



GEMEINDE STEINHAGEN

**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11
- OT Brockhagen -
„Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“**

Mai 2020

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

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“ und städtebauliche Ausgangssituation**
- 2. Ziele und Festsetzungen der Bauleitplanung und Verfahren der 2. Änderung**
- 3. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Grundlagen**
 - 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.3 Denkmalschutz
- 4. Auswirkungen der 2. Änderung auf Erschließung und Ver- und Entsorgung**
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen der 2. Änderung**
 - 5.1 Umweltprüfung - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
 - 5.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
 - 5.3 Naturschutz und Landschaftspflege, artenschutzrechtliche Prüfung, Eingriffsregelung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
 - 5.6 Weitere Belange
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Gemeinde Steinhagen und Tischmann Schrooten PartGmbH: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 - OT Brockhagen - „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“, Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a(1) Nr. 2 BauGB)
- A.2 DEKRA Automobil GmbH: Prognose Schallimmissionen für den Bebauungsplan Nr. 11 - OT Brockhagen - „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“, 2. Änderung, Bielefeld 12.02.2019

1. **Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“ und städtebauliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 11 „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“ liegt im Südosten der Ortslage Brockhagen und schließt direkt an die Gütersloher Straße (L 782) sowie an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet Brockhagen-Ost“ an, der zuvor für die Erweiterung eines großen ortsansässigen Unternehmens aufgestellt worden war.

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat in der Sitzung am 29.06.2005 abschließend über die eingegangenen Anregungen und über das Planverfahren beraten und den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst. Planungsziel war die Entwicklung eines großflächigen Gewerbegebiets zur Deckung des weiteren Flächenbedarfs in der Gemeinde. Auf Sitzungsvorlagen und Beratungsprotokolle wird insgesamt verwiesen. Der Bebauungsplan Nr. 11 ist nach seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 umfasst insgesamt etwa 18 ha damals neu festgesetzte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und Verkehrsflächen sowie großflächige Anlagen für die Regenwasserrückhaltung und gliedernde bzw. eingrünende Grünflächen mit zusammen etwa 6 ha. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Michaelisstraße und an den dort für den Großbetrieb entwickelten, heute überwiegend umgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brockhagen-Ost“. Im Westen wird das Plangebiet durch die L 782 begrenzt. Im Süden reicht das Plangebiet bis an den begleitenden Gehölzsaum des Kochbachs heran. Im Südosten begrenzen ebenfalls Gehölzgürtel und eine Hofstelle sowie im Nordosten der Freiraum mit Ackernutzungen und gliedernden Gehölzelementen das Plangebiet. Das Gelände weist ein geringes Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West, also vom Abrooksbach zum Kochbach, auf.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den heute mit Ampelanlage ausgebauten direkten Anschluss an die um die Ortslage Brockhagen herum geführte L 782 und ist sehr leistungsfähig. Somit sind die Wohngebiete in der Ortslage Brockhagen nicht durch den gewerblichen Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet betroffen. Mit Ausnahme eines Wohnhauses mit einer kleinen Tischlerei an der Gütersloher Straße war zum Zeitpunkt der Planerstellung keine Bebauung im Plangebiet vorhanden, zwischenzeitlich sind weitere Gewerbebetriebe hinzugekommen. Noch nicht erschlossene Flächen werden i.W. noch als Ackerfläche genutzt (Bauerwartungsland).

Planinhalte und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 11. Zur Standortwahl, zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Planunterlagen einschließlich Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 verwiesen.

Im Zuge der **1. Änderung im Jahr 2013** wurden in den festgesetzten Gewerbegebieten die bis dahin festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhen von 10 m auf neu 13 m bzw. von 6,5 m auf neu 10 m (auf einer Teilfläche im Westen der Michaelisstraße) heraufgesetzt. Darüber hinaus wurde ergänzend die Wendeanlage am Ende der Planstraße 1 im Norden an den heutigen Rangierflächenbedarf angepasst und erweitert. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 11 blieben unberührt.

2. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans und Verfahren der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen Ost“ ist als Angebotsplanung erstellt worden. Das Erschließungssystem ist daher zunächst möglichst flexibel auf eine Erschließung mit sehr unterschiedlichen Betriebsgrößen ausgerichtet worden. Neben der Haupterschließung „Michaelisstraße“, die quer durch das gesamte Plangebiet führt, sind zwei Planstraßen im Norden und Nordosten aufgenommen worden, um die jeweiligen Teilabschnitte ggf. auch etwas kleinteiliger erschließen zu können.

Aufgrund aktueller Planvorhaben von ortsansässigen Gewerbebetrieben kann jedoch auf diese beiden Stichstraßen insgesamt verzichtet werden. Im Norden strebt die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brockhagen-Ost“ auf Flurstück 68 ansässige Spedition eine Erweiterung des Betriebsgeländes über die bisherige abgrenzende Planstraße 1 nach Osten an und hat zwischenzeitlich das dortige Flurstück 70 erworben. Ergänzend hat das Unternehmen mit Schreiben vom 11.10.2019 mitgeteilt, dass das im mittleren Grundstücksbereich angestrebte Hochregallager nach den zwischenzeitlich erfolgten Vereinbarungen mit einem Großkunden nunmehr eine Bauhöhe von knapp 20 m erreichen soll, um hier kompakt und relativ flächensparend die künftigen Logistikanforderungen erfüllen zu können. Somit soll die bisher im Vorentwurf der 2. Änderung vorgesehene Anhebung der Bauhöhe von 13 m im rechtskräftigen Plan auf 15 m in der nördlichen Teilbaufläche (Flurstück 70) auf künftig maximal 20 m heraufgesetzt werden. Hierbei soll aber in Abstimmung mit dem Unternehmen die Höhe in der nördlichen Spitze des Flurstücks 70 aufgrund der Lage und der Ausrichtung zur Landschaft auf 15 m begrenzt bleiben. Durch die bereits im Altplan Nr. 11 festgesetzten Pflanzflächen im Osten wird das Vorhaben in den Freiraum eingebunden.

Im Nordosten ist eine Betriebserweiterung auf dem dort Richtung Osten ausgerichteten Flurstück 50 geplant, so dass auch die dortige (alte) Planstraße 2 nicht mehr erforderlich ist und die Bauflächen mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet zusammengefasst werden können.

Darüber hinaus hat sich im Zuge der bisherigen Erschließung herausgestellt, dass die baugestalterische Festsetzung Nr. 12.5 des Bebauungsplans, die gemäß § 86 BauO NRW die Anlage von Stellplätzen zwingend mit wasserdurchlässigem Pflaster und Versickerung des anfallenden Regenwassers vorsieht, so nicht umsetzbar ist. Angesichts der Bodenverhältnisse und des zeitweise hohen Grundwasserstands ist eine weitgehende Versickerung auf diesen Flächen nicht möglich. Daher soll diese Festsetzung im gesamten Plangebiet ersatzlos entfallen.

Somit umfasst die **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 zwei Teilbereiche I und II:**

- In **Teilbereich I** werden die Planstraßen 1 und 2 zurückgenommen, deren Fläche wird neu als Gewerbegebiet GE mit den jeweils geltenden Festsetzungen für das bestehende GE gemäß Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt. Da die Planstraßen entfallen und hier insofern erstmals ein GE-Gebiet festgesetzt wird, wird eine vollständige inhaltliche Übernahme aller hier relevanten Festsetzungen erforderlich. Daher werden aus Gründen der Rechtssicherheit und der Vergleichbarkeit für die ansässigen Betriebe die in Teilbereich I getroffenen bisherigen Festsetzungen weitestgehend übernommen, ausgenommen sind neben der Höhenfestsetzung nur einzelne redaktionelle Anpassungen und die Klarstellung der Berechnungsgrundlagen für die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln IFSP. Ergänzend wird aufgrund der oben dargelegten Anforderungen des ansässigen Logistikunternehmens die zulässige Bauhöhe in der nördlichen Teilfläche (Flurstück 70) auf künftig maximal 20 m bzw. auf maximal 15 m in der Nordspitze und in der zweiten nordöstlichen Teilfläche

(Flurstück 50) heraufgesetzt, die nicht umsetzbare Festsetzung 12.5 zur Regenwasserversickerung auf Pkw-Stellplätzen wird zudem ersatzlos gestrichen.

Die Festsetzungen der 2. Änderung überlagern somit mit Inkrafttreten in Teilbereich I insgesamt die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 einschließlich 1. Änderung.

- In **Teilbereich II** wird lediglich die o. g. Festsetzung 12.5 zur Anlage von Pkw-Stellplätzen bzw. zur Regenwasserversickerung ersatzlos gestrichen. Alle zeichnerischen Festsetzungen sowie die sonstigen textlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 11 werden beibehalten. Somit wird lediglich der für den Bereich II verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 eingetragen, zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der 1. Änderung verwiesen.

Nach Vorberatung im Bauausschuss am 14.06.2017 hat daher der Rat der Gemeinde Steinhagen in der Sitzung am 12.07.2017 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 11 - Ortsteil Brockhagen - entsprechend zu ändern. Sollte sich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 einschließlich der 1. Änderung wieder auf.

Die Gemeinde Steinhagen 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 bzw. Umwidmung der Straßenverkehrsflächen als ergänzende GE-Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung und als Erweiterung der dort vorhandenen Betriebe.

Durchgeführt wurde als Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB im Vorfeld eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB (siehe Kapitel 5.1 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 geringfügigen Neufestsetzung von GE-Flächen ergibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG bestehen.

3. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Grundlagen

3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold ist das westliche Plangebiet Teil des im **Regionalplan** (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, Detmold 2004) dargestellten **Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** in Brockhagen. Der über die damalige Abgrenzung hinausgehende östliche Abschnitt mit einer Größe von unter 10 ha wurde im Jahr 2004/2005 mit den landesplanerischen Zielen entsprechend abgestimmt und zugelassen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Steinhagen stellt den Planbereich insgesamt als **gewerbliche Baufläche** dar, die vorliegende 2. Änderung ist weiterhin aus dem FNP entwickelt.

3.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und Kampfmittelvorkommen sind bei der Erschließung des Plangebiets bisher nicht aufgetreten, die vorliegende 2. Änderung führt hier zu keinen zusätzlichen Fragestellungen.

3.3 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange wurden durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr.11 nicht berührt, die vorliegende 2. Änderung führt hier zu keinen zusätzlichen Fragestellungen.

4. Auswirkungen der 2. Änderung auf Erschließung und Ver- und Entsorgung

Das **Erschließungskonzept** des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 - der als Angebotsplanung aufgestellt worden ist - basiert auf der heute voll ausgebauten Michaelisstraße als Haupterschließungsachse und auf ergänzenden Stichstraßen zur ggf. erforderlichen kleinteiligen Erschließung. Da ortsansässige Gewerbebetriebe jeweils die durch die untergeordneten Planstraßen 1 und 2 zu erschließenden Bauflächen insgesamt erworben haben, kann nunmehr auf diese beiden Stichstraßen insgesamt verzichtet werden (siehe Kapitel 2). Negative Auswirkungen auf die Erschließung anderer Betriebe oder auf potenzielle Bauflächen sind hiermit nicht verbunden.

Entsprechend sind hier über die Erschließung der beiden Betriebsflächen hinaus auch keine zusätzlichen **Ver- und Entsorgungstrassen** erforderlich. Durch den angestrebten größeren Planungsspielraum für die beiden Betriebe sind voraussichtlich keine zusätzlichen Maßnahmen oder Änderungen erforderlich.

Die im Originalplan im Jahr 2005 getroffene baugestalterische Festsetzung Nr. 12.5 gemäß § 86 BauO NRW, die die Anlage von Stellplätzen zwingend mit wasserdurchlässigem Pflaster und Versickerung des anfallenden Regenwassers vorsah, ist nach den Erfahrungen in der bisherigen Gebietserschließung so nicht umsetzbar. Angesichts der Bodenverhältnisse und des zeitweise hohen Grundwasserstands ist eine weitgehende Versickerung auf den Flächen im Plangebiet nicht möglich. Daher soll diese Festsetzung im gesamten Plangebiet ersatzlos entfallen, überschüssiges Regenwasser ist über Rückhaltung und Kanaltrassen gedrosselt der Vorflut zuzuleiten. Die rechnerisch zusätzliche Regenwassermenge kann durch die vorhandenen Anlagen aufgefangen werden, weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

5. Umweltrelevante Auswirkungen der 2. Änderung

5.1 Umweltprüfung - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.11 ist eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** durchgeführt worden, auf die Planunterlagen wird verwiesen. Im Zuge des für diese 2. Änderung durchzuführenden beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Nach dem BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung auf Grundlage des § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung grundsätzlich 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 m², Fall 2: zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000-70.000 m²),
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden,
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete (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 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Plangebiet und Ziele des Bebauungsplans Nr. 11, 2. Änderung, sind eindeutig abgrenzbar. Die rechnerisch ermittelte Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i. V. m. § 19(2) BauNVO wird für den **inhaltlich überarbeiteten Teilbereich I** bei einer GRZ von 0,8 etwa 4,9 ha betragen. Infolge der Planänderung kommen im Vergleich zum Ursprungsplan durch die Umwidmung der Straßen in einer Größenordnung von ca. 5.500 m² allerdings **nur 4.400 m² anrechenbare Grundfläche neu** hinzu (auf Grundlage des Originalplans zwar voll versiegelbar, aber nicht auf die Grundfläche anzurechnen).

Im Sinne der Anwendung des § 13a BauGB „auf der sicheren Seite“ liegt die Grundfläche bei Gesamtbetrachtung des Teilbereichs I zwischen 20.000 m² und 70.000 m². 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 Innenentwicklung durch die Neuordnung. Im übrigen Plangebiet in **Teilbereich II** wird lediglich eine nachrangige textliche Festsetzung zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen gestrichen, eine flächenmäßige Anrechnung erfolgt hier nicht.

Bereits der Ursprungsplan lässt in den ausgewiesenen Gewerbegebieten gemäß § 8 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 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 bestandsorientierte Sicherung und Fortentwicklung nicht erhöht. Damit werden keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen erwartet. Die äußerst 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 umweltrelevanten Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet, ggf. relevante Konflikte und Fragestellungen sind nicht aufgetreten.

5.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Das Plangebiet ist rechtskräftig als Gewerbegebiet entwickelt worden. Die sinnvolle (Aus-)Nutzung des Gebiets und eine angemessene bauliche Verdichtung bzw. Höhenentwicklung sind insofern auch im Interesse des **Bodenschutzes**, bevor zusätzliche Bauflächen nachgefragt werden. Aufgabe und Umwidmung der Planstraßen führen nicht zu negativen Auswirkungen auf den Boden und auf die Belange der Landwirtschaft. Die temporäre Nutzung der Baulandreserve durch Ackernutzung ist nicht eingeschränkt, der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ist im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 11 geprüft und entschieden worden.

5.3 Naturschutz und Landschaftspflege, artenschutzrechtliche Prüfung, Eingriffsregelung

a) 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. 11 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem damaligen Sachstand erfolgt. Im Ergebnis konnte das Planvorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Aufgabe und Umwidmung der Planstraßen führen nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Planänderung ermöglicht eine zusammenhängende Erschließung der Teilflächen für die betroffenen Betriebe und im Norden in überschaubarem Umfang um 2 m höhere Gebäude. Die Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden in dieser Lage und angesichts der bestehenden Gehölzstreifen als begrenzt bewertet.

Die Sicherung der prägenden Landschaftsteile ist im Bebauungsplan Nr. 11 im Sinne des Landschaftsplans Halle-Steinhagen erfolgt (Entwicklungsziel 6, siehe Landschaftsplan und Bebauungsplan Nr. 11) und wird im Planbereich entsprechend beibehalten. Somit werden auch keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die im Norden bzw. Nordosten und Südosten des Plangebiets liegenden **Biotope und Schutzgebiete** wie das NSG Foddenbach Landbach und das NSG Feuchtwiesen Ströhen im Südosten gesehen.

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 NRW¹ zugrunde zu legen.

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet vollständig überplant worden, die Fragen des Artenschutzes sind in der Planung im Jahr 2005 nach dem damaligen Sachstand berücksichtigt worden. In der aktuellen artenschutzfachlichen Prüfung im Rahmen dieser 2. Planänderung ist somit die bereits zulässige Gewerbenutzung mit weitgehender Versiegelung zu berücksichtigen.

¹ 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.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Entsprechend der Abfrage des MTB 4016 „Gütersloh“/ Quadrant 1² können in den *Lebensraumtypen Vegetationsarme oder -freie Biotope* sowie *Gebäude* folgende Arten potenziell im Plangebiet und seinem Umfeld vorkommen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Vögel		
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Lullula arborea	Heidelerche	U
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Passer montanus	Feldsperling	U
			Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U
Vögel			Strix aluco	Waldkauz	G
Athene noctua	Steinkauz	G-	Sturnus vulgaris	Star	unbek.
Carduelis cannabina	Bluthänfling	unbek.	Tyto alba	Schleiereule	G
Delichon urbica	Mehlschwalbe	U			
Falco tinnunculus	Turmfalke	G	Reptilien		
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U	Lacerta agilis	Zauneidechse	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von diesen Arten wird für Mehl- und Rauchschwalbe, Heidelerche, Feldsperling und Gartenrotschwanz ein ungünstiger Erhaltungszustand angegeben. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Im vorliegenden Plangebiet besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 11, bereits jetzt ist der Artenschutz auf Baugenehmigungsebene zu prüfen. Im Zuge der 2. Änderung werden die Planstraßen umgewidmet, dieses führt hier nicht zu zusätzlichen Auswirkungen auf den Artenschutz. Auch die mit + 2 m begrenzte zusätzliche Bauhöhe im Norden hat insofern keine Auswirkungen. Die vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen im Plangebiet bzw. in Randlage werden gemäß Bebauungsplan Nr. 11 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**

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

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 wird empfohlen. Der aktuelle Stand (Mai 2019) der Abstimmung mit der Fachbehörde im Kreis Gütersloh ist in der Plankarte 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 bewirken. 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.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende **Tötungsverbot für geschützte Arten** wird hingewiesen. Ggf. ist die Baufelddräumung 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 **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei einer Entfernung vorhandener Gehölze sind grundsätzlich die **Vorgaben gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz NRW** zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht betroffen.

Die Fachbehörden wurden gebeten, im Planverfahren ggf. vorliegende andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise mitzuteilen, ggf. relevante Fragestellungen sind nicht aufgetreten.

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 und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden. Hierbei sind im Plangebiet folgende Aspekte festzuhalten:

- Im Plangebiet besteht bereits Planungsrecht durch den Ursprungsplan Nr. 11.
- Durch die Aufgabe der Planstraßen mit einer Grundfläche von rund 3.000 m² im Norden (Planstraße 1) bzw. mit einer Grundfläche von rund 2.500 m² im Osten (Planstraße 2) werden diese bisher als Verkehrsfläche versiegelbaren Bereiche künftig dem Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO zugeordnet.
- Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 im GE sind somit 20 % des Baugebiets als nicht versiegelte Fläche bzw. als Gewerbegrün freizuhalten (Grünflächen, einzelne Baum- und Gehölzpflanzungen sind zu erwarten). Dieser Anteil liegt deutlich über dem möglichen Freiflächenanteil bei einer Verkehrsfläche im Gewerbegebiet mit 8,5 m Breite und Wendeanlagen für Lkw. Somit wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet nach überschlägiger Bewertung durch die 2. Änderung eher reduziert, ein rechnerisches Ausgleichsdefizit im Sinne der Eingriffsregelung entsteht somit nicht. Auch die Höhenfestsetzung mit + 2 m Bauhöhe führt hier nicht zu einem eventuellen höheren Bedarf.
- 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 wird aber kein externer Ausgleichsbedarf gesehen.

Somit führt die Änderungsplanung formell-rechnerisch und planungsrechtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Zusammenfassend wird **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** gesehen. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

5.4 Immissionsschutz

Das Plankonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 basiert auf einer schallgutachterlich ermittelten Gliederung des Plangebiets mit **Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln IFSP**, um dem Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld Rechnung zu tragen.³

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB hat die DEKRA die damalige Untersuchung fortgeschrieben und eine *Prognose Schallimmissionen* erstellt.⁴ Es wurde überprüft, ob die damaligen Annahmen noch zutreffen und ob durch die Streichung der Planstraßen bzw. durch die entsprechende zusätzliche Gewerbefläche (= zusätzliche Emissionen/m² auf diesen Flächen möglich) die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je m² Gewerbefläche ggf. überarbeitet werden müssen.

Im Ergebnis hat der Gutachter festgestellt, dass durch die 2. Änderung keine relevante Erhöhung der Beurteilungspegel an der umliegenden Wohnbebauung erfolgt und dass die Zielwerte an den Immissionsorten somit weiterhin eingehalten werden. Damit können die bisherigen Festsetzun-

³ Siehe: DEKRA Umwelt GmbH, Berechnung von Schallimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 11, Projekt-Nr. 304799, Bielefeld 2004;

⁴ Siehe: DEKRA Automobil GmbH, Schallimmissionen für den Bebauungsplan Nr. 11 ..., 2. Änderung, Bielefeld 12.02.2019 mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen für die IFSP

gen beibehalten werden, so dass sich sowohl für die Betriebe als auch für die Anlieger im Umfeld keine ggf. relevante Verschlechterung ergibt. Ergänzend aufgenommen werden im Änderungsbereich I die Hinweise zur Berechnungsmethodik. Das aktuelle Gutachten wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Ursprungsplan Nr. 11 eine nach dem Schallgutachten (damals wie heute) nicht erforderliche Zusatzregelung für die Hofstelle Gütersloher Straße 57 im Südosten des Teilbereichs I aufgenommen worden war. In einem Radius von ca. 110 m um das Wohnhaus wurden die IFSP um jeweils 2 dB(A) tags/nachts auf 58/43 dB(A) tags/nachts reduziert. In der Satzungs Begründung aus dem Jahr 2005 ist in Kapitel 5.3.1 hierzu ausgeführt: *Aus Gründen der Rechtssicherheit werden die in unmittelbarer Umgebung des Wohnhauses Gütersloher Straße 57 zulässigen Emissionswerte in den GE-Gebieten entsprechend dem o.a. Gutachten jedoch um 2 dB(A) zurückgenommen.* Diese Regelung wird analog zu den übrigen Planinhalten in der vorliegenden 2. Änderung entsprechend übernommen, auf den Bebauungsplan Nr. 11 mit Begründung und Gutachten wird verwiesen.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Die vorliegende 2. Änderung führt auch hier zu keinen konkreten positiven oder negativen Auswirkungen auf das **Klima**. Die effektive und ggf. kompaktere Nutzung von Bauflächen durch die geplanten Bauhöhen kann ggf. auch positive (Neben-)Effekte im Sinne des Klimaschutzes besitzen.

5.6 Weitere Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung soweit heute bekannt nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 11 wird ausdrücklich verwiesen.

6. Flächenbilanz

Teilbereich I mit GE-Neufestsetzung für Planstraßen 1/2	
Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Gewerbegebiet	6,10
- davon Teilfläche Nord	3,50
- davon Teilfläche Nordost	2,60
Straßenverkehrsfläche	-
- zuvor Planstraße 1 im Norden ca. 3.000 m ²	-
- zuvor Planstraße 2 im Nordosten ca. 2.500 m ²	-
Fläche gemäß § 9(1) Nr. 18 BauGB, Wald	0,61
Grünfläche mit Überlagerung gemäß § 9(1) Nr. 15/Nr. 20 BauGB	1,18
Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 mit Ausgleich für B-Plan Nr. 10	0,35
Gesamtfläche Teilbereich I ca.	8,25
Teilbereich II, nur textliche Streichung Festsetzung 12.5	
Plangebiet Teilbereich II (nur Deckblattänderung) ca.	15,4

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Steinhagen und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zur **Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB** im Sommer 2017 (VL-666-2014/2020).

Im direkt angrenzenden Bereich wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Brockhagen-Ost“ überarbeitet und als sog. Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren neu aufgestellt. Da hierzu gemeinsame Abstimmungen etc. mit den Beteiligten erfolgten, wurde das vorliegende Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 11 zunächst zurückgestellt, bis der Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung/Neufassung ebenfalls weiter konkretisiert werden konnte. Die Plankonzepte sind in den Sitzungen des Rats der Gemeinde Steinhagen und seines Fachausschusses im September 2018 vorgestellt und für das weitere Planverfahren freigegeben worden (s. VL-940-2014/2020 und Protokolle).

Die **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** wurden im Zeitraum Februar/März 2019 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Rahmen keine Stellungnahmen eingegangen. Von Fachbehörden und von weiteren Trägern öffentlicher Belange wurden einige Anregungen und Hinweise zur Erschließung sowie zu Begrünungsfragen etc. gegeben. Die GNU hat die 2003/2004 eingeleitete Gebietsentwicklung grundsätzlich kritisiert.

In den Sitzungen des Bauausschusses und des Rats der Gemeinde Steinhagen am 13.06.2019 bzw. am 10.07.2019 wurde über die Zwischenergebnisse der ersten Beteiligungsschritte und über den Offenlagebeschluss beraten. Auf die Beschlussvorlage VL-1105-2014/2020 der Verwaltung und auf die Niederschriften wird ergänzend Bezug genommen.

Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß Beratungsergebnis überarbeitet. Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 21.04.2020, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Inhaltlich ggf. relevante Anregungen und Hinweise haben sich in diesem Rahmen nicht mehr ergeben.

Die Ergebnisse des Planverfahrens wurden für die Sitzungen im Mai 2020 zwecks Beratung über den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** zusammengestellt. Zur Planung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf diese Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Steinhagen und seines Fachausschusses sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften.

Zu allen weiteren fachlichen Fragen und zur Begründung der Planungsziele und Planinhalte des Original-Bebauungsplans Nr. 11 wird auf dessen Begründung mit Umweltbericht und Anlagen verwiesen, ebenso auf die Unterlagen zur 1. Änderung.

Steinhagen, im Mai 2020