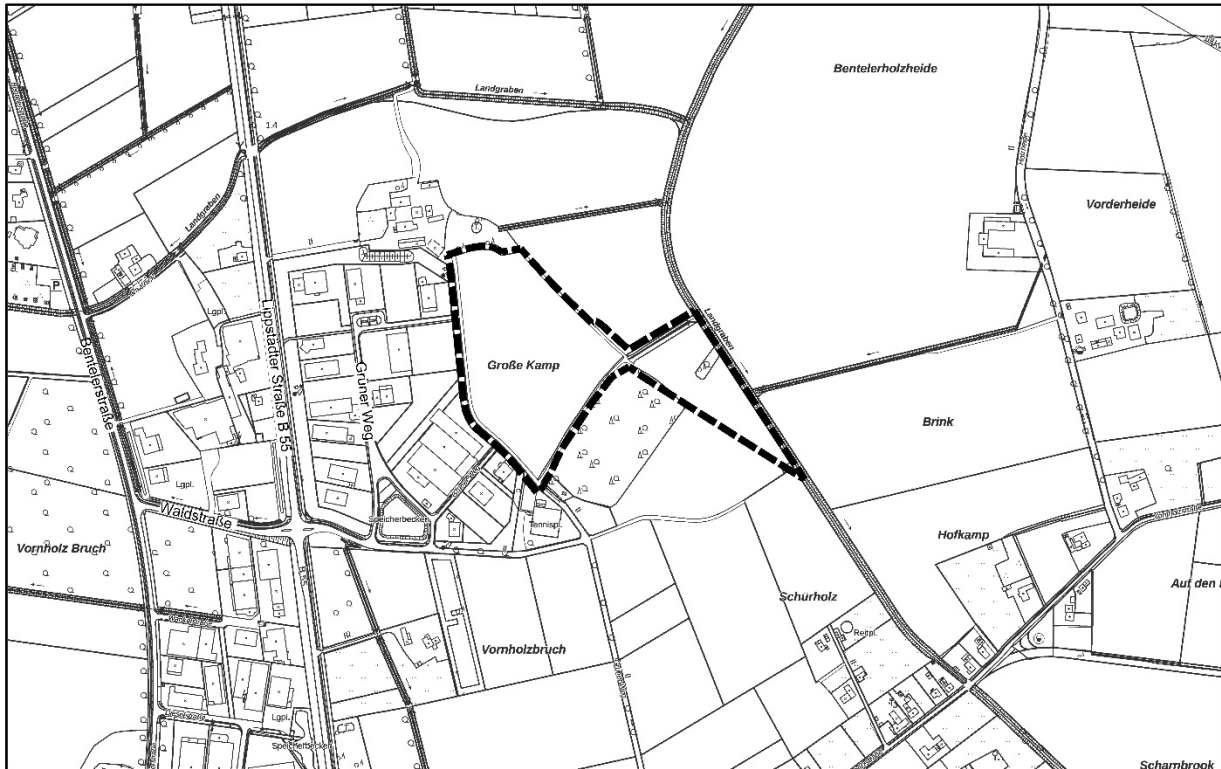




10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung Gewerbegebiet Grüner Weg)

Ortsteil: Benteler

Änderungsgebiet: Östlich „Lippstädter Straße B 55“, nördlich „Grüner Weg“



Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Begründung

Verfahrensstand:

Vorentwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

17.06.2020

Verfasser:



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	1
2	Örtliche Gegebenheiten des Änderungsgebietes	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Landschafts- und Umweltplanung	5
4	Plankonzept	5
5	Inhalt und Umfang der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
6	Auswirkungen der Bauleitplanung	7
6.1	Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur	7
6.2	Belange von Freizeit, Erholung und Sport	7
6.3	Belange der Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	7
6.3.1	Trinkwasser / Löschwasser	7
6.3.2	Entwässerung	7
6.3.2.1	Schmutzwasser-Entwässerung	7
6.3.2.2	Niederschlagswasser-Entwässerung	7
6.4	Belange des Denkmalschutzes	8
7	Belange der Umwelt	8
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	8
7.2	Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung	9
7.3	Artenschutz	9
7.4	Immissionsschutz	10
7.5	Altlasten und Kampfmittel	10
7.6	Klimaschutz und Energieeffizienz	10
8	Verfahren und Verfahrensablauf	10
9	Vorliegende Gutachten	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Entwicklungsoption/-variante Grüner Weg Nord (Gemeinde Langenberg – Gewerbeflächenkonzept, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld 2016)	1
Abb. 2:	Übersicht Potenzial- und Suchräume (Fachbeitrag Allgemeiner Siedlungsbereich zum Regionalplan OWL 2035, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld 2018)	2
Abb. 3:	Luftbild (Quelle: Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20) mit der Lage des Änderungsgebietes	3
Abb. 4:	Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld 2004 mit der Lage des Änderungsgebietes - o. M.....	4
Abb.5:	Plankonzept Redeker GmbH, Detmold Juli 2018 - o. M.)	6

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die Gemeinde Langenberg sieht einen steigenden Flächenbedarf für Gewerbe- und Industriestandorte. Die derzeitige Angebotssituation von freien gewerblichen Bauflächen stellt sich so dar, dass die aktuell unbebauten Flächen bereits an ansässige Firmen als Erweiterungsflächen vergeben sind. Folglich besteht ein Defizit an veräußerbaren gewerblichen Bauflächen, welches zu beheben ist, um der Nachfrage an Bauplätzen gerecht zu werden.

Für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf von rd. 4 ha Gewerbe- und Industriefläche wurde eine Fläche im Kontext der folgenden Anforderungen gesucht:

- Aufgrund der Größe und des damit verbundenen Aufwandes sollte eine vorhandene Anbindung an die B 55 (Lippstädter Straße) genutzt werden und kein neuer Anbindungspunkt geschaffen werden.
- Nutzung der vorhandenen Standorte im Sinne einer Arrondierung von vorhandenen Flächen.
- Nutzung der heute schon dargestellten, noch nicht genutzten GIB-Flächen des Regionalplanes und nicht die Begründung eines vollständig neuen Standortes.
- Netzanschluss Versorgungsleitungen und Datenkommunikation: Nutzung vorhandener Standorte/Fläche um hier die Kosten/Aufwand zu minimieren.

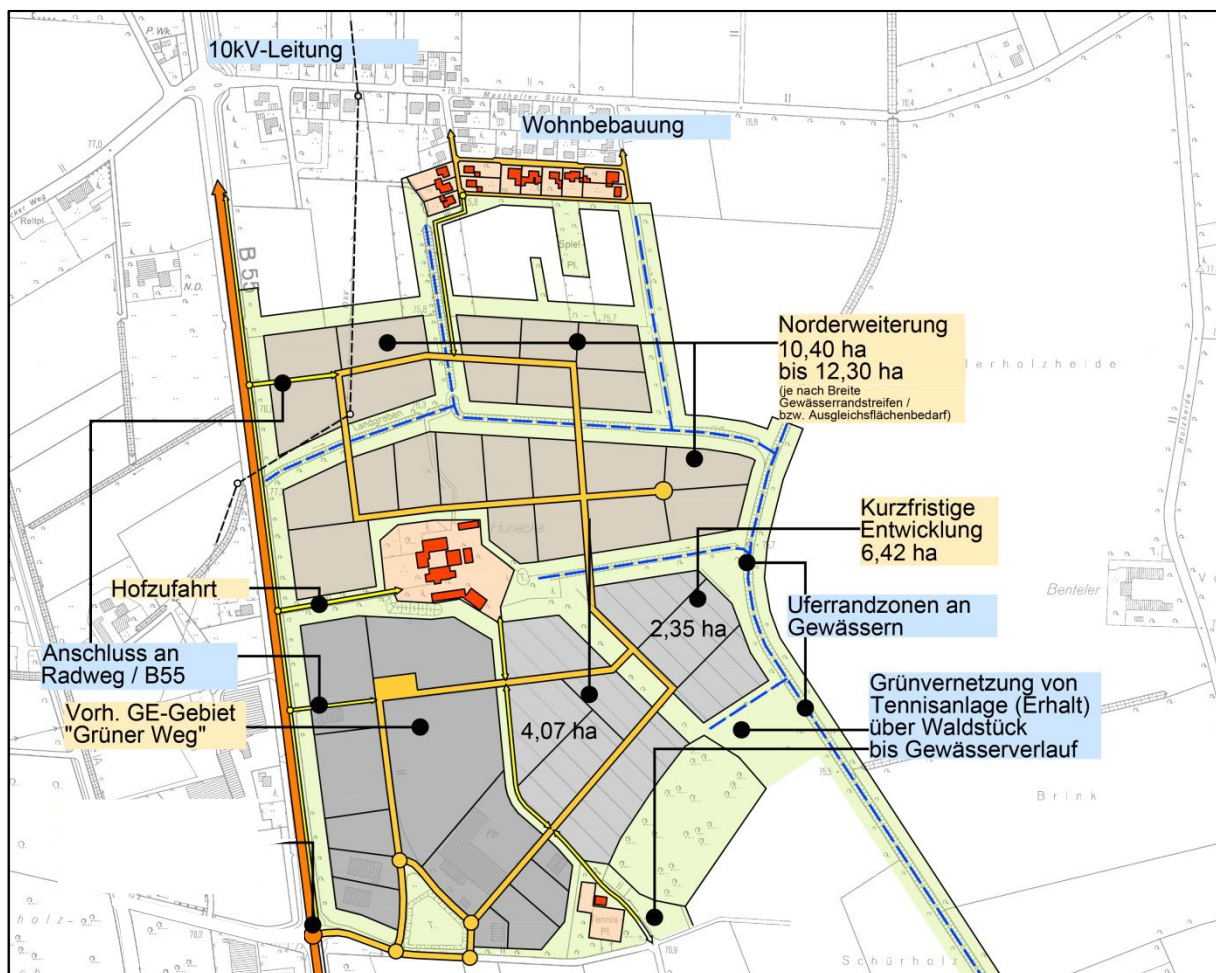


Abb. 1: Entwicklungsoption/-variante Grüner Weg Nord (Gemeinde Langenberg – Gewerbeflächenkonzept, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld 2016)

Diesen Zielsetzungen entspricht die vorhandene Darstellung im Regionalplan am Standort Benteler.

Die so vorstehend angesprochenen und beschriebenen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines zukunftssträchtigen und ggf. interkommunalen Gewerbebestandes am

vorhandenen Gebiet „Grüner Weg“ stellen sich wie folgt dar. Hierzu wurde eine Konzeption entwickelt, die in der nachfolgenden Abbildung / Karte aufgezeigt wird:

Die für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an gewerblicher Baufläche von rd. 4,1 ha lassen sich in einem ersten Schritt unter Nutzung der vorhandenen ungenutzten GIB-Fläche nördlich der Tennis-Anlage bzw. des anschließenden Waldstückes entwickeln. Hierbei sind die vorhandenen Grünstrukturen am Standort „Grüner Weg“ und am östlichen Rand der GIB-Fläche zu berücksichtigen. Um die erforderliche Erschließung für diese Erweiterung wirtschaftlich zu gestalten, wird dieser erste Entwicklungsschritt um die Arrondierungsmöglichkeit bis zum namenlosen Gewässer im Osten um rd. 2,35 ha ergänzt. Dieses namenlose Gewässer im Osten ist ein deutlicher Landschaftseinschnitt, der gewissermaßen eine „natürliche Grenze“ darstellt.

(Gemeinde Langenberg – Gewerbeflächenkonzept, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld 2016)

Der Schwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung Langenbergs liegt künftig auf dem Bereich nordöstlich Bentelers (Gewerbegebiete „Grüner Weg“ und „Vornholzstraße“).

Für das Gewerbegebiet „Grüner Weg“ ist künftig eine Erweiterung um ca. 7 ha nach Norden geplant. Hier kann in Betracht gezogen werden, die bisherige Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich-Darstellung (GIB) zugunsten einer Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich mit dem Schwerpunkt Gewerbe (ASB-G) zurückzunehmen.

(Fachbeitrag Allgemeiner Siedlungsbereich zum Regionalplan OWL 2035, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld 2018)

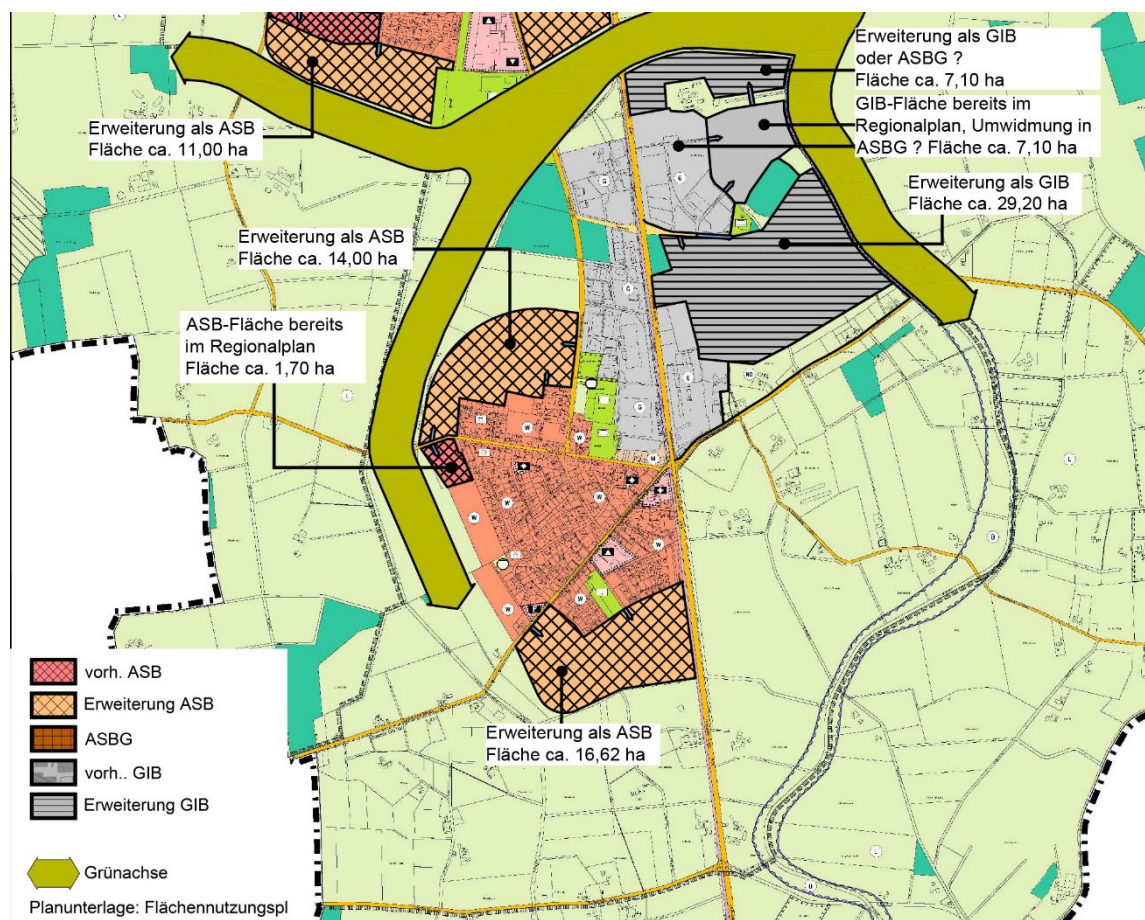


Abb. 2: Übersicht Potenzial- und Suchräume (Fachbeitrag Allgemeiner Siedlungsbereich zum Regionalplan OWL 2035, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld 2018)

Der Planungsanlass ist somit die Schaffung weiterer Gewerbegebietsflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Grüner Weg“ im Langenberger Ortsteil Benteler. Um sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 „Erweiterung Gewerbegebiet Grüner Weg“ und
- der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 Örtliche Gegebenheiten des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet befindet sich ca. 2,00 km südlich des Kernortes Langenberg im Ortsteil Benteler. Westlich des Änderungsgebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Grüner Weg“. Dieses zeichnet sich durch eine Bebauung mit Kleingewerbe sowie klassischem Gewerbe in eher kleinerer Dimension aus. Die Planung stellt somit eine Erweiterung dieses bestehenden Gewerbegebietes in östliche Richtung dar. An die regionalen und überregionalen Straßenverkehre wird das Gebiet über die Bundesstraße 55 „Lippstädter Straße“ angebunden. Der Anschluss zur Bundesautobahn A2 über die Anschlussstelle 23 „Rheda-Wiedenbrück“ befindet sich in ca. 12 km nördlicher Entfernung. Die Anschlussstelle Erwitte/Anröchte der Bundesautobahn A 44 befindet sich in ca. 25 km Entfernung zum Plangebiet

Das Änderungsgebiet besteht aus einem Maisacker, der entlang der Ost- und Südgrenze von einem ca. 3 m breiten Blühstreifen gesäumt wird. Im Westen grenzen ein unbefestigter Feldweg und ein grasbetonter Saum, im Norden und Osten eine Pappelreihe aus überwiegend starkem Baumholz an das Änderungsgebiet. Südöstlich stockt ein kleiner Wald, der von Fichten dominiert wird und im Randbereich Birken sowie teils alte Eichen aufweist. Südlich des Waldes befindet sich eine brachgefallene Wiese. Äcker, die von Gräben und vereinzelten Gehölzstreifen parzelliert werden, prägen das weitere Umfeld des Änderungsgebietes. Ca. 150 m östlich des Änderungsgebietes fließt der östliche „Landgraben“ aus nördlicher in südliche Richtung.

Westlich des Änderungsgebietes befinden sich Gebäude, Lager- und Verkehrsflächen des Gewerbegebietes „Grüner Weg“. Einzelne kleinere Baufelder sind derzeit unbebaut und als Grünland genutzt. Im Süden des Gewerbegebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches aufgrund der seltenen Wasserführung dichte Binsen- und Strauchvegetation ausbildet. Jenseits des Gewerbegebietes verläuft die B 55 („Lippstädter Straße“). Des Weiteren befinden sich ein Tennisplatz südlich des Änderungsgebietes und eine Hofstelle nördlich des Änderungsgebietes. Auf dem Grundstück der Hofstelle befindet sich ein stehendes Kleingewässer.



Abb. 3: Luftbild (Quelle: 2020 – Kreis Gütersloh) mit der Lage des Änderungsgebietes

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich keine Wohnbebauung. Die nächstgelegene Wohnbebauung außerhalb der angrenzenden Hofstelle befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 500 m Entfernung und in südlicher Richtung in ca. 550 m Entfernung (Bebauung im Außenbereich an der Vornholzstraße). Der Wohnsiedlungsbereich des Ortsteils Benteler liegt in einer Entfernung von ca. 900 m südwestlich des Änderungsgebietes.

Der rd. 6,50 ha große räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Langenberg, Flur 37 und umfasst die Flurstücke 3, 97 (tlw.), und 123 (tlw.).

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Das Änderungsgebiet (Fläche für die gewerbliche Nutzung) liegt innerhalb eines im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – dargestellten „Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“. Die Fläche für das südöstlich angrenzend geplante Regenrückhaltebecken liegt innerhalb der Darstellung eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ (AFAB).

Diese Darstellung erfolgt auch für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen.

Weiter östlich wird die AFAB-Darstellung mit den überlagernden Freiraumfunktionen „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) belegt.

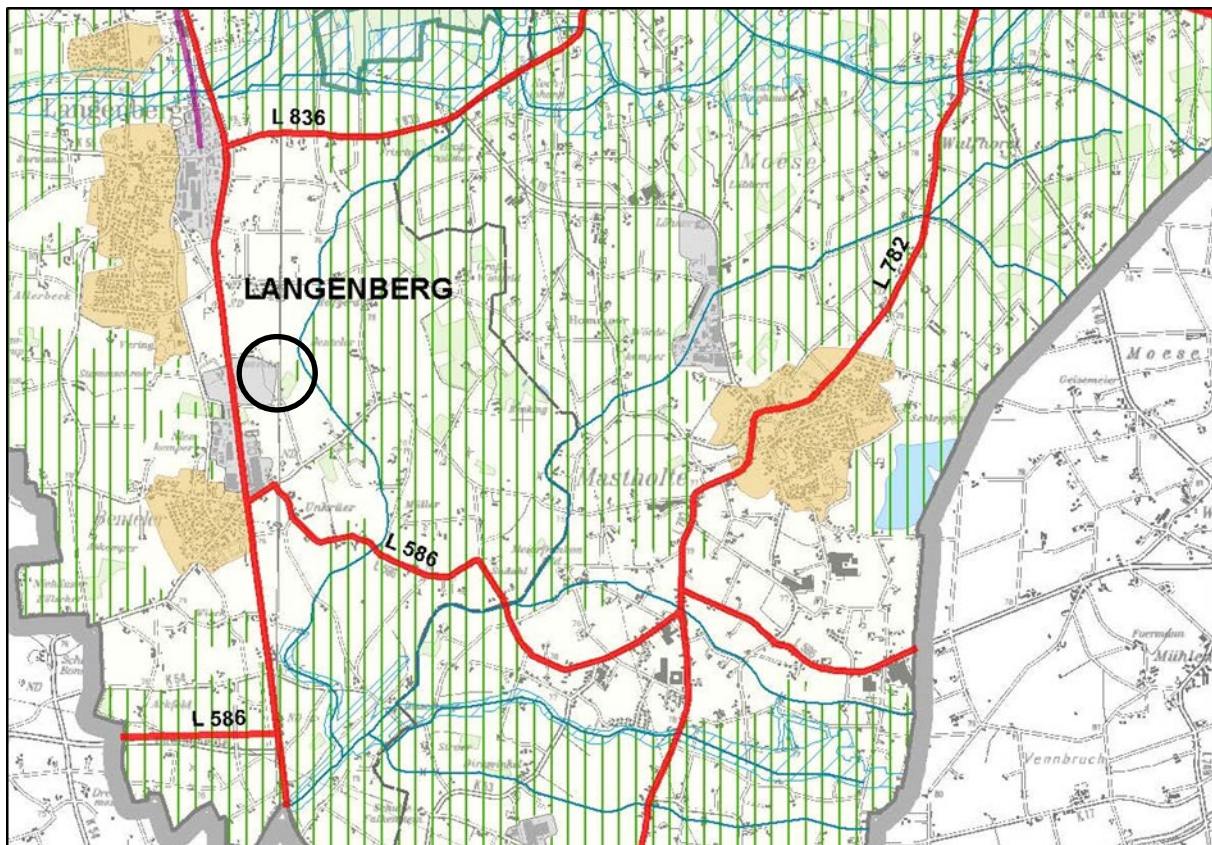


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld 2004 mit der Lage des Änderungsgebietes - o. M.

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Änderungsgebietes im Sinne der beantragten Planung ist regionalplanerisch somit formal gegeben. Die Planung gilt als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die landesplanerische Zustimmung durch die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold ist von dort mit Schreiben vom 04.04.2019 auf die landesplanerische Anfrage der Gemeinde Langenberg gemäß § 34 Landesplanungsgesetz LPIG vom 11.02.2019 erfolgt.

3.2 Landschafts- und Umweltplanung

Unmittelbar nördlich, östlich und südöstlich grenzt das Verbundsystem „Oberlaufsystem der Glenne“ (VB-DT-4215-303) an das Änderungsgebiet an. Dieses Gebiet soll das Gewässersystem als bedeutsamen Vernetzungskorridor innerhalb der Strukturlandschaft der Grünlandflächen erhalten. Es ist keine Beeinträchtigung dieses Schutzziels zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet „LSG Gütersloh“ (LSG-3914-001) befindet sich östlich des Änderungsgebietes in ca. 200 m Entfernung. Auch an dieser Stelle ist keine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Im Bereich des Änderungsgebietes selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Der überwiegend ländlich geprägte Bereich erbringt hier allgemeine Freiraumfunktionen. Die Ziele der Freiraumfunktionen sind zu beachten. Eine abschließende orts- und landschaftsge-rechte Einbindung in die Umgebung ist daher für die Planung erforderlich.

Im Fachbeitrag der LANUV (Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion des Regierungsbezirks Detmold, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, LANUV 2018) sind der Landgraben, einschließlich der Ackerflächen östlich der Hofstelle, dem Änderungsgebiet und dem Wald bis zum Fließgewässer als Biotopverbundstufe 2 von „besonderer Bedeutung“ dargestellt. Aufgrund dieser Darstellung wurde eine naturnahe Planung der Regenwasserrückhaltung bereits im Vorfeld abgestimmt. Weiter südlich des Waldes ist die Darstellung der Biotopwertstufe 2 auf den Lauf des Landgrabens reduziert.

4 Plankonzept

Das bestehende Gewerbegebiet „Grüner Weg“ soll um die etwa 4,95 ha große Fläche in Richtung Osten erweitert werden. Zwei Stichstraßen im bestehenden Gewerbegebiet sollen nach Osten verlängert werden und so die Erschließung der Erweiterungsfläche sicherstellen.

Der Feldweg, der westlich an das Änderungsgebietes angrenzt soll nur von der nördlichen Erschließungsstraße Grüner Weg bis zur Hofstelle erhalten bleiben. Im weiteren Verlauf kann er entfallen. Dort soll auch die im Bebauungsplan Nr. 219 „Grüner Weg“ festgesetzte Grünfläche entfallen. Damit wären Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe Richtung Osten möglich.

Um die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen schonend in die Landschaft zu integrieren werden Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere zum freien Landschaftsraum sowie zum Wald (Puffer 10 m zu den randlichen Gehölzbeständen im Südosten) vorgesehen.

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem Änderungsgebiet, bei einer vollständigen baulichen Inanspruchnahme der zur Festsetzung beabsichtigten Flächen, ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit Regenklärbecken / Regenwasserbehandlung zu berücksichtigen. Dieses RRB lässt sich unter Berücksichtigung der Topografie sowie dem Ziel, innerhalb des Änderungsgebietes umfassend gewerblich nutzbare Fläche vorzuhalten, nur südöstlich des geplanten Gewerbegebietes anlegen.



Abb.5: Plankonzept Redeker GmbH, Detmold Juli 2018 - o. M.)

5 Inhalt und Umfang der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Somit entspricht die Planung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser wird mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenberg im Parallelverfahren geändert. In diesem Zuge wird die Darstellung der Fläche des Änderungsgebietes von „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Gewerbliche Baufläche“ geändert. Für das Regenrückhaltebecken (RRB) erfolgt die Darstellung als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“. Die randlichen Eingrünungen werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die Änderung hat folgenden Inhalt / Umfang:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft (gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB)	6,50 ha	----
Gewerbliche Baufläche (gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	----	4,64 ha
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (gem. § 5 (2) Ziffer 4 BauGB)	----	1,62 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Ziffer 10 BauGB)	----	0,24 ha
GESAMT	6,50 ha	6,50 ha

6 Auswirkungen der Bauleitplanung

6.1 Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind von der Bauleitplanung nicht berührt.

6.2 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Belange der Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen sind von der Bauleitplanung nicht berührt.

Die Anlage des Tennisclub Langenberg e.V. südwestlich des Änderungsgebietes ist von der Bauleitplanung nicht betroffen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bereits Gewerbebetriebe und eine Erreichbarkeit des Standortes ist weiterhin gewährleistet.

Die heutigen Wirtschaftswege im Umfeld des Änderungsgebietes stehen auch weiterhin mit ihrem Anschluss an die Verkehrsflächen des Änderungsgebietes für Fußgänger und Fahrradfahrer zur Verfügung.

6.3 Belange der Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

6.3.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Trinkwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. DVGWW 405 eine Wassermenge von 3200 l/min (192 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Der erforderliche Nachweis der Löschwasserversorgung ist **im weiteren Verfahren** zum Bebauungsplan Nr. 225 „Erweiterung Gewerbegebiet Grüner Weg“ abzustimmen.

6.3.2 Entwässerung

6.3.2.1 Schmutzwasser-Entwässerung

Zur Ableitung des aus dem Änderungsgebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen innerhalb der Planstraßen bis zum Anschluss an den vorhandenen Kanal im „Grünen Weg“ erforderlich.

Bei Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben muss ggf. eine mengenmäßige Begrenzung bzw. Rückhaltung im Bau- und Anlagengenehmigungsverfahren gefordert werden.

6.3.2.2 Niederschlagswasser-Entwässerung

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden. Hierzu sind zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten Voruntersuchungen, wie z.B. ein hydrogeologisches Gutachten, erforderlich. Diese sind von Seiten der Bauherren frühzeitig mit dem Umweltamt abzustimmen. Für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist durch die Bauherren ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Für das Änderungsgebiet sind gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Laut Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie 11 (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie 111 (stark belastetes Niederschlagswasser) der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach

Anlage 2 des Rd. Erlasses. Die aus dem Änderungsgebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie 11 (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie 111 (stark belastetes Niederschlagswasser).

Da ein Gewerbegebiet entstehen soll, ist eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers notwendig, bevor weitergeleitet werden darf (Abwasserbeseitigungspflicht). Die Vorbehandlung soll über eine vorgeschaltete Regenwasserbehandlung erfolgen. Dabei ergibt sich für ein offenes RRB mit vorgeschaltetem Regenwasserklärbecken von rd. 1.900 m³ Fassungsvermögen bei einer Einstauhöhe von rd. 0,25 m. (siehe Kapitel 5.5 Flächen für Versorgungsanlagen).

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Belange der Denkmalpflege gem. § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt.

In den Bebauungsplan Nr. 225 „Erweiterung Gewerbegebiet Grüner Weg“ wird in die sonstigen Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt aufgenommen:

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 „Erweiterung Gewerbegebiet Grüner Weg“ und die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Höke, Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

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

Der Umweltbericht wird in angemessener Weise unter Berücksichtigung

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

erfasst, um die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes aufzuzeigen.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurden bei allen Schutzgütern (Ausnahme: Schutzgut Boden) keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. Bei dem Schutzgut Boden wurde eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Im Umweltbericht für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 „Erweiterung des Gewerbegebiets Grüner Weg“ der Gemeinde Langenberg wurde der Kompensationsbedarf berechnet. Diese Eingriffe und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen werden in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 „Erweiterung Gewerbegebiet Grüner Weg“ und die Abwägung eingestellt.

7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt vor (Höke Landschaftsarchitektur – Umweltplanung, Bielefeld, Juni 2020).

Im Zeitraum vom 13.03 bis zum 13.06.2017 erfolgte eine Vogelerfassung (5 Begehungen). Die Erfassung diene insbesondere der Untersuchung des Greifvogelvorkommens, wobei alle Beobachtungen planungsrelevanter Arten dokumentiert wurden. Des Weiteren wurden die Gehölze in der Umgebung des Änderungsgebietes auf das Vorhandensein von Strukturen für gehölbewohnende Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten untersucht. Im Rahmen der Untersuchungen wurden die planungsrelevanten Arten Mehlschwalbe, Schwarzspecht, Turmfalke, Kiebitz und Mäusebussard in der Umgebung des Änderungsgebietes erfasst. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Im Zuge der Stufe I (Vorprüfung) wurden die folgenden Arten als Konfliktarten ermittelt:

- Mäusebussard und Schwarzspecht

Im Rahmen der Stufe II wurde die potenzielle Betroffenheit der Arten bewertet. Es wurden Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

Für das Gewerbegebiet ergeben sich aus dem Fachbeitrag folgende artenschutzrelevanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Anlage eines 10 m Pufferstreifens entlang der Südostgrenze des Plan- / Änderungsgebietes (Erfordernis)
- Anlage bzw. Entwicklung eines 5 m breiten Gehölzstreifens entlang der Nordostgrenze des Plan- / Änderungsgebietes (Empfehlung)
- Vermeidung von Störungen durch die Anpassung von Nutzungen und Lage/Ausrichtung der baulichen Anlagen im Südosten des Plan- / Änderungsgebietes (Empfehlung)
- Um Störungen durch Bewegung und Lärm während der Bauphase des Regenrückhaltebeckens und somit eine Aufgabe einer potenziellen Brut der Arten zu vermeiden, muss die Baufeldräumung und die Herstellung des RRB außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der Arten stattfinden.

Die Belange sind in dem Bebauungsplan Nr. 225 „Erweiterung Gewerbegebiet Grüner Weg“ berücksichtigt worden.

7.4 Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet ist durch landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen vorbelastet. Wesentliche Konflikte werden aufgrund der geplanten, gewerblichen Nutzungen jedoch nicht gesehen.

Den Schutzansprüchen von gewerblicher Nutzung kann (aufgrund des i.d.R. Fehlens von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt bzw. von schutzbedürftigen Räumen in dem Gebiet) nachgekommen werden.

Die Geruchsimmisions-Richtlinie – GIRL – von 05.11.2009 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V- 3-8851.4.4) sieht für Gewerbe- und Industriegebiete einen Immissionswert von 15 % der Jahresgeruchsstunden vor.

Die vorhandene Hofstelle nördlich des Änderungsgebietes wird nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Dieser Betrieb wird bereits durch die vorhandenen Gewerbebetriebe in dem Gewerbegebiet Grüner Weg eingeschränkt. Nach aktueller Rechtsprechung können im Einzelfall aber durchaus zusätzliche Tierhaltungsanlagen möglich sein, wenn durch das Vorhaben die vorhandene Immissionssituation zumindest nicht verschlechtert wird.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind als Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Das BImSchG nennt die Trennung unverträglicher Nutzungen als vorrangigen Grundsatz des Immissionsschutzes. Dieser Grundsatz ist für Bebauungspläne als „Abwägungsdirektive“ unmittelbar anzuwenden. Wenn die Einhaltung von Abständen jedoch allein nicht ausreichend für den Immissionsschutz ist oder wenn bestandsgeprägte Situationen die Einhaltung von ausreichenden Abständen nicht zulassen, müssen im Bebauungsplan Maßnahmen des Immissionsschutzes vorgegeben werden.

Der Umgebungsschutz wird dadurch beachtet, dass durch die bestehende Lage des Plangebietes ein Heranrücken anderer Nutzungen durch die Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Gewerbebetriebe ausgeschlossen ist. An das Änderungsgebiet angrenzende Wohn- oder andere Siedlungsbereiche, die durch die Nachnutzung der Gewerbebrache beeinträchtigt werden könnten, sind, bis auf die Hofstelle nördlich des Änderungsgebietes, nicht vorhanden.

7.5 Altlasten und Kampfmittel

In dem Änderungsgebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

7.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

In dem Änderungsgebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

8 Verfahren und Verfahrensablauf

Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 „Erweiterung Gewerbegebiet Grüner Weg“ erfolgen.

9 Vorliegende Gutachten

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses liegt vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur – Umweltplanung, Bielefeld, Juni 2020).

Bielefeld, im Juni 2020

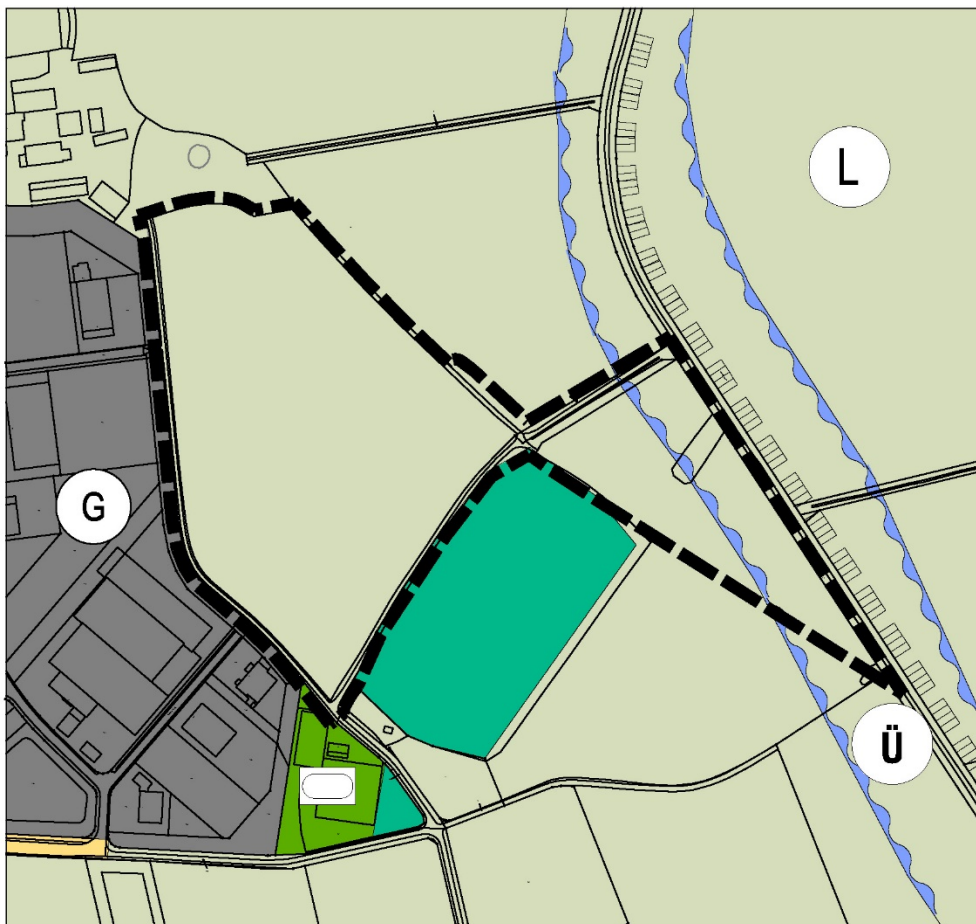
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit

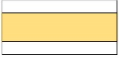
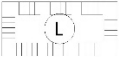
Gemeinde Langenberg

Anhang

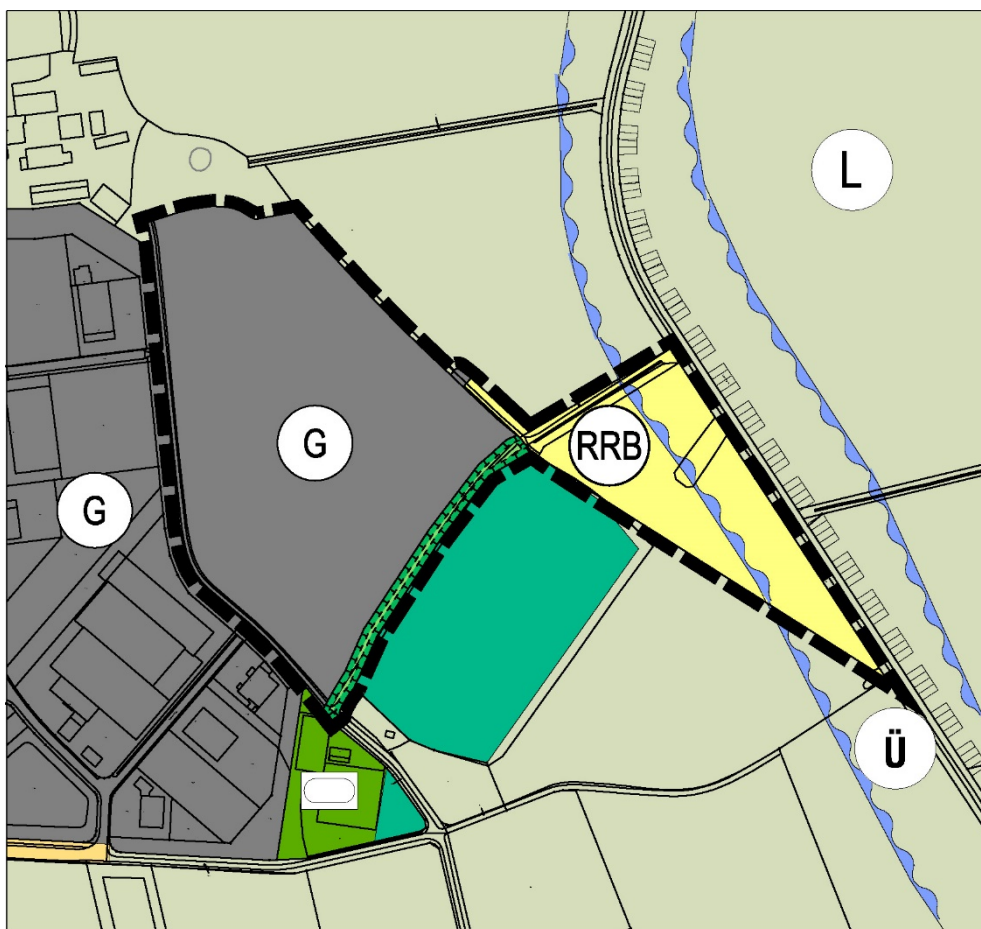
Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



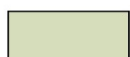
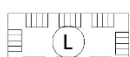
Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Geplante Hauptverkehrsstraßen
-  Grünflächen
-  Sportplatz
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Überschwemmungsgebiet

Darstellung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Geplante Hauptverkehrsstraßen
-  Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung
-  Regenwasserrückhaltebecken
-  Grünflächen
-  Sportplatz
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Überschwemmungsgebiet