Abwägung zu den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegung / erneuten Auslegung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet)

Stellungnahme des Kreises Lippe vom 05.01.2011 und 25.01.2011
Siehe anliegende Schreiben

Vorschlag der Verwaltung
► Belang Natur und Landschaft
Die Anzahl der bisherigen Einzelbäume hat sich gegenüber der bisherigen Bilanzierung von 17 auf 14 verringert. Anfänglich waren 17 Säuleneichen gepflanzt, durch die schlechte Bodenqualität konnten viele Bäume am Standort nicht gehalten werden. Vom gemeindlichen Bauhof wurden daher vielfach Birken nachgepflanzt. Auch diese haben Anwuchsschwierigkeiten, da kaum Boden vorhanden ist (sehr hoch anstehender Kies). Ob die vorhandenen Anpflanzungen aus Kornelkirschen, Birken und Säuleneichen mittel- bis langfristig am Standort bestehen können, ist fraglich. Die verwaltungsseitige Empfehlung ist daher, die Einzelbäume aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung herauszunehmen und auf dem Freesenberg auszugleichen. Für die bereits heute fehlenden 3 Einzelbäume hat dieses, unabhängig von der grundsätzlichen Ausgleichsentscheidung für Einzelbäume im Straßenraum, zu erfolgen. Der Ersatz im Straßenraum schließt sich aufgrund der Erkenntnisse zu den Standortbedingungen nach Ansicht der Verwaltung aus.
Es wird empfohlen, Einzelbäume im Straßenraum nicht text- und kartenmäßig festzusetzen. Stattdessen sind diese auf dem Freesenberg auszugleichen.

Gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung bzgl. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Reduzierung des Biotoptyps „nicht überbaubare Fläche / private Grünfläche“ auf A 2 vom Kreis gerechtfertigt. Die Anpassung der Eingriffsregelung erfolgt aufgrund der verminderten Grünfestsetzungen.
Die Verringerung des Ansatzes der Wertepunkte von A 3 auf A 2 hat zur Folge, dass die Differenz auf dem Freesenberg auszugleichen ist. Ein Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes ist nicht mehr möglich.

Ausgangslage (Wert A – vor Ursprungsbebauungsplan)

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in qm	A	Korr.	Sp. 5 x 6	Einzelflächen-wert
	1.5	Feldweg Telgenweg (z.T. Asphalt)	1.740	2	0,5	1	1.740
	1.1	Straße Schuckenteichweg	3.120	0	1	0	0
	2.1	Begleitvegetation (Bankett)	2.080	2	1	2	4.160
	3.1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	108.500	2	1	2	217.000
Ausgangszustand Untersuchungsraum			**115.440**	**Gesamtflächenwert A**			**222.900**

Zustand nach Eingriff (Wert B - 1. vereinfachte Änderung i.V.m Urplan)
Berechnung ohne Straßenbäume und private Grünfläche / Bepflanzungsvorgaben

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in qm	A	Korr.	Sp. 5 x 6	Einzelflächen-wert
		Verkehrsfläche*					
	1.5	Feldweg Telgenweg (z.T. Asphalt)	1.740	2	0,5	1	1.740
	1.1	Straße Schuckenteichweg	6.825				
	1.1	Davon versiegelte Fläche	5.377	0	1	0	0
	2.1	Davon ÖG	768	2	1	2	1.536
	8.2	**Davon Einzelbäume (Anzahl 17)**	**680**	**6**	**1**	**0**	**0 (neu) 4.080 (bisher)**
		Gewerbegebiet*					
	1.1	Versiegelte Fläche GRZ 0,8	31.732	0	1	0	0
	4.2	**Nicht überbaubare Fläche / Private Grünfläche**	**7.933**	**2**	**1**	**2**	**15.866 (neu) 23.799 (bisher)**
	3.1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	67.210	2	1	2	134.420
Zustand nach Vorentwurf Summe			**115.440**	**Gesamtflächenwert B**			**153.562 (neu)** 165.575 (bisher)
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A): (B) – (A) = - 69.338 (neu) / - 57.325 Wertpunkte (bisher)							
*Anmerkung zur Berechnung: Telgenweg: 6 m Breite, 290 m lang; Schuckenteichweg: 6 m Fahrbahnbreite, 4 m Bankett, 520 m lang; Gewerbegebiet 39.665, versiegelte Fläche 5.377 m^2, öffentliche Grünfläche 1.448 m^2, 17 Hochstämme (je 40 m^2)							

In Fläche auf dem Freesenberg umgerechnet ergibt dies 17.334,5 qm (neu).

► Belang Betriebsleiterwohnung

Hinsichtlich des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches von Betriebsleiterwohnungen hat es zwischen dem Kreis Lippe und der Verwaltung nach Eingang der Stellungnahme vom 05.01.2011 ein Telefonat gegeben. Aufgrund dieser Rücksprache ist die Stellungnahme vom 25.01.2011 erfolgt, wobei die Bedenken nun als Hinweise gegeben werden. Mit der letzten Stellungnahme beabsichtigt nunmehr der Kreis Lippe, die Gemeinde Leopoldshöhe dahingehend zu sensibilisieren, dass diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen bei Neuansiedlungen und / oder Nutzungsänderungen von Gewerbebetriebe gemäß ihres Schutzanspruches zu berücksichtigen sind und in der praktischen Anwendung im extremsten Fall zu einer Ablehnung des Bauvorhabens durch den Immissionsschutz kommen könnte.
Dies ist grundsätzlich unstrittig, weshalb verwaltungsseitig empfohlen wird, diesem zuzustimmen.
Weiterhin besteht Einigkeit darüber, dass der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch von Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sich nach den Immissions-Richtwerten der TA Lärm für Gewerbegebiete richtet (65 / 50 dB(A) tags / nachts).
Diese Aussage wird vom Kreis jedoch dahingehend weiter spezifiziert, dass gesunde Wohnverhältnisse nur bei Einhaltung von Misch- und Dorfgebieten gegeben sind (60 / 45 dB(A) tags / nachts). Auch diese Sichtweise, welche von der aktuellen Rechtsprechung definiert worden ist, allerdings in einem anderen Sachzusammenhang, wird grundsätzlich mitgetragen.

Eine Übertragung dieser Aussage auf die bauplanungsrechtliche Situation im Gewerbegebiet wird jedoch verneint: Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen besitzen den gleichen Schutzanspruch wie die anderen zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet. Da sie sensibler einzuschätzen sind, gehören sie jedoch zu den Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO. Bei einer Baugenehmigung mit Betriebsleiterwohnung ist dieses abzusichern und eine Bescheinigung zu fordern, dass es sich tatsächlich um den Betriebsleiter (weiteres 8 Abs. 3 BauNVO) handelt. Dieser muss dann den Lärm hinnehmen. Der Betriebsinhaber entscheidet dies eigenverantwortlich, auch für seine Familie / Kinder. Gleiches gilt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Soweit das Arbeitsverhältnis von dem Standort der Wohnung am Betrieb anhängig ist, hat der Arbeitnehmer für sich abzuwägen, ob die Rahmenbedingungen für seine Person und ggf. seine Familie / Kinder akzeptabel sind.
Eine Gesundheitsgefahr besteht bei dem Erreichen von Werten für Industriegebiete (70 / 70 dB(A) tags / nachts). Bei Feststellung dieses Wertes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre dem lärmverursachenden Betrieb die Nutzung zu untersagen.

Die Verwaltung empfiehlt den Hinweis des Kreises zur Kenntnis zu nehmen und dahingehend zu entsprechen, dass die Festsetzung 1.2 den Zusatz ....."Zugelassen sind *ausnahmsweise* Wohnungen für.....", erhält, um die Ausnahmesituation, die rechtlich eindeutig ist, hier nochmals zu unterstreichen. Des Weiteren könnte unter Hinweise im Bebauungsplan nochmals auf die Lärmsituation in Gewerbegebiete hingewiesen werden, um bei den dort berechtigten Wohnungsnutzenden vorsorgend auf die Ausnahme der Wohnfunktion und deren Bedeutung hinzuweisen.

Ergänzungen der Festsetzungen bzw. der Hinweise

1.2 Gewerbegebiet mit Gliederungserfordernis GE (Bereich 1) und GE (Bereich 2):
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
Zugelassen sind *ausnahmsweise* Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Hinweis:
Allgemein richtet sich der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach den Immissions-Richtwerten der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 / 50 dB(A) tags / nachts). Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Lärmimmissionswerte für Misch- und Dorfgebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) innerhalb des Geltungsbereiches überschritten werden können.
Gewerbliche Neuansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen haben gem. § 15 BauNVO ggf. Rücksicht auf die vorhandenen Wohnungen zu nehmen.