Gemeinde Leopoldshöhe

19. Änderung des Flächennutzungsplanes („Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“) - ENTWURF

Ortsteil: Asemissen

Änderungs-gebiet: Südöstlich der Gewerbestraße, nördlich der Detmolder Straße (B 66 n)



Begründung

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	**Änderungsgebiet**	**2**
2	**Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren**	**2**
3	**Raumordnung und Landesplanung**	**2**
4	**Situationsbeschreibung**	**2**
5	**Darstellung der Flächennutzung**	**2**
6	**Auswirkungen auf die Umwelt, Angaben nach § 2a BauGB**	**3**
6.1	***Umweltbelange und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen***	**4**
6.1.1	*Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes*	4
6.1.2	*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)*	5
6.1.3	*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*	5
6.1.4	*Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*	6
6.1.5	*Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten*	9
6.1.6	*Zusätzliche Angaben*	9
6.1.6.1	*Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*	10
6.1.6.2	*Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen*	10
6.1.7	*Allgemein verständliche Zusammenfassung*	10
7	**Artenschutz**	**11**
8	**Ver- und Entsorgung**	**12**
9	**Denkmalschutz**	**13**

Anlage

Anlage Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 2 BauGB

Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes („Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“) - ENTWURF

Ortsteil: Asemissen
Änderungsgebiet: Östlich der Gewerbestraße / südlich der Detmolder Straße (B 66 n)

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

---

1 Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Gemarkung Leopoldshöhe, Flur 1, Flurstück 85.
Die Abgrenzung des Änderungsgebietes in einer Größe von rd. 1,2 ha ist im Änderungsplan dargestellt.

2 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Autowaschanlage in dem Änderungsgebiet. Das Ziel der Änderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 12 (2) BauGB.
Mit Schreiben vom 05. November 2010 hat der Vorhabenträger Schröder Team GmbH & Co.KG, Bielefeld-Sennestadt, vertreten durch Herrn Schröder, gem. § 12 (2) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück in Leopoldshöhe, Flur 1, Flurstück 85, nördlich der Bundesstraße 66 und östlich der Gewerbestraße, beantragt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus.

4 Situationsbeschreibung

Nördlich des Plangebietes ist das Gewerbegebiet „Gewerbepark Asemissen“, südlich ist die Bundesstraße 66. Der Anschluss des nördlich liegenden Gewerbegebietes mit der B 66 ist ein Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage, der von Straßen.NRW zeitnah mit einer Überführung der Gewerbestraße über die Bundesstraße ausgebaut werden soll.

Das Plangebiet wird von der Gewerbestraße aus erschlossen.
Das Grundstück wird heute als Grünland genutzt und wird mehrmals im Jahr gemäht.

5 Darstellung der Flächennutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt für das Änderungsgebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.
Die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ erfolgt im Umfeld des Änderungsgebietes in Richtung Norden und Osten. Südlich des Änderungsgebietes befindet sich die Bundesstraße B 66.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§ 8 (3) BauGB).
Die neue städtebauliche Zielsetzung erfordert auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Genüge zu tun. Sie soll als 19. Änderung parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden.
Die hierzu erfolgte landesplanerische Anfrage ist mit Schreiben vom 24. September 2010 bereits durch die Bezirksregierung Detmold positiv beantwortet worden.

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	1,2 ha	-----
Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB	-----	1,2 ha
Gesamt	1,2 ha	1,2 ha

6 Auswirkungen auf die Umwelt, Angaben nach § 2a BauGB

Im Parallelverfahren

- der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und
- der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in der Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst dabei eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (rd. 1,2 ha). Mithin sind die dargestellten umweltrelevanten Auswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sachlich wie räumlich weitreichender und umfassender zu betrachten und erfüllen damit den Anspruch an eine Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der zeitlichen Parallelität zwischen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung verwiesen.
Aufgrund der „Abschichtung“ der Planstufen vom vorbereitenden Bauleitplan zum verbindlichen Bauleitplan wird in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umweltprüfung / der Umweltbericht hier wie folgt wiedergegeben.

6.1 Umweltbelange und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich aus den heutigen Nutzungen und den damit korrelierenden Vorbelastungen zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter beschreiben und bewerten.

Heutige Nutzungen und Vorbelastungen
Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen". Festgesetzt ist hier „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Brachfläche".

Die Fläche innerhalb des Plangebietes ist eine Wiese (Grünlandfläche). Sie ist eine „Restfläche" zwischen dem neuem Gewerbegebiet Asemissen und der Bundesstraße B 66. Es besteht eine Immissionsbelastung von Seiten des Verkehrs von der Bundesstraße ausgehend.

Schutzgüter

Schutzgut	*Derzeitiger Umweltzustand*
Mensch	*Anthropogen vorbelastete Flächen innerhalb des Plangebietes durch eine Mähwiese.*
Pflanzen und Tiere	*Die Fläche des Plangebietes ist eine Wiese und liegt zwischen dem Gewerbegebiet und der Bundesstraße. Das Gebiet wird von Tieren eher als Nahrungs- denn als Bruthabitat genutzt.*
Naturraum und Landschaft	*Die Lage des Plangebietes ist im Siedlungszusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebiet im Norden und im Süden die hoch frequentierte Bundesstraße. Das Plangebiet wird als „Abstandsfläche" oder „Restfläche" erlebt und erfährt ansonsten keine besondere Erlebbarkeit.*
Boden	*Nach dem Auskunftssystem Geologischer Dienst NRW ist der Boden fruchtbar und hat eine hohe Feldkapazität (Bodenfunktion 3, fruchtbarer Boden).*
Gewässer / Grundwasser	*Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gewässer. Es liegt jedoch innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Oerlinghausen-Helpup-Asemissen".*
Luft / Klima	*Vorbelastete Fläche durch eine gewerbliche Nutzung im Norden und die Bundesstraße im Süden.*
Kultur- und Sachgüter	*Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.*
Wechselwirkungen	*Besonders in Bezug auf Pflanzen und Tiere, sowie des Bodens sind negativ geprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.* *Im Wesentlichen bestehen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld.* *Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als erheblich einzuschätzen, als diese einer Inanspruchnahme des Arrondierungsgebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würde.*

6.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Plangebietes nichts ändern. Eine Veränderung des Zustandes für die Schutzgüter im Falle der Nichtdurchführung der Planung im Sinne einer Optimierung der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Schutzgüter ist in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

6.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Autowaschanlage als Portalwaschanlage mit den zugehörigen Anlagen für die Vorreinigung und Innenraumreinigung geplant.

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für den Betrieb des Vorhabens und der Anlagen beschrieben und bewertet. Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus des Vorhabens und der Anlagen sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt erfolgt.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen wäre.

<u>Schutzgüter</u>

Schutzgut	*Umweltzustand nach Durchführung der Planung*
Mensch	*Aufgrund der Lage zwischen der Bundesstraße und dem Gewerbegebiet besteht keine besondere Erlebbarkeit der Fläche des Plangebietes. Mit der Kubatur, Art und Weise der geplanten Bebauung wird auf die benachbarte Bebauung eingegangen.* *Belange des Immissionsschutzes müssen aufgrund der Lage nicht berücksichtigt werden.* *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Pflanzen und Tiere	*Es kann davon ausgegangen werden, dass <u>anlagebedingt</u> keine Tatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verletzung oder Tötung von Tieren) bzw. gem. § 44 (1) Nr. 3 (Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätte) erfüllt werden und keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder relevante Lebensstättenzerstörung für die oben genannten Arten eintreten. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Weiterhin kommt es zum Verlust von Nahrungsflächen v.a. der Arten der Feldflur (Rauchschwalbe, Rebhuhn, Wachtelkönig) und Greifvögel. Die betroffene Fläche stellt aber nur einen relativ kleinen Teil eines großen Jagd- und Nahrungsraumes dar. Gesonderte Kompensationsmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich (keine essenziellen Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten, s. artenschutzrechtliche Stellungnahme im Anhang A).* *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Naturraum und Landschaft	*Das Plangebiet ist Grünland und liegt zwischen der Bundesstraße und dem Gewerbegebiet „Gewerbepark Asemissen“. Die maximale Höhe der geplanten Bebauung liegt bei 7 Metern und fügt sich in das Gefüge des anschließenden Gewerbegebietes ein.* *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Boden	*Innerhalb des Plangebietes sind Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden. Mit der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.*

	Der Boden wird durch die zukünftige Nutzung als Gewerbefläche und Stellplätze verdichtet. Die Versiegelung soll bis maximal 70 % der Grundstücksfläche möglich sein, damit verändert sich die Bodenfunktion in dem Gebiet. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Gebietes nicht zu erwarten. *Erhebliche Beeinträchtigung*
Gewässer / Grundwasser	*Mit der Verwirklichung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser, da keine Gewässer innerhalb des Plangebietes liegen bzw. unmittelbar von der Planung betroffen sind. Bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen entstehen keine negativen Auswirkungen für das Wasserschutzgebiet.* *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Luft / Klima	*Mit der Planung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet nicht verändern. Das Plangebiet ist durch die Lage an der Bundesstraße und dem Gewerbegebiet bereits vorbelastet. Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die luftklimatische Situation des Umfeldes werden durch die Verwirklichung des Vorhabens / der Planung nicht eintreten.* *Keine erheblich Beeinträchtigung*
Kultur- und Sachgüter	*Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Bau- oder Bodendenkmälern bzw. Landschaftsbestandteile keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.* *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Wechselwirkungen	*Wechselwirkungen zwischen* • *den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,* • *den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung* *sind durch die Planung mit dem Umfeld gegeben. Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld.*
	Insgesamt sind infolge der Planung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Für den Boden werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ergriffen.

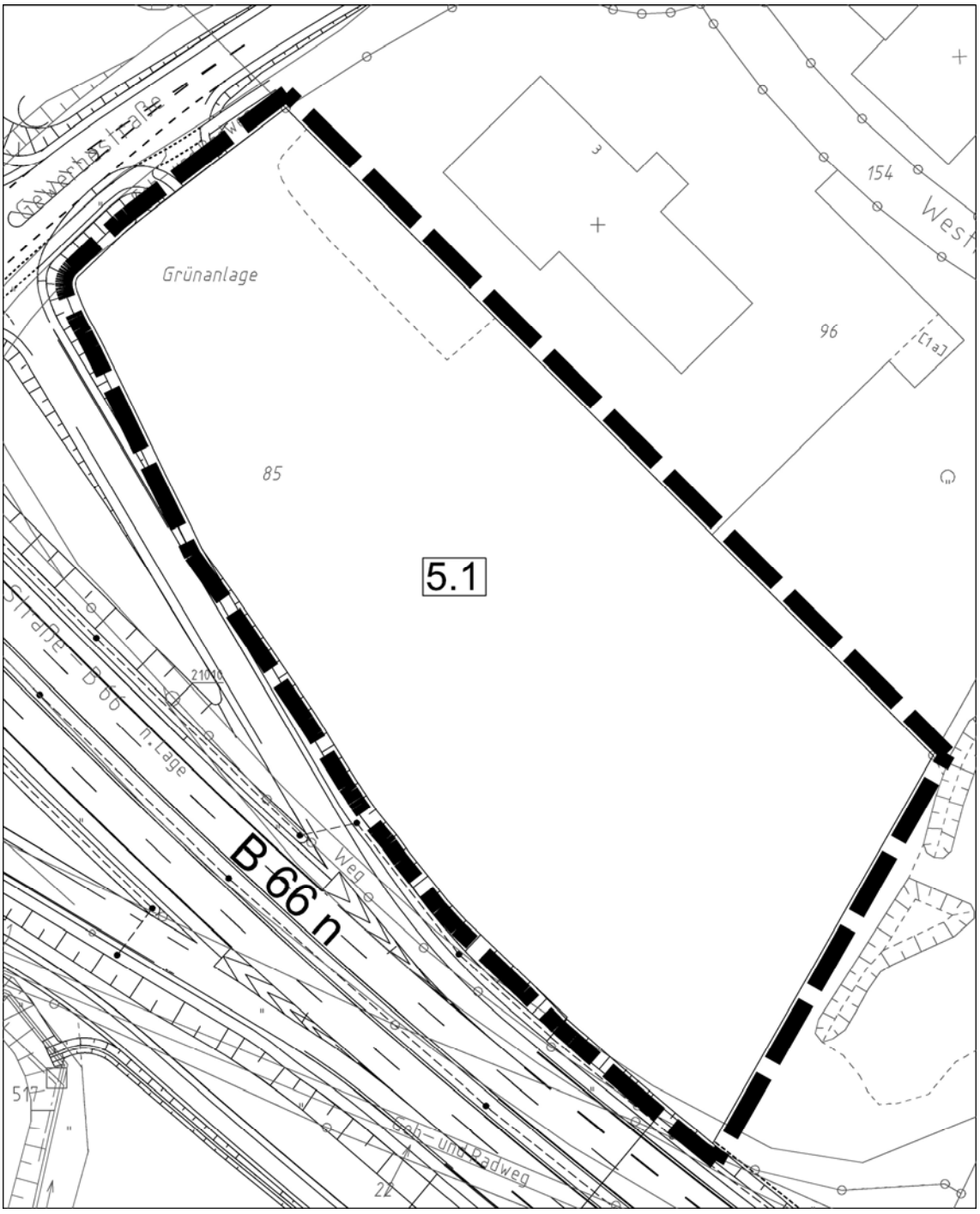
6.1.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine besonderen Maßnahmen des Bodenschutzes notwendig, da es sich nicht um eine mit Altlasten vorbelastete Fläche handelt. Es sind keine besonderen Maßnahmen des Immissionsschutzes bzw. zum Schutz von Kulturgütern und Sachgütern notwendig. Maßnahmen zum Ausgleich müssen jedoch getroffen werden. Diese sollen bevorzugt auf der Fläche des Plangebietes ausgeglichen werden, ansonsten auf externen Flächen realisiert werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

A. Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes				
Code	**Biotoptyp**	**Fläche in ca. qm**	**Wert**	**Gesamtwert**
5.1	*Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen*	*12.029*	*4*	*48.116*
Gesamt		***12.029***		***48.116***

Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (Maßstab 1:1.000)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes				
Code	***Biotoptyp***	***Fläche in ca. qm***	***Wert***	***Gesamtwert***
1.1	*Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)*	*70% von 7.710 qm = 5.397*	*0*	*0*
4.5	*Intensivrasen (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker*	*30% von 7.710 qm ohne 7.1 = 1.332*	*2*	*2.664*
7.1	*Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%*	*981*	*3*	*2.943*
3.8	*Obstwiese bis 30 Jahre*	*4.319*	*6*	*25.914*
Gesamt		***12.029***		***31.521***

Ausgangszustand des Plangebietes
vor den Festsetzungen des B-Planes: ***48.116 Wertpunkte***

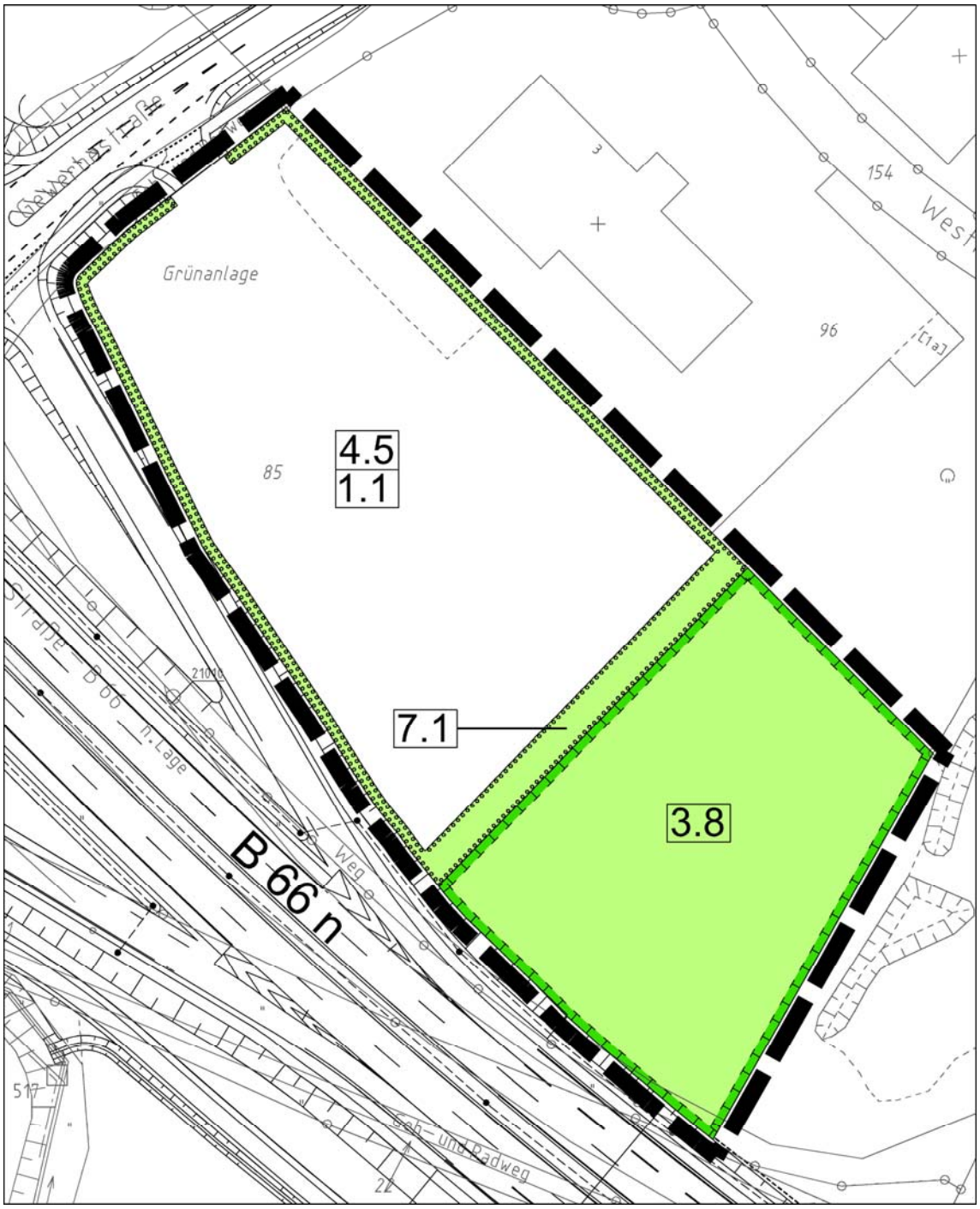
Zustand des Plangebietes
gemäß den Festsetzungen des B-Planes: ***31.521 Wertpunkte***

Differenz extern zu kompensieren und auszugleichen: ***16.595 Wertpunkte***

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 16.595 Wertpunkten.

Es sind Anpflanzungsflächen in dem Plangebiet berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich noch extern vorgesehen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt in der gemeindeeigenen Ökokontofläche Freesenberg (Gemarkung Asemissen, Flur 3, Flurstück 21).

Zustand des Gebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (Maßstab 1:1.000)



6.1.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die Errichtung der Autowaschanlage ist ein Standort gewählt worden, der in guter Erreichbarkeit zu übergeordneten Straßen liegt.
Der Standort stellt sich als Restfläche zwischen der B 66 n und dem Gewerbegebiet Asemissen dar und bietet sich für eine gewerbliche Nutzung an. Ein Belassen der Fläche als Freiraum hat siedlungs- und landschaftsräumlich keinen Sinn.
Andere Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung einer Waschstraße ohne Belang und hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit, als die in diesem Bericht dargestellten.

6.1.6 Zusätzliche Angaben

6.1.6.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Weitere Untersuchungen und Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

6.1.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- *zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,*
- *zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen*

erfolgen.
Da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Gemeinde Leopoldshöhe geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Umweltverschmutzungen sind zukünftig bei ordnungsgemäßem Nutzen des Standortes nicht zu erwarten.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.
Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.
Des Weiteren wird auf die Aufmerksamkeit der im Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten die Gemeinde Leopoldshöhe melden. Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen wird durch die Gemeinde Leopoldshöhe und dem Kreis Lippe erfolgen können. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des zu stellenden Bauantrages (baurechtliche Genehmigung) vorausgesetzt wird.
Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen bzgl. der Entwicklung des Fahrverkehrs kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Gemeinde Leopoldshöhe erfolgen.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die voranstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass aufgrund der Planung sowie der damit verbundenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine gezielte Überwachung der Entwicklung der Umwelt im Plangebiet wird aus diesem Grund nicht durchgeführt.

6.1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgestellt wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ in Leopoldshöhe, Flur 1, Flurstück 85 nördlich der Bundesstraße 66 und östlich der Gewerbestraße. Das Grundstück wird als Wiese (Grünland) genutzt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ überlagert sich mit einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“. Festgesetzt ist hier „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Brachfläche“.

Der Vorhabenträger plant innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer Autowaschanlage als Portalwaschanlage mit den zugehörigen Anlagen für die Vorreinigung und Innenraumreinigung. Die Waschanlage soll mit einer modernen Wasseraufbereitungsanlage mit unterirdischen Behältern und einer Filtrationsanlage gebaut werden.
Das Planungskonzept sieht vor, dass die Waschanlage von der Gewerbestraße aus erschlossen werden soll.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ) wird in dem Gewerbegebiet mit 0,7 festgesetzt.

Insgesamt wurden folgende der Schutzgüter überprüft

- *Mensch,*
- *Tiere,*
- *Pflanzen,*
- *Boden,*
- *Wasser,*
- *Klima und Luft,*
- *Landschaft,*
- *Kultur- und sonstige Sachgüter sowie*
- *biologische Vielfalt und Wechselwirkungen.*

Insgesamt sind infolge der Planung Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zu erwarten. Die betroffene Fläche stellt jedoch nur einen relativ kleinen Teil eines großen Jagd- und Nahrungsraumes für Tiere dar, für den Boden werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ergriffen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 16.595 Wertpunkten. In dem Plangebiet sind mit Anpflanzungsflächen berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich noch extern vorgesehen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt in der gemeindeeigenen Ökokontofläche Freesenberg (Gemarkung Asemissen, Flur 3, Flurstück 21).
Das Planungsvorhaben löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2) ist daher nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

7 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Das Grundstück mit einer Fläche von rund 1,2 ha ist eine Wiese, die mehrmals im Jahr gemäht wird.

2008 wurde in der Kartierung von der Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung, Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford in dem Plangebiet für den Ausbau der B 66 69 verschiedene Vogelarten, 10 Fledermausarten und 3 Amphibienarten nachgewiesen. Zusammen mit dem Messtischblatt 4017 gibt es 21 planungsrelevante Vogelarten, 10 Fledermausarten und 3 Amphibien. Davon haben 8 Vogelarten, 10 Fledermausarten und 3 Amphibienarten ungünstige Bedingungen.

Die Arten, die direkt auf dem Plangebiet gesichtet wurden (2008, Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung), sind Amsel, Rabenkrähe, Turmfalke und Rauchschwalbe. Die beiden letzten Arten sind planungsrelevante Arten, das Vorkommen wird mit günstig bewertet. Beide Arten wurden in dem Gutachten von der Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung als Nahrungsgast bewertet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass anlagebedingt keine Tatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verletzung oder Tötung von Tieren) bzw. gem. § 44 (1) Nr. 3 (Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätte) erfüllt werden und keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder relevante Lebensstättenzerstörung für planungsrelevante Arten eintreten. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Weiterhin kommt es zum Verlust von Nahrungsflächen v.a. der Arten der Feldflur (Rauchschwalbe, Rebhuhn, Wachtelkönig) und Greifvögel. Die betroffene Fläche stellt aber nur einen relativ kleinen Teil eines großen Jagd- und Nahrungsraumes dar. Gesonderte Kompensationsmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich (keine essenziellen Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten).

Betriebsbedingt ist nicht mit erheblichen Störungen (Licht, Lärm) zu rechnen, auch baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das Planungsvorhaben löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2) ist daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes soll durch einen Ringschluss der Wasserversorgung über das Plangebiet mit Anschluss an die Stationen in der Gewerbestraße / Westring bzw. zur Übergabestation der Stadtwerke Bielefeld GmbH südöstlich des Plangebietes erfolgen.

Die Schmutzwasserentwässerung soll mittels einer neu zu bauenden Druckleitung in Richtung des Kanals in den Westring erfolgen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Regenwasser soll nach vorheriger Klärung in den Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes versickern bzw. in das Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebietes eingeleitet werden.

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden. Die Versorgungskapazitäten werden überprüft und ggf. der Planung angepasst.

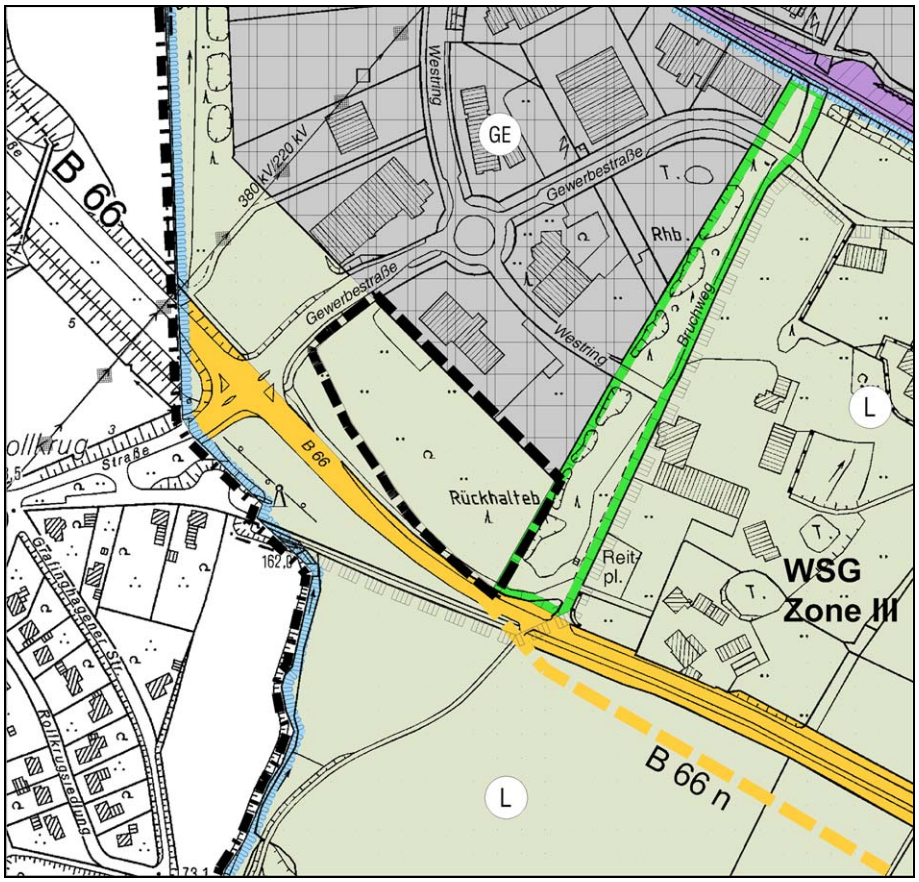
9 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

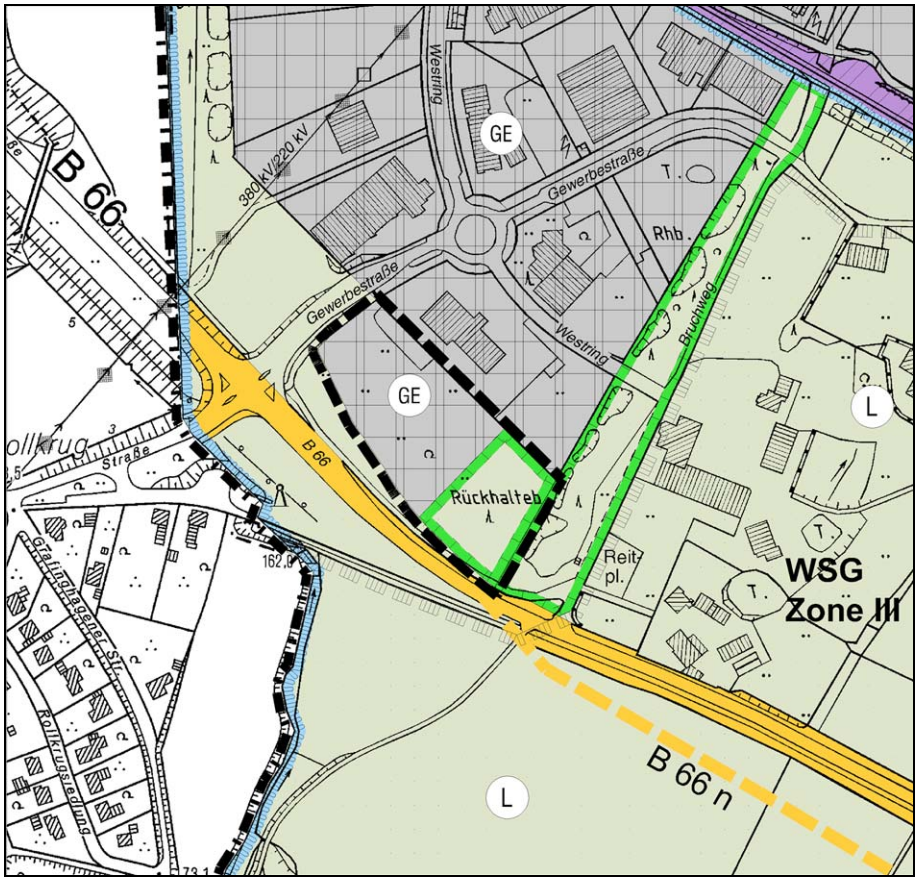
Gemeinde Leopoldshöhe
Fachbereich III Bauen / Planen / Umwelt
Leopoldshöhe, im Januar 2011

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Zurzeit rechtsverbindliche Darstellungen



Darstellungen zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

- Grenze des Änderungsbereiches
- GE — Gewerbliche Baufläche
- Straßen des überörtlichen Verkehrs und Hauptverkehrszüge
- Geplante Hauptverkehrsstraßen
- Bahnanlage
- Elektro 220kV / 380kV — Elektrizität (oberirdisch)
- Fläche für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- L — Landschaftsschutzgebiet
- WSG Zone III — Wasserschutzgebiet mit Zoneneinteilung

ANLAGE

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 BauGB

FOLGT ZUM ABSCHLUSS DES VERFAHRENS