

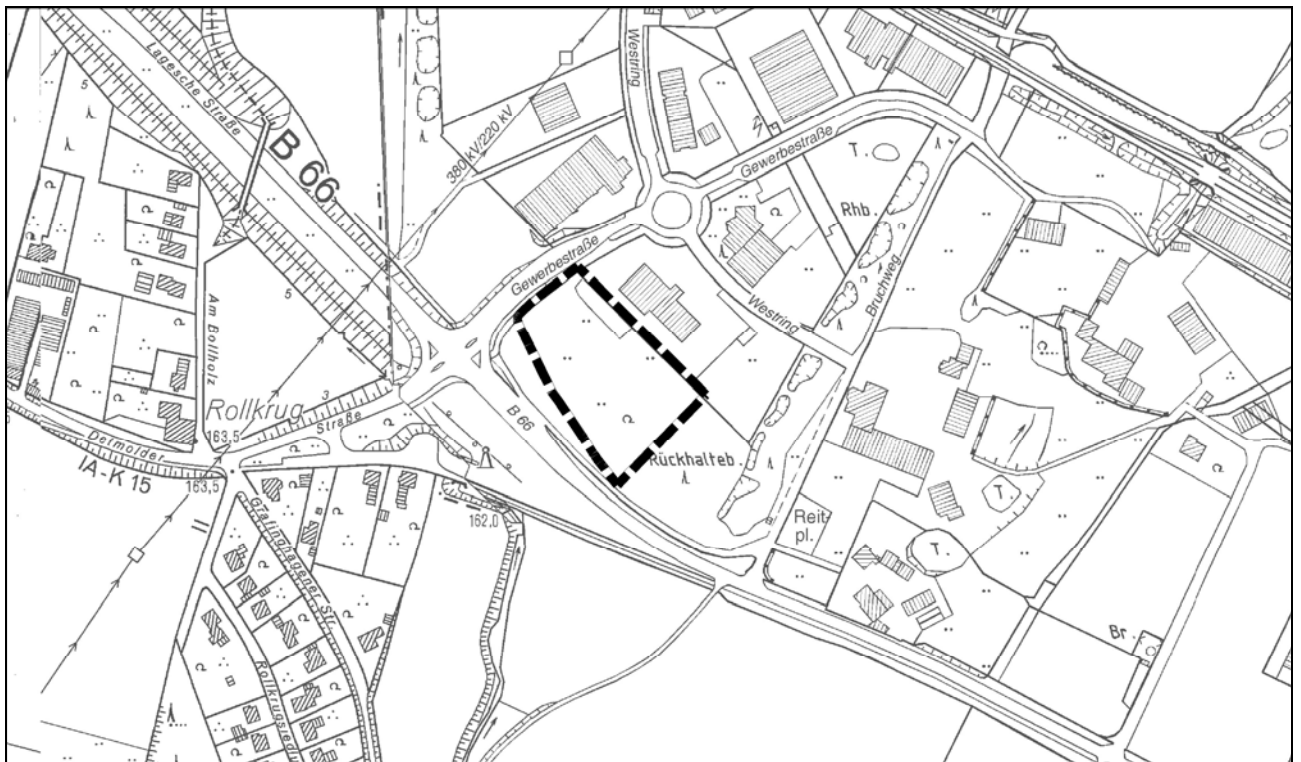
Gemeinde Leopoldshöhe



Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ - ENTWURF

Ortsteil: Asemissen

Plangebiet: 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. 05205-7298-0; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2	Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise	5
6.3	Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen	6
6.4	Grünflächen	6
6.5	Baugestalterische Festsetzungen	6
7	Verkehrliche Erschließung	6
8	Ver- und Entsorgung	6
10	Natur- und Landschaftsschutz	7
11	Artenschutz	7
12	Immissionsschutz	8
13	Gewässerschutz	8
14	Bodenschutz	9
15	Denkmalschutz	9
16	Vorläufige Umweltprüfung / Umweltbericht	9
16.1	Umweltbelange und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
16.2	Planungsbeschreibung / Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	9
16.3	Bedarf an Grund und Boden	10
16.4	Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete	10
16.5	Bedeutende Ziele des Umweltschutzes sowie Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne	10
16.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes / der Schutzgüter und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung	11
16.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	12
16.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12

16.9	Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
16.10	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	16
16.11	Zusätzliche Angaben	17
16.11.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
16.11.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen	17
16.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
17	Erschließungskosten	18

Anlagen

Anlage A	Artenschutzrechtliche Stellungnahme
Anlage B	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ - ENTWURF

Ortsteil: Asemissen
Plangebiet: Südöstlich der Gewerbestraße / nördlich 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 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 85 und wird begrenzt

- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 96,
- im Südwesten durch die Anschlussstelle der Detmolder Straße B 66 n.
- im Nordwesten durch die Gewerbestraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,77 ha.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Nutzungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie den textlichen Festsetzungen und
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zusätzlich ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan diese Begründung beigelegt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Leopoldshöhe abgeschlossen.

2 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Autowaschanlage in dem Plangebiet 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.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für die Einleitung des Satzungsverfahrens umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 85, das in der Verfügung des Vorhabenträgers steht. Mit Beschluss vom 08.07.2010 hatte der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe der Herbert Schröder GmbH & Co.KG die betreffende Fläche zur Errichtung einer Autowaschanlage zugesprochen.

Die Erschließung des Vorhabenbereiches erfolgt über die Gewerbestraße.

Für die Durchführung des Vorhabens wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Leopoldshöhe und dem Vorha-

benr  ger als Regelungsinstrument zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB geschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“   berlagert sich mit einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ wird durch den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“   berplant und bei dessen Rechtskraft ersetzt werden.

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 Plangebiet „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landwirtschaftliche Fläche“ dar.

Die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ erfolgt im Umfeld des Plangebietes in Richtung Norden und Osten. Südlich des Plangebietes 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 st  dttebauliche Zielsetzung erfordert 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.

5 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 Gr  nland genutzt und wird mehrmals im Jahr gemäht.

Das bisherige Planungsrecht ist der bestehende Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“. Festgesetzt ist hier „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Brachfläche“.

6 Belange des St  dttebaus

Der Vorhabenträger plant innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer Autowaschanlage als Waschstraße mit den zugehörigen Anlagen für die Vorreinigung und Innen-

raumreinigung. 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.

Die Höhenentwicklung der Gebäude der Waschanlage soll mit 7,00 m beschränkt werden.

Der Standort ist bewusst von dem Vorhabenträger gewählt worden, da er bzgl. der Erschließung und der Erreichbarkeit günstig ist und dem Grunde nach aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes konfliktfrei ist.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet wird „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO sind nur solche Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet: Autowaschanlage als Gewerbebetrieb aller Art.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

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.

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) ist mit 3,0 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,00 m. Der untere Bezugspunkt nach § 18 (1) BauNVO wird bis zum Satzungsbeschluss bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäude-

einrichtungen um 2,00 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt nach § 18 (1) BauNVO wird bis zum Satzungsbeschluss als NN-Höhe noch bestimmt.

Gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise sind hier bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.

Baugrenzen werden zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht entgegensteht. Des Weiteren werden Flächen als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

6.3 Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, während die Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6.4 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sollen einerseits der Gewerbeparkidee entsprechen und andererseits in Richtung Osten einen Übergang zu dem angrenzenden Grünzug ermöglichen.

6.5 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht getroffen.

Regelungen können im Durchführungsvertrag erfolgen.

7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird an die Gewerbestraße angebunden. Ein Anschluss des Vorhabengebietes an die B 66 ist ausgeschlossen.

Im Zuge der Planung des Ausbaus der B 66 n beabsichtigt das Unternehmen moBiel, das für den ÖPNV-Bus-Verkehr zuständig ist, den Verlauf der Buslinie 38 zwischen Rollkrug und Oerlinghausen Bahnhof zu optimieren.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes wird auf dessen Südseite eine 5,50 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Leopoldshöhe festgesetzt. Damit soll eine Erschließung für das östlich des Plangebietes liegenden Fläche gesichert werden (Fahrrecht). Bei der anschließenden Fläche verbleibt es bei der Festsetzung einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Brachfläche“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“.

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 notwendigen Durchleitungsrechte werden innerhalb des Plangebietes (private Grundstücksfläche) durch die Festsetzung einer 5,50 m breiten

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers auf der Südseite des Plangebietes gesichert.

Um Frischwasser einzusparen, wird das Waschwasser aufgefangen und nach Klärung und Filterung wieder zur Wäsche verwendet. Wachse und Trocknungshilfen werden jedoch grundsätzlich mit Frischwasser aufgebracht. Dem Waschwasser sind Reinigungszusätze beigemischt, um hartnäckigen Schmutz zu entfernen. An den Fahrzeugen austretende Öle oder Betriebsstoffe werden über einen Ölabscheider herausgefiltert. In den Wintermonaten wird zudem Streusalz durch die Fahrzeuge in das Waschwasser eingebracht, das zu einer Aufsalzung des Waschwassers führt. Daher wird im Winter periodisch Frischwasser zusätzlich zugegeben, um die Salzkonzentration auf geringerem Niveau zu stabilisieren.

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 Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Die Versorgungskapazitäten werden überprüft und ggf. der Planung angepasst.

Die Erschließung des Plangebietes erlaubt, den Vorhabenbereich zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

Für den Vorhabenbereich erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines jeweils innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

10 Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das weitere Verfahren und die Abwägung zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB einzustellen. Die Bilanzierung erfolgt im Kapitel 16.9. Insgesamt ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 25.233 Wertpunkten.

Im (Süd-)Osten des Plangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzt. Zudem sind mit Anpflanzungsflächen in dem Plangebiet Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden extern vorgesehen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt in der gemeindeeigenen Ökokontofläche Freesenberg (Gemarkung Asemissen, Flur 3, Flurstück 21).

11 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 (s. artenschutzrechtliche Stellungnahme im Anhang A). 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 0,77 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 n 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 (s. Artenschutzrechtliche Stellungnahme im Anhang A).

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 Ruhestätten) 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.

12 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der Planung nicht weiter zu prüfen. In der Nachbarschaft des Änderungsgebietes bzw. in dessen Umfeld befinden sich keine Immissionsorte, die für eine entsprechende Betrachtung relevant wären.

13 Gewässerschutz

In ca. 100 m Entfernung fließt der Sussiekbach an dem Plangebiet vorbei. Er wird allerdings von der Planung nicht betroffen.
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Oerlinghausen-Helpup-Asemissen“.

14 Bodenschutz

Nach dem Auskunftssystem Geologischer Dienst NRW ist der Boden fruchtbar und hat eine hohe Feldkapazität (Bodenfunktion 3, fruchtbarer Boden). 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.

Für den Boden werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ergriffen.

15 Denkmalschutz

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

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Bei Bodenfunden wird auf den Hinweis in den textlichen Festsetzungen verwiesen. Die zuständigen Stellen sind umgehend zu informieren.

16 Vorläufige Umweltprüfung / Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung):

16.1 Umweltbelange und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

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

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von z.B.

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie
- aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB)

verwiesen.

16.2 Planungsbeschreibung / Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Anlass für die Bauleitplanung ist die Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung

Süden zur B 66 n hin. Das Planungskonzept sieht die Errichtung einer Waschanlage vor, die von der Gewerbestraße aus erschlossen werden soll.
Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan Gewerbegebiet - GE - (§ 8 BauNVO) festgesetzt.
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

16.3 Bedarf an Grund und Boden

Der konkrete Bedarf an Grund und Boden sind 0,77 ha für die Vorhabenplanung einschließlich der Flächen zur Eingrünung des Vorhabenbereiches.

16.4 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet ist eine Wiese (Grünlandfläche als Brachfläche). Schützenswerte Biotope sind nicht betroffen. Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes.
Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Gewerbepark Asemissen“. Südlich und westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 66, die zeitnah ausgebaut werden soll. Südlich der Bundesstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie weiter südlich angrenzend das Waldgebiet Merkslohberg und Fresenberg. Östlich des Plangebietes ist weiterhin Grünlandfläche, sowie Gehölze, Regenrückhaltebecken und der Bruchweg.

Von der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Durch die geplante Gewerbebebauung und die Straßenerschließung können die im Plangebiet angetroffenen Biotoptypen beansprucht und nachhaltig überprägt werden. Die intensivsten und nachhaltigsten Wirkungen sind im Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche zu erwarten. Hier wird es im Bereich der potenziellen Neubebauung zu einer Zerstörung der derzeit vorhandenen Biotopstrukturen kommen (Verlust vorhandener Biotoptypen, Nutzung der Flächen als Baufeld, Teilbefestigung der Flächen).

Zusammenfassend wird deutlich, dass für das gesamte Plangebiet anlagebedingt ein Verlust der vorhandenen Böden und Biotope zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen können sich für die geplante Bebauung allenfalls geringfügig durch den Ausstoß von Schadstoffen (insbesondere CO₂) von Kraftfahrzeugen ergeben.

16.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sowie Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

Gemeindeeigene Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind nicht in einem gesonderten „Umwelt-Zielplan“ dargelegt.

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne.

Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten zu berücksichtigen.

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.

16.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes / der Schutzgüter und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung

Im Plangebiet werden die Biotoptypen flächendeckend erfasst und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bilanziert (Kapitel 16.9).

Fachgutachten wurden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erarbeitet. Es liegt allerdings eine Faunistische Untersuchung zur geplanten B 66 n in Leopoldshöhe Asemissen, Februar 2010, vor, bei der Einschätzungen für eine größere Fläche entlang der Bundesstraße untersucht wurde, das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist ein Teil der untersuchten Fläche.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsraum ist es im weiteren Verfahren möglich, die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, zu prognostizieren und den Umfang und die Erheblichkeit dieser Wirkungen abzuschätzen. Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

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

Bei der Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter bau-, anlage- und betriebsbedingt.

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 Wech-

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand
	selwirkungen (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.

16.7 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.

16.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Autowaschanlage als Waschstraße 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.

Schutzgüter

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. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
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 Ruhestätten) 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. Gersonderte Kompensationsmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich (keine essenziellen Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten, s. artenschutzrechtliche Stellungnahme im Anhang A).

	<i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
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. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
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. <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
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. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
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. <i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>
Kultur- und Sachgüter	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Bau- oder Bodendenkmälern bzw. Landschaftsbestandteile keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
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.

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

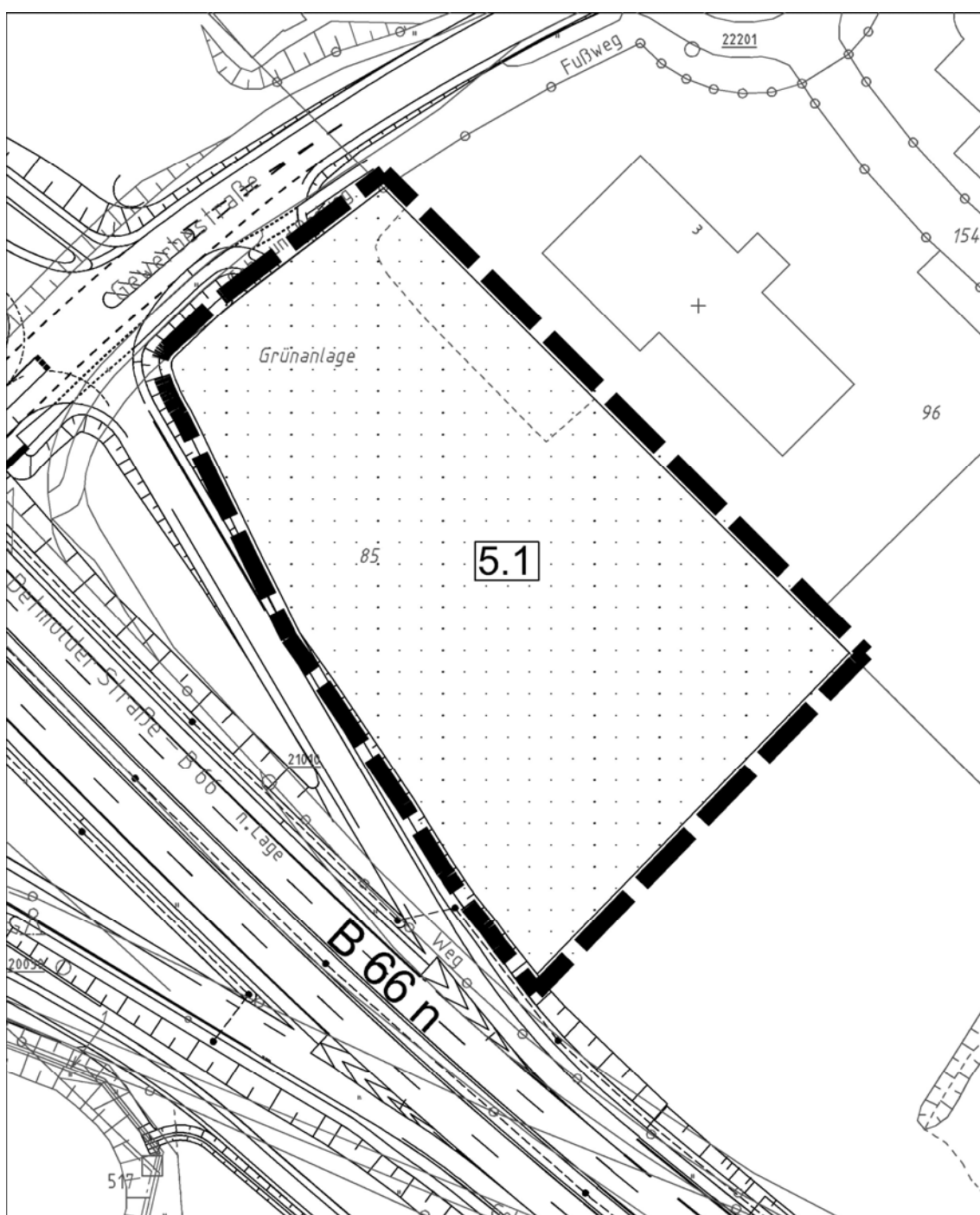
Es sind keine besonderen Maßnahmen des Bodenschutzes notwendig, da es sich nicht um eine mit Altlasten vorbelastete Fläche handelt. Es sind keine besonderen Maßnahmen des Immissionsschutzes bzw. zum Schutz von Kulturgütern und Sachgütern notwendig. Maßnahmen zum Ausgleich müssen jedoch getroffen werden. Diese sollen be-

vorzugt 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	7.710	4	30.840
Gesamt		7.710		30.840

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 lebens- raumtypischen Gehölzanteilen $\geq$ 50%	981	3	2.943
Gesamt		7.710		5.607

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

30.840 Wertpunkte

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

5.607 Wertpunkte

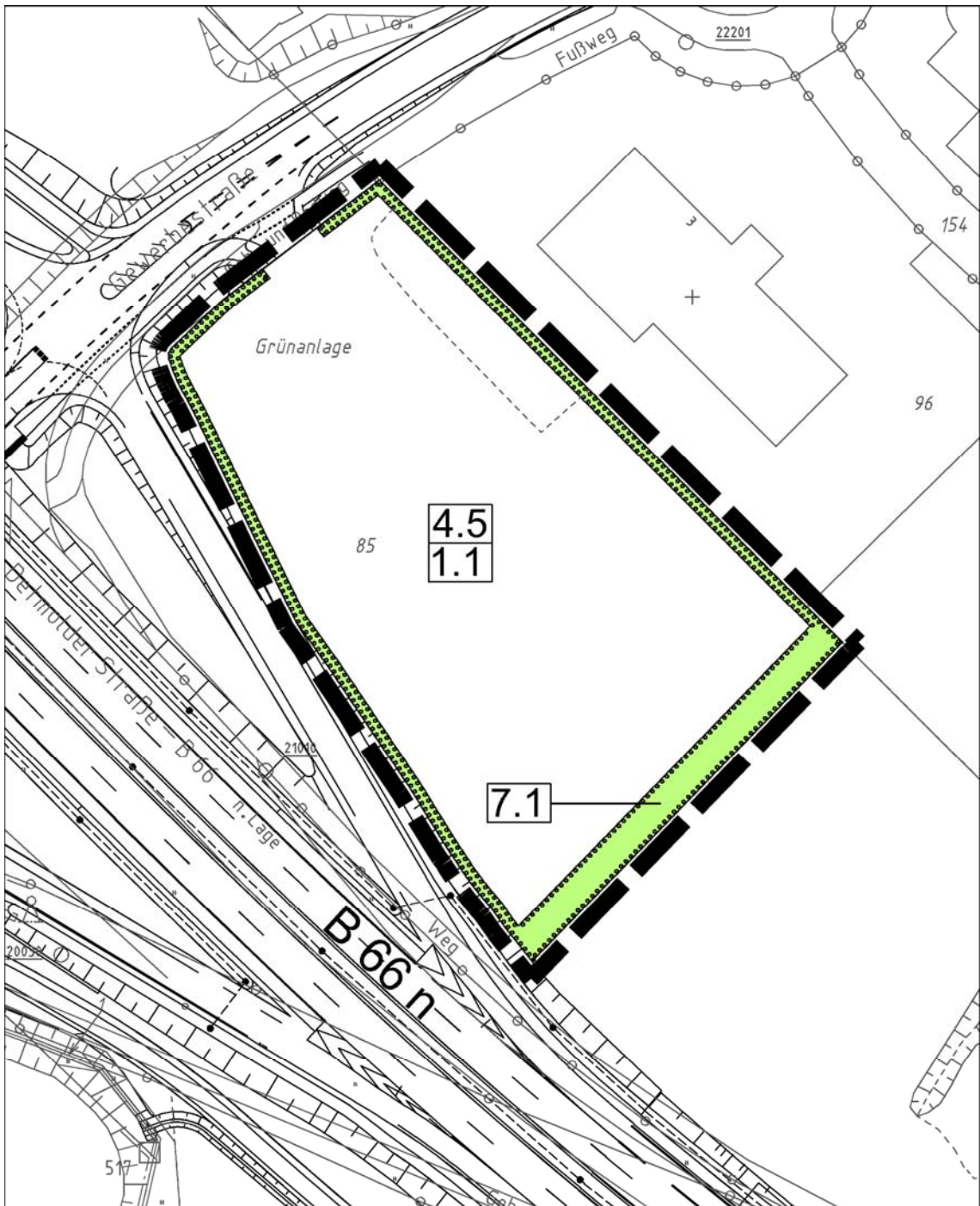
Differenz extern zu kompensieren und auszugleichen:

25.233 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 25.233 Wertpunkten.

In dem Plangebiet sind Anpflanzungsflächen berücksichtigt. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden 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)



16.10 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.

16.11 Zusätzliche Angaben

16.11.1 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.

16.11.2 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 ordnungsgemäßigem 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.

16.12 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 Waschstraße 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 erheblichen 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 25.233 Wertpunkten. In dem Plangebiet sind mit Anpflanzungsflächen berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden 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.

17 Erschließungskosten

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

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. 05205-7298-0; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

ANLAGE A

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

ANLAGE B

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

FOLGT ZUM ABSCHLUSS DES VERFAHRENS