Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB zur 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Enger sowie nach § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der 5. Teiländerung ist die Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ auf den südlichen Teilen der Flurstücke 27 und 28, Flur 5 der Gemarkung Oldinghausen. Die restliche Fläche des Flurstückes 28 sowie die nördlich angrenzende Teilfläche des Flurstückes 27 sind im Flächennutzungsplan bereits als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Um auch der zukünftigen Nachfrage nach gewerblichen Flächen Rechnung zu tragen und gleichzeitig den Wirtschaftsstandort Enger nachhaltig zu stärken, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gewerbegebietes östlich der Bielefelder Straße geschaffen werden.
Ebenfalls wird am nördlichen Rand der gewerblichen Reservefläche östlich der Bielefelder Straße eine adäquat große gewerbliche Baufläche zurückgenommen und analog zu den nördlich bzw. östlich angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Überprüfung hat ergeben, dass es in diesem Bereich bei einer gewerblichen Nutzung zu erheblichen Problemen bzgl. der Schmutz- und Regenwasserentwässerung kommen würde. Durch die geplanten Neuausweisungen und die damit verbundene 5. Teiländerung wird somit die gesamtstädtische Gewerbeflächenbilanz auf der Flächennutzungsplanebene nicht erhöht. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 ist es, auf der Fläche des Flurstücks Gemarkung Oldinghausen, Flur 5, Flurstück 28, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere dem Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsinteresse eines örtlichen Gewerbebetriebes Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,44 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche im Ortsteil Oldinghausen, die an das westlich gelegene Gewerbegebiet „Bielefelder Straße – Südstraße“ angrenzt und im gültigen Flächennutzungsplan größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Um auch zukünftig der Nachfrage nach gewerblichen Flächen Rechnung tragen zu können und gleichzeitig den Wirtschaftsstandort Enger nachhaltig zu stärken, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gewerbegebietes östlich der Bielefelder Straße geschaffen werden.

Landes- und Regionalplanung

Gegen die Bauleitpläne bestehen hinsichtlich § 1 Abs. 4 BauGB (Ziele der Raumordnung) keine Bedenken. Der Planungsbereich ist im Regionalplan als Gewerbe- und Industriebereich dargestellt. Aus Sicht der unteren staatlichen Verwaltungsbehörde werden nach § 5 Landesplanungsgesetz (LPlG) keine Bedenken erhoben. Mit Schreiben vom 30.11.2015 wurde eine landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG gestellt. Gemäß der Antwort der Bezirksregierung Detmold vom 21.01.2016 bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung.

Verfahrensablauf

Am 14.12.2015 hat der Rat der Stadt Enger den Beschluss zur 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“ gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 04.01.2016 bis 04.02.2016 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2015 um Stellungnahme bis zum 25.01.2016 gebeten. In seiner Sitzung am 14.03.2016 hat sich der Rat mit den Eingaben der frühzeitigen Beteiligung befasst und diese gewürdigt. Er stimmte dem Entwurf der 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“ zu und hat die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 15.04.2016 bis 17.05.2016 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2016 um Stellungnahme bis zum 06.06.2016 gebeten. Der Feststellungsbeschluss der 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgten am 05.07.2016 durch den Rat der Stadt Enger.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen waren.
Aufgrund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“, wurde im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung kein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet, sondern gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“ als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen.
Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.
Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“ sowie der parallelen 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes primär Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Landschaft ausgehen.
Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Diese Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-3816-001 „LSG Enger-Spenge“. Der Kreistag hat mit Beschluss vom 12.12.2003 beschlossen gegen einen Bebauungsplan in dem geplanten Bereich keinen Widerspruch zu erheben. Aufgrund des Beschlusses des Kreistages vom 12.12.2003 ist wegen des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes keine Befreiung von den Verboten des Landschaftsplans Enger/Spenge erforderlich. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans treten gemäß § 29 (4) LG die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung[1] durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Feldlerche und den Kiebitz nicht auszuschließen.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“ sowie die parallele 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Enger unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

- Vermeidungsmaßnahme bezüglich häufiger und verbreiteter Vögel:

  Durchführung von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur außerhalb der Brutzeit, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar.

- Vermeidungsmaßnahme Feldlerche und Kiebitz:

  Inanspruchnahme der Ackerfläche nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche und des Kiebitzes, also im Zeitraum Anfang August bis Ende März.

Die in der Artenschutzprüfung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Schallemissionen

Zur Bewertung der Schallemissionen durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO wurde eine Prognose von Schallimmissionen[2] durchgeführt. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die bei gebietstypischen Geräuschemissionen zu erwartenden Geräuschimmissionen mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Als Immissionspunkte wurden die schalltechnisch ungünstigsten Wohnraumfenster der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung betrachtet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung von üblichen Geräuschemissionen von Gewerbegebieten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags unterschritten werden. Nachts ist nur eine eingeschränkt gewerbliche Nutzung zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.

Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“ sowie zur parallelen 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, Stadt Enger, Betram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung), Warstein-Hirschberg, Februar 2016.

[2] Prognose von Schallimmissionen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88, Stadt Enger. DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Februar 2016.

im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB u. a. die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Der Boden, der versiegelt werden soll, geht dauerhaft für die Landwirtschaft verloren. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“ findet eine erhebliche Bodenversiegelung statt. Im Bereich der überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes kommt es zu einem Funktionsverlust einer typischen Parabraunerde, welche hinsichtlich ihrer Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft wird. Im Rahmen der Gesamtabwägung wurde den Belangen der gewerblichen Wirtschaft Vorrang eingeräumt, da anderweitige Planungsmöglichkeiten ausscheiden.

Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Insgesamt ergibt sich eine erforderliche Kompensation von 20.066 Biotoppunkten, für die auf Reserven von bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen werden kann. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf zwei Sammelausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung **gemäß § 3 (1) BauGB** zielten in erster Linie auf folgende Themen ab:

- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Anregungen und Einwendungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung ganz oder teilweise berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der Anregungen zur Verkehrssicherheit wurden Sichtdreiecke in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenfalls wurden Begrünungsmaßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan festgesetzt

Die Anregungen und Einwendungen
- gegen den Tausch der gewerblichen Baufläche im Norden und der Fläche für die Landwirtschaft im Süden,
- hinsichtlich alternativer Gewerbestandorte,
- bezüglich der widersprechenden Festsetzungen im Landschaftsplan,
- hinsichtlich des Arten- und Bodenschutzes,
- hinsichtlich des Erschließungskonzeptes,
- betreffend die Leichtigkeit des Verkehrs,
- bezüglich der Beeinträchtigung durch Emissionen,
- gegen die Gebäudehöhe,
- bezüglich der Beteiligungsverfahren

wurden abgewogen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung **gemäß § 4 (1) BauGB** bezogen sich im Wesentlichen auf

- den Umfang- und Detailierungsgrad der Umweltprüfung,
- den Schutz der vorhandenen Versorgungsanlage,
- Ausführungen zur Entwässerungssituation und den Löschwassernachweis,
- die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs,
- schalltechnischen Situation,
- Begrünungsmaßnahmen,
- den Umgang bei kultur- oder erdgeschichtliche Funden

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Einwendungen gegen die Überplanung landwirtschaftlicher Vorrangfläche, den wegfallenden Grünstreifen im Süden des Plangebietes sowie hinsichtlich der Erschließungssituation wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit **gemäß § 3 (2) BauGB** zielten in erster Linie auf folgende Themen ab:

- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Anregungen und Einwendungen wurden bereits zum Entwurfsbeschluss berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der Anregungen zur Verkehrssicherheit wurden Sichtdreiecke in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenfalls wurden Begrünungsmaßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan festgesetzt

Die Anregungen und Einwendungen
- gegen den Tausch der gewerblichen Baufläche im Norden und der Fläche für die Landwirtschaft im Süden,
- hinsichtlich alternativer Gewerbestandorte,
- bezüglich der widersprechenden Festsetzungen im Landschaftsplan,
- hinsichtlich des Arten- und Bodenschutzes,
- bezüglich der Entwässerungssituation,
- hinsichtlich des Erschließungskonzeptes,
- betreffend die Leichtigkeit des Verkehrs,
- bezüglich der Beeinträchtigung durch Emissionen,
- gegen die Gebäudehöhe,
- bezüglich der Beteiligungsverfahren

wurden abgewogen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung **gemäß § 4 (2) BauGB** bezogen sich im Wesentlichen auf

- den Schutz der vorhandenen Versorgungsanlage,
- Ausführungen zur Entwässerungssituation,
- die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs,
- die widersprechenden Festsetzungen im Landschaftsplan,
- die schalltechnische Situation,
- Begrünungsmaßnahmen

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Einwendungen gegen die Überplanung landwirtschaftlicher Vorrangfläche, den wegfallenden Grünstreifen im Süden des Plangebietes sowie hinsichtlich der Erschließungssituation wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet erstreckt sich auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ortsteil Oldinghausen. Diese Flächen sind in dem übergeordneten Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold bereits als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Ebenfalls ist im wirksamen FNP der Stadt Enger ein Großteil der Fläche perspektivisch für gewerbliche Nutzungen vorgesehen und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Überprüfung hat jedoch ergeben, dass es in dem nördlichen Bereich bei einer gewerblichen Nutzung zu erheblichen Problemen bzgl. der Schmutz- und Regenwasserentwässerung kommen würde. Daher ist aus erschließungstechnischen Gründen die 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gewerbegebietes östlich der Bielefelder Straße zu schaffen.
Die sogenannte „Nullvariante“ hätte zufolge, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt würden und somit dem Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsinteresses eines örtlichen Gewerbebetriebes nicht Rechnung getragen werden könnte. Im Rahmen der Gesamtabwägung wurde den Belangen der gewerblichen Wirtschaft Vorrang eingeräumt, da anderweitige Planungsmöglichkeiten ausscheiden.

Da sich das Areal baurechtlich im Außenbereich befindet und gewerbliche Nutzungen nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 BauGB zählt, ist die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“ sowie die 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Widukindstadt Enger für Teilflächen des Plangebietes erforderlich.

Insgesamt sind durch die 5. Teiländerung des Flächennutzungsplans sowie die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet östlich der Bielefelder Straße“ keine erheblichen negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes widersprechen.