, nicht dunklere Farben). Einzelne Gliederungen, eingestellte oder ergänzende Bauelemente mit abweichender Gestaltung, Lichtbänder etc. sollen aber selbstverständlich möglich bleiben.

Die Überlegungen haben auch zu der Frage geführt, ob in dieser Situation auf die bisher festgesetzte Fassadengliederung „mindestens alle 30 m deutlich vertikal“ gemäß Festsetzung C.1.1 verzichtet werden soll, um durch den Bebauungsplan selbst dann keine ggf. das o. g. Ziel gefährdenden Vorgaben für eine auffallende Gliederung zu treffen. Als ggf. kritisch wird letztlich das Thema Farbkontrast bewertet, daher wird auf die frühere Festsetzung nunmehr verzichtet.

#### 4.3 Erschließung und Verkehr

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans Nr. 2 basiert auf der äußeren Erschließung über die Bundesstraße B 476 im Südwesten mit direktem Anschluss an die westlich verlaufende und heute durchgebaute Autobahn A 33. Dieses wird durch die beiden Stich- und Erschließungsstraßen zur Binnenerschließung des 2. Bauabschnitts - Planstraße A und Planstraße B - ergänzt.

Durch die durch die Zusammenlegung der Bauflächen erforderliche **Rücknahme der festgesetzten (aber noch nicht gebauten) Planstraße** im Nordosten um rund 150 m und durch die entsprechende **Neufestsetzung des Wendeplatzes** gemäß heutiger Baustraße wird das Erschließungssystem nicht nachteilig beeinflusst.

Die Fortführung des - heute so nicht gesicherten - **Fuß- und Radwegs** von der Wendeanlage nach Osten bis zur Thielheide wird für ausgesprochen sinnvoll gehalten, um eine gute Verknüpfung für Fußgänger und Radfahrer abseits der Hauptverkehrsstraßen zu sichern. Der Weg ist im westlichen Bereich von dem Privateigentümer und im östlichen Bereich (im Pflanzstreifen) vom Zweckverband etwas anders als in der bisherigen öffentlichen Ausbauplanung angelegt worden. Der Weg wurde inzwischen eingemessen und mit korrigierter Lage im Bebauungsplan übernommen. Der westliche Teilabschnitt des Weges bleibt künftig in Privatbesitz, wird aber aufgrund getroffener Vereinbarungen von den Eigentümern auch weiterhin zur Verfügung gestellt, entsprechend wird dort ein Geh-/Fahrrecht gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB für Fußgänger und Radfahrer aufgenommen. Die Wegefläche wird von den Eigentümern aufgrund der knappen Grundstücksverhältnisse benötigt, die Baugrenze wird bis auf einen Meter an die Wegetrasse herangelegt

Insgesamt hat die Änderungsplanung keine weiteren Auswirkungen auf das Erschließungskonzept des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets.

#### 4.4 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 2 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen zum Immissionsschutz ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Für das Plangebiet liegt eine detaillierte Schallschutzprüfung vor<sup>3</sup>. Festgesetzt worden sind im Ergebnis Schallkontingente durch **immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (kurz: IFSP)** und Abstandsregelungen für **sonstige Emissionen gemäß Abstandserlass NRW**. Auf den Bebauungsplan Nr. 2 und auf die Begründung mit Schallgutachten wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das Immissionsschutzkonzept mit Schallkontingentierung wird im Änderungsbereich im Grundsatz beibehalten und übernommen. Durch die neu festgesetzten Bauflächen anstelle der bisher festgesetzten Verkehrsfläche ist die Fläche als Bemessungsgrundlage für die Gesamtemissionen über IFSP etwas größer. Die Auswirkungen an den benachbarten Immissionsorten sind überprüft worden<sup>4</sup>. Berücksichtigt wurde hierbei auch die zwischenzeitlich durchgeführte 2. Änderung und Erweiterung des südlich der B 476 gelegenen Bauabschnitts 1 der Fa. Nagel. Die schallgutachterliche Untersuchung hat festgestellt, dass es aufgrund der begrenzten Flächenverschiebungen nur geringe Veränderungen einzelner Immissionspegel um +/- 1 dB(A) ergibt, am Haus Thielheide 2 nachts um + 2 dB(A). Bei neu 45 dB(A) liegt das Ergebnis aber weiterhin im Rahmen der Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts. Der Gutachter stellt im Ergebnis fest, dass die maximal errechnete Geräusch-Gesamtbelastung die relevanten Immissionsrichtwerte im Umfeld (Hofstellen und einzelne Wohnnutzungen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB) weiterhin einhält und dass sich diese 2. Änderung als verträglich mit den nachbarlichen Lärmschutzrechten darstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 2 und ebenso die vorliegende 2. Änderung stellen grundsätzlich einen sog. Angebots-Bebauungsplan dar, d. h., dass hier kein konkretes Vorhaben zugrundegelegt wird und dass daher eine Obergrenze für die Bebauung (Höhe, Fläche etc.), für Emissionen etc. festgelegt wird, in deren Rahmen sich alle späteren Vorhaben bewegen müssen bzw. dürfen. Dieser „worst case“ ist Grundlage der Abwägung.

---

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten (Fortschreibung), AKUS GmbH, 26.03.2010, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbes. TA Lärm 1998 (GemMBI. S. 503) und DIN 45691 (Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin)

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ (2. BA), AKUS GmbH, Bielefeld, 06.04.2020

Für das vorliegende Projekt ist eine schalltechnische Modellrechnung als Grundlage für die Ausarbeitung des Bauantrags durchgeführt worden. Danach bleibt das konkrete Vorhaben aufgrund der Unternehmensplanung und der nach Norden und Osten sehr wirksam abschirmenden Gebäudestellung ganz erheblich unter den zulässigen Richtwerten in der Nachbarschaft, Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sofern dieses Projekt also umgesetzt wird, werden hierfür zwar einerseits einzelne Anpassungen wie die Rücknahme der Planstraße und die teilweise Heraufsetzung der Bauhöhen benötigt, andererseits würden aber auch die Emissionskontingente bei weitem nicht ausgeschöpft, solange dieses Gebäude so bestehen bleibt.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Fragen der **Ver- und Entsorgung**, des **Brandschutzes** und der **Wasserwirtschaft** sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2 geprüft und soweit auf Ebene des Bebauungsplans möglich berücksichtigt worden. Die nach Nordwesten verlaufende Regenwassertrasse mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Borgholzhausen wird nicht mehr benötigt und kann entfallen. Ggf. relevante Änderungen ergeben sich im Zuge der 2. Änderung ansonsten nicht.

#### 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

##### a) Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind **Tiere und Pflanzen** als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 2 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem damaligen Sachstand erfolgt. Im Ergebnis konnte das Planvorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, im Bebauungsplan Nr. 2 sind die großflächig zu nutzenden Bauflächen in ein Grün- und Ausgleichsflächenkonzept eingebunden worden. Die Bauflächen werden gegenüber dem offenen Landschaftsraum durch den Erhalt der Waldparzellen im Plangebiet sowie im Nordosten, Norden und Westen durch geschlossene Gehölzzüge mit vorgelagerten Saumzonen wirksam abgegrenzt. Entlang der angrenzenden Bundesstraße sind Heckenzüge sowie eine Baumzeile zur Eingrünung und Abschirmung vorgesehen. Die konkret festgesetzten Baumzeilen entlang des Wirtschaftswegs und des oberen Abschnitts der Planstraße A sollten als Leitlinie für die Radwegeverbindung in den westlich der A 33 angrenzenden offenen Landschaftsraum dienen.

Die vorliegende 2. Änderung sieht durch die Rücknahme der Stichstraße und durch die Neufestsetzung des Wirtschafts-/Fuß-/Radwegs (jeweils Vollversiegelung möglich) eine Umwidmung mit entsprechend angepassten Bauflächen mit einer GRZ 0,8 (= maximal 80 % Versiegelung) innerhalb des Gewerbe- und Industriegeländes vor. Im Verhältnis zum Plangebiet mit rund 26,5 ha GE- und GI-Nettobauland und Erschließungsstraßen ist diese Größenordnung eindeutig untergeordnet, führt nur zu minimalen Differenzen in der Gesamtversiegelung und hat nach heutigem Stand voraussichtlich keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die im Bebauungsplan Nr. 2 im Umfeld festgesetzten Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB im nördlichen und nordöstlichen Randbereich sind von der Planänderung nicht negativ betroffen.

Allerdings wird durch die Zusammenlegung der Bauflächen ein größeres Baufeld mit Ansiedlung entsprechend größerer Betriebe und mit einer auch im Nordosten um ca. 3 m höheren Bebauung möglich. Dieses wird jedoch aufgrund der bereits vor Jahren erfolgten Eingrünungsmaßnahmen im Nordosten mit Blick auf die Belange Landschaftsbild/Freiraum grundsätzlich als begrenzt bewertet und für vertretbar gehalten. Somit werden auch keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf

die im weiteren Umfeld v. a. im Westen liegenden Biotope und Schutzgebiete gesehen. Die Baumzeile im Süden an der Planstraße und am Wirtschafts-/Fuß-/Radweg wird neu verbindlich festgesetzt.

### **b) Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>5</sup> zugrunde zu legen.

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbe- und Industriegebiet vollständig überplant worden, die Fragen des Artenschutzes sind in der Planung im Jahr 2010 nach dem damaligen Sachstand berücksichtigt worden. In der artenschutzfachlichen Prüfung im Rahmen dieser 2. Planänderung ist somit die bereits zulässige GE-/GI-Nutzung mit weitgehender Versiegelung und der Planstraße zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Plangebiet besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 2, bereits jetzt ist der Artenschutz auf Baugenehmigungsebene zu prüfen. Im Zuge der 2. Änderung werden die Planstraße reduziert und ein Weg neu aufgenommen, die GE-/GI-Flächen werden angepasst. Dieses führt hier nicht zu zusätzlichen Auswirkungen auf den Artenschutz. Auch die mit + 3 m eröffnete zusätzliche Bauhöhe im Nordosten hat insofern keine Auswirkungen. Die vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. in Randlage werden gemäß Bebauungsplan Nr. 2 beibehalten. Die Eingriffsdimension in die Fläche verändert sich insgesamt nicht bzw. nur minimal. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ zu rechnen. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume bzw. die rechtlich bereits zulässige Bebauung werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die zulässigen gewerblich-industriellen Strukturen werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird nach der 2. Änderung das bisherige Lebensraumpotenzial behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass diese Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Im Sinne des Artenschutzes sind grundsätzlich **insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen** im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Kreis Gütersloh wird empfohlen. Der aktuelle Stand (Winter 2019/2020) der Abstimmung mit der Fachbehörde ist als **Festsetzung für den nördlichen und nordöstlichen Randbereich** und in der Plankarte - für die übrigen Flächen - unter **D. Sonstige Hinweise** zur Beachtung aufgenommen worden:

- Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (540 bis 650 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewir-

---

<sup>5</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

ken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen bis 2700 Kelvin).

- Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten.
- Die Beleuchtung der Außenanlagen ist auf unbedingt notwendige Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Bereiche hinaus ist zu vermeiden.
- Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende **Tötungsverbot für geschützte Arten** wird hingewiesen. Ggf. ist die Baufeldräumung mit der Fachbehörde abzustimmen (ggf. können bodenbrütende Vogelarten zu beachten sein). Weitere Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Die Fachbehörden wurden gebeten, im Planverfahren ggf. vorliegende andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise mitzuteilen, hier sind bisher jedoch keine Hinweise oder Vorbehalte eingegangen.

### c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder -aufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Planungsziele und auf die Darstellung der alten und neuen Planinhalte Bezug genommen. Bei Planänderungen ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts, Beanspruchung der Flächen und Planverfahren können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden. Hierbei sind im Plangebiet folgende Aspekte festzuhalten:

- Im Plangebiet besteht bereits Planungsrecht durch den Ursprungsplan Nr. 2.
- Durch die Rücknahme der Planstraße um ca. 2.200 m<sup>2</sup> (gemäß B-Plan Nr. 2 zwar voll versiegelbar, aber nicht auf die Grundfläche anzurechnen) und nach Addition des Wirtschafts-/Fuß-/Radwegs mit ca. 440 m<sup>2</sup> kommen etwa 1.800 m<sup>2</sup> (bisher versiegelbare Verkehrsfläche) als Gewerbegebiet neu dazu.
- Bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 im GE ergeben sich danach für 1.800 m<sup>2</sup> als versiegelbare Baufläche 1.440 m<sup>2</sup>. Etwa 360 m<sup>2</sup> sind als Gewerbegrün freizuhalten, zumindest einzelne Baum- und Gehölzpflanzungen sind zu erwarten. Damit ergibt sich kein zusätzlicher Flächeneingriff, sondern eine geringfügig reduzierte Versiegelung durch die Planänderung. Dieser Anteil liegt über dem möglichen Freiflächenanteil bei einer Verkehrsfläche im Gewerbegebiet.

- Hinzu kommt allerdings als mögliche Auswirkung auf das Landschaftsbild die Heraufsetzung der zulässigen Bauhöhe um 3 m auf der ca. 17.100 m<sup>2</sup> großen Teilfläche GE4, diese wird jedoch als vertretbar bewertet (s. oben).
- Bei Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird in den Fällen des § 13(1) Satz 2, Fall 2 auch die Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich (vgl. § 13a(2) Nr. 4 BauGB). Aufgrund der o. g. überschlägigen Bewertung kann auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, ein externer Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen.

Somit führt die Änderungsplanung formell-rechnerisch und planungsrechtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Zusammenfassend wird **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** gesehen, zumal die Pflanzfestsetzungen im Süden (Baumzeile) etwas erweitert werden und eine Festsetzung für die umfassende Begrünung von Flachdächern aufgenommen wird - allerdings mit dem Vorbehalt, dass bei einer nachgewiesenen Vorbereitung bzw. Errichtung von PV-Anlagen diese Stromerzeugung Vorrang genießen soll. Das bisherige Konzept der Eingriffsregelung gemäß Bebauungsplan Nr. 2 und andere naturschutzfachliche relevante Fragestellungen einschließlich der Artenschutzbelange bleiben somit unberührt.

#### 4.7 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Für Fragen des Bodenschutzes und des Flächenverbrauchs gelten sinngemäß die Aussagen wie unter Punkt 4.6, hier werden ebenfalls keine ggf. durchgreifenden Auswirkungen durch die vorliegende 2. Änderung gesehen.

#### 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Aufgrund der - flächenmäßig - geringfügigen Auswirkungen der 2. Änderung werden hier zunächst keine ggf. durchgreifenden Auswirkungen, die einen weiteren Regelungsbedarf auslösen, gesehen.

Die Planänderung soll einen großen Baukörper (Hallenfläche) ermöglichen. Die Kommunen und der Zweckverband streben in der Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine umfassende Nutzung dieser Dachfläche durch PV-Technik zur Stromerzeugung an, die Statik der gesamten Halle soll entsprechend ausgelegt werden. Neben ggf. einer kleinen 350 kWp-Anlage für den Eigenverbrauch ist die Vermietung der kompletten Dachfläche an ein Unternehmen angestrebt, um schrittweise eine große PV-Anlage zu errichten, sofern die künftigen gesetzlichen Regelungen zur Einspeisung dieses finanziell erlauben. Einzelheiten werden parallel zum weiteren Planverfahren und zum Baugenehmigungsverfahren geklärt.

## 5. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2 und Auswirkungen der 2. Änderung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 2 ist entsprechend eine **umfassende Umweltprüfung** erfolgt. Zusammenfassend hat diese Prüfung ergeben, dass das geplante großflächige Gewerbe- und Industriegebiet einen überwiegend intensiv agrarisch genutzten Landschaftsraum beansprucht, der durch Bau und Betrieb der A 33 und der B 476 erheblich vorbelastet ist.

Die vorrangige Problematik im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 betrifft - über den Flächenverbrauch hinaus - die Eigenschaften des großflächigen Lebensraums *Agrarlandschaft* mit den typischen Tierarten, die Großflächigkeit des Vorhabens mit Auswirkungen auf Bodenversiegelung und Wasserwirtschaft sowie die im Umfeld teilweise vorhandene Nachbarschaft mit Streubesiedlung und Hofstellen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** zum Bebauungsplan Nr. 2 geprüft und angemessen berücksichtigt. Auf die Bearbeitung in der Umweltprüfung, auf Kapitel 5 und 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 und auf die Abwägungsergebnisse in dem dortigen Planverfahren wird insgesamt Bezug genommen.

### **Umweltprüfung - hier Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Verfahren gemäß § 13a BauGB:**

Nach dem BauGB ist allgemein im sog. „BauGB-Vollverfahren“ auch bei Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben der Nachverdichtung und Mobilisierung von Bauflächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung auf Grundlage des § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- bestimmte Größenwerte gemäß § 13a(1) Satz 2 BauGB eingehalten werden (Fall 1: zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von unter 20.000 m<sup>2</sup>, Fall 2: zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000-70.000 m<sup>2</sup>),
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) (§ 1(6) Nr. 7b BauGB) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Plangebiet und Ziele des Bebauungsplans Nr. 2, 2. Änderung, sind eindeutig abgrenzbar. Die rechnerisch ermittelte Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i. V. m. § 19(2) BauNVO wird für den inhaltlich überarbeiteten Änderungsbereich bei einer GRZ 0,8 etwa 4,2 ha betragen. Infolge der Planänderung ergibt sich im Vergleich zum Ursprungsplan durch die Rücknahme der Planstraße zugunsten des Gewerbegebiets mit anrechenbarer Grundfläche 0,8 eine geringfügig Reduzierung der Versiegelung. Hinzu kommt allerdings als mögliche Auswirkung die Heraufsetzung der zulässigen Bauhöhe um 3 m auf der ca. 17.100 m<sup>2</sup> großen Teilfläche GE4 (vgl. Kapitel 4.6).

Im Sinne der Anwendung des § 13a BauGB „auf der sicheren Seite“ liegt die Grundfläche bei Gesamtbetrachtung des Änderungsbereichs somit zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Angewendet wird somit das Verfahren nach § 13a(1) Nr. 2 BauGB („§ 13a BauGB, Fall 2“). Daher wird eine Vorprüfung des Einzelfalls anhand Anlage 2 BauGB durchgeführt (s. Anlage). Diese Vorprüfung bezieht sich insbesondere auf die mit der Überplanung verbundenen Auswirkungen und auf die Folgen der Planänderung „im inneren Baugebiet“ durch die Neuordnung.

Bereits der Ursprungsplan lässt in den insgesamt ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten gemäß §§ 8, 9 BauNVO grundsätzlich UVP-pflichtige Vorhaben zu. Mit der vorliegenden Planänderung werden keine hiervon abweichenden Regelungen getroffen, insofern werden auch keine neuen oder zusätzlichen Vorhaben zugelassen, die nach UVPG, Anlage 1, einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Schutzgebiete gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die aktuelle Überplanung erfolgt auch keine Ausdehnung des Bauflächenbereichs in Richtung Außenbereich mit den im weiteren Umfeld vorhandenen Schutzgebieten und Schutzobjekten oder zu Lasten von Grünflächen. Beeinträchtigungen erfolgen somit diesbezüglich nicht.

Im Ergebnis umfasst die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 keine zusätzliche Neuversiegelung und führt zu **keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG**. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein Erfordernis für Umplanungen gesehen. Im Verhältnis zum Ursprungsplan werden im Geltungsbereich zwar Planinhalte neu geordnet, die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen sind jedoch aufgrund der rechtswirksamen Regelungen am bestehenden Standort bereits erfolgt. Diese werden durch die Rücknahme der Stichstraße nicht erhöht. Damit werden keine ggf. erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwartet. Die geringen Auswirkungen der Änderung werden am Standort unter Umweltgesichtspunkten als vertretbar bewertet. Somit ergibt sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, das Verfahren kann gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die bisher vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet, hierbei sind jedoch keine Sachverhalte aufgetreten, die diesbezüglich zu einer neuen oder abweichenden Bewertung führen.

## 6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Überplanung erfolgt in Abstimmung mit den Beteiligten. Hierfür werden keine zusätzlichen Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

### Flächenbilanz:

Teilfläche/Nutzung	Bestand: Fläche in m <sup>2</sup> gemäß B-Plan Nr. 2 *	Planung: Fläche in m <sup>2</sup> gemäß 2. Änderung *
Gewerbe- und Industriegebiet im Änderungsbereich ca.	51.500 m <sup>2</sup>	53.600 m <sup>2</sup>
- davon Gewerbegebiet GEN ca.	2.600 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
- davon Gewerbegebiet GE3 ca.	9.700 m <sup>2</sup>	11.800 m <sup>2</sup>
- davon Gewerbegebiet GE4 ca.	15.100 m <sup>2</sup>	17.100 m <sup>2</sup>
- davon Industriegebiet Gle2 ca. (überlagernd Flächen gem. § 9(1)25 BauGB zus. ca.	24.100 m <sup>2</sup> 2.300 m <sup>2</sup> )	23.700 m <sup>2</sup> 2.500 m <sup>2</sup> )
Planstraße ca.	4.300 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg/Fuß-/Radweg ca.	-	200 m <sup>2</sup>
Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	200 m <sup>2</sup>	-
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich 2. Änderung ca.</b>	<b>56.000 m<sup>2</sup></b>	<b>56.000 m<sup>2</sup></b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

## 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Zweckverband „Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold“ hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 über die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 2 beraten und die Änderung eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 17.01.2020 im Amtsblatt des Kreises Gütersloh bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a(3) Nr. 1 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB geändert werden soll.

Die **Öffentlichkeit hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB** in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erhalten. Die **Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4(1) BauGB** mit Schreiben vom 21.01.2020 an diesem Bauleitplanverfahren beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sind vier Stellungnahmen eingegangen. Außerdem wurden auch einige Aspekte bzw. Kritikpunkte im Rahmen eines am 19.02.2020 öffentlich durchgeführten Sprechtages vortragen. In den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind hauptsächlich Anmerkungen bezüglich folgender Fragestellungen sowie entsprechende Anregungen aufgeführt:

- Festsetzung einer reduzierten Beleuchtung im Plangebiet,
- Festsetzung einer insektenfreundlichen Fassadengestaltung (z.B. Fassadenbegrünung) und einer hellgrauer Fassadenhülle,
- möglichst weitgehender Ausschluss von Öffnungen an Gebäuden zu den Gebietsgrenzen,
- Festsetzung und Durchführung von verschiedenen Bepflanzungsmaßnahmen (unter anderem Schließung der Waldbrücke an der Thielheide),
- Ausschluss von betrieblichen Umfahrungen,
- Reduzierung von Lärmkontingenten,
- Erweiterung der Baufläche GE3 für den südlich angrenzenden kleinen Gewerbebetrieb und Darstellung der Wegefläche auf Privatgrundstück nur durch ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer sowie
- Darstellung des anschließenden Wirtschaftswegs zur Planstraße Richtung Thielheide in den Planunterlagen gemäß zwischenzeitlich erfolgtem Ausbau.

Inhaltlich zu wertende Stellungnahmen ergaben sich auch aus einigen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Zu den Stellungnahmen und zur vorläufigen Auswertung wird auf die umfassende Beratungsvorlage für die Zweckverbandsversammlung am 04.05.2020 verwiesen. Der Planentwurf wurde entsprechend überarbeitet und für die Beratungen vorgelegt. Gemäß Beratungsergebnis wurden insbesondere folgende Festsetzungen im Planentwurf beschlossen, um einen angemessenen Ausgleich der berührten Belange und Interessen vorzubereiten:

- Dachbegrünung von Flachdächern im GE<sub>3</sub>, GE<sub>4</sub> und GE<sub>2</sub>, sofern nicht eine Errichtung von großflächigen PV-/Solaranlagen vorgesehen ist.
- Vorgaben im nördlichen und nordöstlichen Randbereich für insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen mit entsprechender Rücksichtnahme auf Anlieger im Umfeld.
- Gestaltung der Außenfassaden im nördlichen und nordöstlichen Randbereich in hellgrauen Farben.

- Anpassung der Teilfläche im GE<sub>3</sub> unterhalb der Wegetrasse im Südosten an die privaten Grundstücksverhältnisse und Sicherung der Wegebeziehung durch Geh- und Fahrrechte gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB für Fußgänger und Radfahrer.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte in der Zeit vom 22.05.2020 bis zum 01.07.2020 einschließlich. Die **Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4(2) BauGB** mit Schreiben vom 13.05.2020 benachrichtigt. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, in der insbesondere weitere Konkretisierungen der Festsetzungen zu ökologischen und grünordnerischen Aspekten gefordert worden sind. Die Behörden etc. haben i. W. nur einige ergänzende Hinweise zur Planung und zu Rahmenbedingungen gegeben, die IHK Osnabrück hat allerdings die bereits im Bebauungsplan-Entwurf enthaltenen Festsetzungen zu ökologischen Belangen als zu weitgehend bewertet.

Zur Auswertung des Gesamtverfahrens, zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss wird auf die ausführliche **Beratungsvorlage zur Sitzung der Zweckverbandsversammlung am 10.08.2020** und auf das Protokoll der Beratungen verwiesen.

Borgholzhausen und Versmold, im August 2020