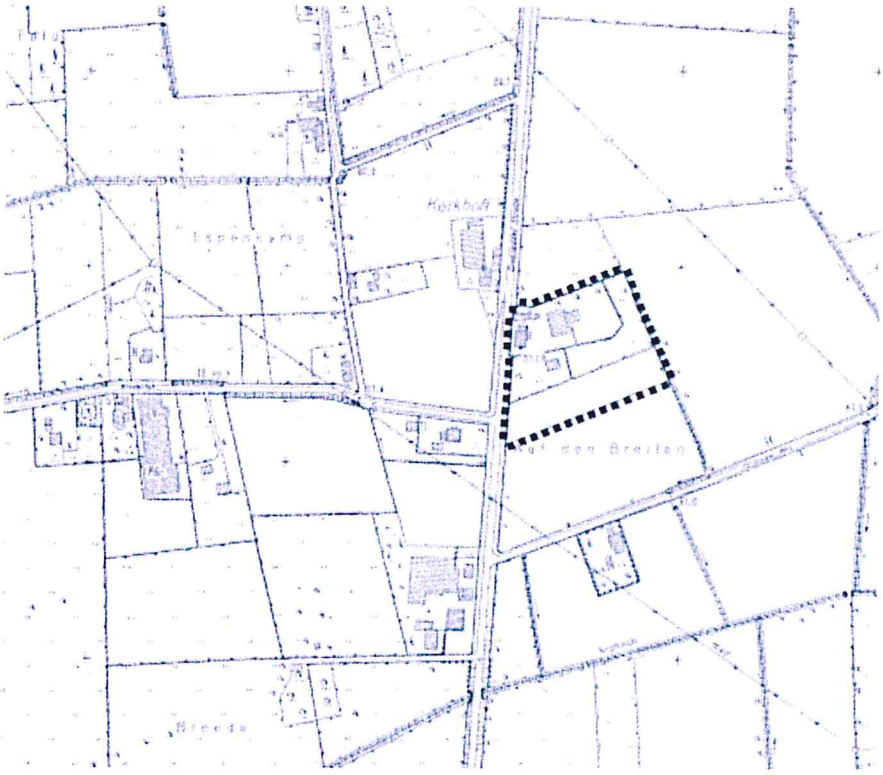
Anlage 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Landtechnik Reise“ Begründung

Stand: März 2013

Gemeinde Lippetal



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss / Aufstellungsverfahren	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Derzeitige Situation und Planungserfordernis	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	**Planungsziel / Planungskonzeption**	**6**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**6**
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Baukörperhöhen	7
3.2.2	Grundflächenzahl	7
3.2.3	Überbaubare Flächen	7
3.2.4	Bauweise	8
4	**Erschließung**	**8**
5	**Natur und Landschaft**	**8**
5.1	Grün- und Freiraumkonzept	8
5.2	Eingriffsregelung	9
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	9
5.4	Forstwirtschaftliche Belange	9
5.5	Artenschutz	9
6	**Sonstige Belange**	**10**
6.1	Ver- und Entsorgung	10
6.2	Altlasten und Kampfmittel	10
6.3	Immissionsschutz	11
6.4	Denkmalschutz	11
7	**Flächenbilanz**	**11**
8	**Umweltbericht**	**11**
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	11
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	13
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	14
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
8.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	15
8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
8.7	Zusätzliche Angaben	15
8.8	Zusammenfassung	16

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Externe Ausgleichsfläche

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss / Aufstellungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 22.05.2012 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß den Vorschriften der §§ 2 – 4 BauGB beschlossen, um im Norden der Ortslage Herzfeld die Entwicklung eines im Außenbereich liegenden Gewerbebetriebes (Landmaschinenvertrieb und Reparatur) planungsrechtlich zu sichern. Dazu wird sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans (43. Änderung) als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans („Nr. 19 – Landtechnik Reise") erforderlich.
Die Aufstellung erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) gem. § 12 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Bebauungsplan entsprechend dem Einleitungsbeschluss festgesetzte räumliche Geltungsbereich mit insgesamt ca. 1,77 ha erfasst die Parzellen 126 und teilweise 102 der Flur 10, Gemarkung Herzfeld. Nach den Vorschriften des § 12 BauGB ist das Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.3 Derzeitige Situation und Planungserfordernis

Das Gewerbegrundstück des Vorhabenträgers liegt nördlich der Ortslage Herzfeld und östlich der L 793 im Außenbereich. In ca. 2,5 km Entfernung nach Süden beginnt die Wohnbauentwicklung der Ortslage Herzfeld. Das Plangebiet ist allseits von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Westlich der L 793 liegt eine kleine Hofstelle (weitere Ausführungen zu Freiraumbelangen s. Pkt. 5 der Begründung).
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der im Westen das Plangrundstück tangierenden Diestedder Straße / L 793, die hier als freie Strecke außerhalb der Ortslage Herzfeld verläuft.
Das Plangrundstück wird bereits zum großen Teil durch Gewerbebauten und Betriebswohnen der Fa. Reise genutzt. Die Fa. Reise vertreibt Landmaschinen mit angegliederter Reparaturwerkstatt, sowie Pflanzenschutztechnik mit derzeit 32 Mitarbeitern.
Zur Sicherung der künftigen Betriebsentwicklung wird Planungsrecht gem. § 30 BauGB erforderlich, um zwei weitere Hallen errichten zu können. Dazu ist eine Erweiterung des Betriebsgrundstücks nach Süden vorgesehen.
Nach den Vorgaben des § 35 BauGB ist die bauliche Entwicklung ausgeschöpft. Alternativ wurde geprüft, ob eine Ansiedlung in einem gemeindlichen Gewerbegebiet möglich ist. Dieses konnte aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht weiter verfolgt werden. Auch eine betriebliche Arbeit an zwei Standorten ist aus sich ergänzenden saisonalen Synergieeffekten (Personal, Werkzeug und Ersatzteilla-

ger) nicht realisierbar. Zudem ist in einer typischen Münsterländer Streusiedlung der traditionelle Standort auch im Sinne der Kunden (Landwirte) zu beurteilen, die mit ihren Fahrzeugen den Betrieb somit optimal im Außenbereich erreichen können. Hinzu kommt der störende saisonale Nachtbetrieb, der in Gewerbegebieten nicht zulässig wäre. Aus Sicht der Gemeinde könnte zudem die Belastung mit entsprechend großen Fahrzeugen im Straßennetz der Baugebiete nicht gewünscht werden, abgesehen, dass in den knappen gemeindlichen Gewerbegebieten ein derart großer Flächenanspruch gar nicht gedeckt werden kann.
Festzustellen ist, dass es sich hier um einen Einzelfall der beabsichtigten planungsrechtlichen Sicherung eines Betriebes im Außenbereich handelt, der im Hinblick auf weitere Gewerbebetriebe in Splittersiedlungen nicht als Präzedenzfall gewertet werden soll.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg* als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft" dar. Mit der 43. Änderung wird die Änderung in „Gewerbliche Baufläche" entsprechend dem genannten Planungsziel und der im Folgenden definierten Zweckbestimmung erforderlich.
Für eine landesplanerische Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplans sind die bereits genannten folgenden Gesichtspunkte als Voraussetzung zu nennen:

* Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest & Hochsauerlandkreis

- Das Plangebiet für den Gewerbebetrieb befindet sich in einer typischen Münsterländer Streusiedlung.
- Aufgrund der außenbereichstypischen Betriebsart (Landmaschinen) handelt es sich hier um einen Einzelfall, der keine Präzedenzfallwirkung haben soll. Die planungsrechtliche Sicherheit umfasst die vorhersehbare Zukunft.
- Eine adäquate Unterbringung in einer gewerblichen Baufläche der Gemeinde Lippetal ist aufgrund der Betriebsart mit geeignetem Flächenangebot nicht gegeben.

Mit Stellungnahme der Bezirkregierung Arnsberg vom 09.08.2012 wird die Vereinbarkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im gültigen Landschaftsplan LP III Lippetal/Lippstadt West.
Für das Plangebiet selbst sind keine Festsetzungen getroffen. Jedoch grenzt westlich der Diestedder Straße das Landschaftsschutzgebiet „Wilde See" an. Weiter im Südwesten liegt das Naturschutzgebiet „NSG Alpke / Alpbach".
(Die Belange der Umwelt werden im Umweltbericht unter Punkt 8 erläutert.)

- **Sonstige planungsrechtliche Vorgaben**

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen nicht.

2 Planungsziel / Planungskonzeption

Zur langfristigen Sicherung des Betriebes – auch im gemeindlichen Interesse – benötigt der Betrieb den Neubau von zwei Hallen mit einer Grundstückserweiterung um ca. 30 m nach Süden.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans enthält gem. § 12 BauGB das konkrete Vorhaben. Die Erschließung erfolgt auch künftig unverändert über eine Zu- und Abfahrt von der Diestedder Straße / L 793 (s. Pkt. 4).
Der seit 25 Jahren am Standort existierende Betrieb (Landmaschinenhandel / Reparatur / Pflanzenschutz) hat inzwischen 32 Mitarbeiter. Zur Optimierung des Betriebsablaufs werden zwei neue Hallen hofartig im Osten und Süden auf dem Betriebsgelände errichtet. Der Platzbedarf begründet sich vorrangig auch mit den größer gewordenen Landmaschinen.
Das Konzept ist vorhersehbar bis 2025 ausgelegt (max. 40-45 Mitarbeiter). Die Begrenzung der Betriebsgröße ergibt sich logischerweise aus dem Einzugsbereich und der eingeschränkten Mobilität der Landmaschinen im ländlichen Umkreis.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Nach den Vorgaben des § 12 (3) BauGB ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an die Festsetzungsinhalte des § 9 BauGB gebunden. Dennoch sollen zur Nachvollziehbarkeit einer städtebaulich verträglichen Entwicklung die aus der Objektplanung abzuleitenden Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgezeigt werden.
Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gem. § 12 (3) BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden gem. § 12 (1) BauGB weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

- **Gewerbegebiet**

Die Baufläche wird im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorhandene und geplante Nutzung entspricht dem Baugebietscharakter eines Gewerbegebietes mit der Betriebsart Nr. 220 in der Abstandsklasse VII lt. Abstandsliste 2007* (Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt).
(Zum Immissionsschutz s. Pkt. 6.3. der Begründung)
Die zulässige Nutzung im VBP ergibt sich unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes gem. § 12 (3a) BauGB aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bzw. dem Durchführungsvertrag.
Es wird ausdrücklich auf den § 12 (3a) BauGB hingewiesen, nachdem nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet:
„Zulässig ist nur der vorhandene Betrieb mit den Nutzungen Landmaschinenvertrieb und Reparaturwerkstatt, Pflanzenschutztechnik, Lager, Büro, Sozialräume und Betriebswohnen (1 WE)."

* Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Min.Bl. Nr. 29 vom 125.10.2007, S. 659

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen

Die Baukörperhöhenentwicklung wird entsprechend dem derzeitigen Bestand und dem konkreten Erweiterungsvorhaben im Plangebiet mit maximal 12,50 m zugelassen, bezogen auf 82,86 m üNHN (Toreinfahrt Diestedder Straße / L 793). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (Firsthöhe) der Gebäude.

3.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 entsprechend der Obergrenze lt. Baunutzungsverordnung angegeben. Eine Überschreitung der versiegelten Fläche für Stellplätze und Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig und aufgrund der konkreten Situation (Hausgarten, Eingrünung etc.) nicht erforderlich.

3.2.3 Überbaubare Flächen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche erfasst mit geringem zusätzlichem Spielraum den Bestand und das konkrete Bauvorhaben.

3.2.4 Bauweise

Die bauliche Anlage des Betriebes entspricht einer abweichenden Bauweise. In einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbegebiet werden danach auch Baukörper von über 50 m Länge ermöglicht.

4 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengrundstückes erfolgt mit einer Zu- und Abfahrt von der Diestedder Straße / L 793, die hier als freie Strecke verläuft. Abgesehen von der Zufahrt wird ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Landesstraße festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.
Mit dem Ausbauziel der Firma, das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, erfolgt voraussichtlich keine entscheidende Verkehrszunahme, so dass die Funktionsfähigkeit der Erschließung von der L 793 unverändert erhalten bleibt. Sollte sich die Verkehrsbelastung ändern, muss die störungsfreie Abwicklung über die Zufahrt im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Dazu gehört eine Feuerwehrumfahrt, die auf eigenem Grundstück des Vorhabenträgers sicher zu stellen ist.
Die erforderlichen Stellplätze werden ausreichend auf dem Vorhabengrundstück angeboten. Die Grundstückszufahrt wird mit zurückgesetztem Tor so ausgebaut, dass für größere Fahrzeuge kein Ausweichen auf die Gegenspur erforderlich wird.
Für den öffentlichen Nahverkehr besteht eine Bushaltestelle der Linie Beckum - Herzfeld in ca. 300 m Entfernung an der Diestedder Straße, die jedoch ohne Relevanz für das vorliegende Planvorhaben ist.

5 Natur und Landschaft

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Infolge der bisher bestehenden gewerblichen Nutzung der Fläche bestehen im Planbereich nur wenige vorrangig zu erhaltende Grünelemente. Die Eingrünung nach Norden und Osten hin ist erhaltenswert und soll entlang der neuen Grenzen nach Osten und im Süden ergänzt werden. Ebenso wird der bestehende Hausgarten erhalten.
Im Südwesten des Plangebiets wird eine „Fläche zur Anpflanzung" festgesetzt, die einen Beitrag zum internen ökologischen Ausgleich für den zukünftigen Eingriff in Natur und Landschaft leistet. Zusätzlich wird die Fortsetzung der bestehenden Eingrünung an der östlichen und der südlichen Grenze festgesetzt. Hierbei wird ein Abstand von 1,50 m zur überbaubaren Fläche eingehalten.
Damit soll grundsätzlich eine Verbesserung des derzeit an dieser Stelle gewerblich geprägten Landschaftsbildes erreicht werden.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB zu ermitteln und auszugleichen ist. Innerhalb des Plangebiets sind kleine Flächen für den erforderlichen Ausgleich vorgesehen. Jedoch werden auch noch zusätzliche externe Flächen erforderlich. Hierfür wird eine intensiv genutzte Grünlandfläche bei Völlinghausen (Erwitte) als Streuobstwiese entwickelt (s.a. Anhang).

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Über den Graben im Osten des Plangebiets werden derzeit die unbelasteten Niederschlagswässer abgeführt. Weitere wasserwirtschaftliche Belange sind für das Vorhabengrundstück nicht zu beachten.

5.4 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet ist vorwiegend versiegelt. Das Gelände ist, abgesehen von der westlichen Seite, von einem schmalen Gehölzstreifen unterschiedlicher Zusammensetzung umgeben. Im südwestlichen Bereich besteht ein Wohnhaus mit gepflegtem Garten. Südlich des Betriebes grenzt eine Ackerfläche an, die im Zuge der Erweiterung mit einem schmalen Streifen in Anspruch genommen werden soll.

Angrenzend im Norden besteht eine als Grünland genutzte Fläche, im Osten und Süden grenzen Ackerflächen an. Westlich der Diesteder Straße grenzen im Westen eine kleine Streuobstwiese, eine Hofstelle und weitere Ackerflächen an.

Die versiegelten Flächen des Plangebietes sind durch planungsrelevante Arten nicht nutzbar. Lediglich der Gartenbereich und die Gehölzabgrenzungen rund um das derzeitige Betriebsgelände stellen ein potenzielles Habitat für diese Arten dar. Die Gehölzstreifen könnten von Fledermäusen als Leitlinie genutzt werden. Die im Süden von der Planung betroffenen Ackerflächen liegen direkt am bestehenden Betrieb und sind derzeit schon durch Licht- und Lärmimmissionen beeinträchtigt. Angrenzend an den Hausgarten sind die Beeinträchtigungen durch den Betrieb geringer. Die vorhandenen Gebäude stel-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

len kein potenzielles Quartier für planungsrelevante Arten dar.
Die Planung sieht vor, dass ein Teil des Gehölzstreifens im Süden in Anspruch genommen und versiegelt wird. Eine Eingrünung zur Ackerfläche soll erfolgen und den Wegfall der Gehölzstruktur ersetzen. Im südwestlichen Bereich ist eine Fläche zur Anpflanzung geplant. Hier soll eine Gehölzanpflanzung entstehen und die Sicht von der Straße auf die dahinter liegenden Gebäudeteile begrenzen.
Eine Betroffenheit für planungsrelevante Arten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Um auch dem allgemeinen Artenschutz Rechnung zu tragen ist es empfehlenswert die Baufeldräumung nicht während der Brut- und Aufzuchtszeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Planbereich wird durch die bestehenden Anlagen und Netze gesichert.

- **Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Stromversorgung wird von der RWE AG sichergestellt.
Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch die Beckumer Wasserversorgung.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit als Mischsystem über eine private Kleinkläranlage mit biologischer Nachklärung. Die Abgabe erfolgt über einen Kontrollschacht in den Vorfluter.

6.2 Altlasten und Kampfmittel

Weder das Kataster des Kreises Soest über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Der Gemeinde liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. § 4 (3) Landesbodenschutzgesetz vor.

6.3 Immissionsschutz

Die nächsten immissionsempfindlichen Wohnnutzungen (Schutzanspruch Mischgebiet) befinden sich westlich (Bredenloh 1 und 2), nordwestlich (Diestedder Straße 81) bzw. südlich (Höntruper Weg 28) des Gewerbebetriebes. Vor dem Hintergrund der Abstandsverhältnisse ist davon auszugehen, dass der für den Tageszeitraum anzusetzende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten werden kann; für eine eventuelle Inanspruchnahme der besonders schutzwürdigen Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist der Richtwert von 45 dB(A) einzuhalten. Für das Vorhaben ergeben sich somit aus der angrenzenden Wohnnutzung im Westen keine Nutzungsrestriktionen.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,77 ha	–	100,0 %
davon:			
– Gewerbegebiet	1,38 ha	–	77,9 %
– Fläche zur Anpflanzung und Erhalt innerhalb des Gewerbegebietes	0,39 ha	–	22,1 %

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.
Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine (textliche) Variierung dieses Untersuchungsraums.

8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhaben**

In Pkt. 1.4. wurde bereits auf die Notwendigkeit (– auch im gemeindlichen Sinn –) hingewiesen, dem im Außenbereich liegenden Betrieb

„Reise" Erweiterungsmöglichkeiten und Planungssicherheit zu bieten. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt und erhält eine max. Versiegelung bis GRZ 0,8. Die Bauhöhe wird auf max. 12,50 m festgesetzt (s.a. Punkt 3.2.1 der Begründung).
Am südwestlichen Rand wird eine Gehölzfläche entwickelt, zusätzlich wird eine Heckenstruktur entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze geplant, wodurch Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden.

- **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Die in Punkt 1.4 aufgeführten planungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Landschaftsschutzgebiet) finden hier im Weiteren Beachtung.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Mensch	Bestehender Betrieb für Landmaschinen mit angegliederter Werkstatt. Bestehende Wohnbebauung im südwestlichen Plangebiet. Ackerfläche im Süden des Plangebiets. Angrenzende Hofstelle im Westen jenseits der Diestedder Straße.	Bei der Erweiterung des Betriebes werden die Arbeitsplätze erhalten und voraussichtlich ausgebaut. Die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ist Betriebswohnen. Aufgrund ausreichend großer Abstände zu außerhalb gelegenen Wohnnutzungen werden keine Immissionskonflikte hervorgerufen. Mit der Planung werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut** vorbereitet.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt Arten- und Biotopschutz	Das Plangebiet wird durch die bestehende Firma und die dazugehörigen Gebäude einschließlich des Wohngebäudes und dem gepflegten Garten geprägt. Die meisten Flächen des Plangebietes sind bereits versiegelt oder teilversiegelt. Rund um das Gelände zieht sich ein schmaler Gehölzstreifen unterschiedlicher Zusammensetzung, der als potenzielle Leitlinie Fledermäusen dienen könnte. Im Süden des Plangebietes liegt eine Ackerfläche. Das Umfeld zeichnet sich im Osten und Süden durch ackerbauliche Nutzung aus. Es befinden sich nördlich des Plangebietes Grünlandflächen, die als Nahrungshabitat für verschiedene Arten dienen können Im Westen grenzt die Landesstraße 793 und dahinter eine kleine Streuobstwiese, eine Hofstelle und weitere Ackerflächen an. Im Südwesten befindet sich das Naturschutzgebiet Alpbach (SO-028), welches auch im Biotopkataster des LANUV geführt wird (BK-4314-905).	Es werden vorrangig versiegelte und teilversiegelte Flächen ausgebaut und Ackerfläche im Süden durch die Planung in Anspruch genommen. Ein Teil des bestehenden Gehölzstreifens wird überplant. Die Ackerfläche und der Gehölzstreifen werden durch entsprechende Maßnahmen (Streuobstwiese und Gehölzanpflanzung) ausgeglichen. Das Plangebiet ist für planungsrelevante Arten nur eingeschränkt als potenzielles Nahrungshabitat nutzbar. (s.a. Pkt. 5.5). Zur Eingrünung wird eine Heckenpflanzung entlang der südlichen und östlichen Grenze und zur Streuobstwiese hin festgesetzt. Dadurch wird die Leitlinie für Fledermäuse erhalten. Unter Berücksichtigung der unten genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf Flora und Fauna oder die Schutzgebiete. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich verbleiben **keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut**. Es werden **keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG** vorbereitet.
Boden	Fast die gesamte Fläche des Plangebiets ist als besonders schutzwürdiger Boden (Typischer Pseudogley) mit einer Bodenwertzahl von 45-60 eingestuft. Nur im Süden unterliegt dem Plangebiet eine Gley-Braunerde mit einer Bodenwertzahl von 40-55. Dieser Teil des Bodens ist nicht als schutzwürdig eingestuft. Der größte Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt.	Der größte Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt oder teilversiegelt. Die neu in Anspruch zu nehmenden Ackerflächen haben teilweise einen besonders schutzwürdigen Status. Bei der Versiegelung wird die natürliche Bodengenese unterbrochen. Durch die Sicherung der Ausgleichsflächen werden jedoch direkt angrenzend Flächen aus der Bewirtschaftung herausgenommen, so dass hier eine Verbesserung der Bodengenese dauerhaft stattfindet. Insgesamt verbleiben **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut.
Wasser	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, einzig ein kleiner Entwässerungsgraben liegt an der östlichen Plangebietsgrenze. Dieser dient der Niederschlagsentwässerung.	Oberflächengewässer werden nicht beansprucht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine private Kleinkläranlage mit biologischer Nachklärung. Es verbleiben voraussichtlich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut.

Luft Klima und Klimaschutz	Typisches Klima des Außenbereichs mit geringen positiven klimatischen und lufthygienischen Wirkungen der freien Flächen, aber auch negativen Auswirkungen durch die bestehende Versieglung.	Die negativen Aspekte durch die großflächige Versiegelung werden durch die festgesetzte Grünfläche und die bestehenden Gehölze abgemildert. Die Ausrichtung der Gebäude lässt eine Nutzung regenerativer Energien zu. Es kommt **nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.**
Landschaft	Das Landschaftsbild ist von der Lage im Außenbereich geprägt. Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG „Wilder See") an .	Hinsichtlich der angrenzenden Landschaft sind wirkungsvolle Maßnahmen (s.u.) zur Eingrünung des bestehenden Gewerbegrundstückes vorgesehen, so dass **keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds entstehen.**
Kultur- und Sachgüter	Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet.	Es sind **keine Kultur- und Sachgüter** von der Planung **betroffen.**
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die gewerbliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen" Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass es hier auch **nicht zu einer negativen Kumulation von Auswirkungen kommt.**

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die von der Planung betroffenen Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich bzw. als gewerbliche Fläche genutzt.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur besseren Eingliederung des vorhandenen und zu erweiternden Gewerbebetriebs in die Landschaft ist eine Eingrünung entlang der östlichen und südlichen Grenze geplant. An der südwestlichen Grenze ist eine Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen, die auch zum internen Ausgleich beiträgt.

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 4a LG NRW i.V.m. § 1a BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung tragen zum Ausgleich des ökologischen Eingriffes bei. Es werden jedoch externe Flächen für den notwendigen Ausgleich erforderlich (s.a. Anhang).

8.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich bestehender Wohnnutzungen nicht hervorgerufen werden,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsintern ausgeglichen wird.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die gleichen Ziele erreicht werden können, sind neben der Erweiterung des Betriebsgeländes nicht gegeben.
Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Betriebes.

8.7 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.
Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.
Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen für den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.
Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.
Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

8.8 Zusammenfassung

Auf einer ca. 1,77 ha großen Fläche nördlich der Ortslage von Herzfeld soll die Entwicklung eines derzeit im Außenbereich liegenden Gewerbebetriebes planungsrechtlich gesichert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Vorhabensbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Anlass ist die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes.
Das Plangebiet erfasst neben den bestehenden Gebäuden des Gewerbebetriebes, ein Wohnhaus mit gepflegtem Garten und einen derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Hochwertige Biotopstrukturen werden mit der Planung nicht in Anspruch genommen.
Die Planung sieht zur östlichen und südlichen Plangebietsgrenze die Fortführung der bestehenden Gehölzpflanzung vor. Im südwestlichen Bereich wird eine Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Hierdurch kann der durch die Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es werden jedoch externe Maßnahmen notwendig, um den gesamten erforderlichen Eingriff auszugleichen.
Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten, bzw. werden durch die Umsetzung der Planung nicht gefährdet. Mit der Planung werden somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabensträgers
für die Gemeinde Lippetal
Coesfeld, im März 2013

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 ·
48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

* LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, 2008

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes

Beschreibung		Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
1.1	versiegelte Fläche	7.240,00	0,00	1,00	0,00	0,00
1.3	teilversiegelte Fläche	1.460,00	1,00	1,00	1,00	1.460,00
3.1	Acker	6.380,00	2,00	1,00	2,00	12.760,00
4.4	Ziergarten	1.120,00	2,00	1,00	2,00	2.240,00
6.4	Gehölzstreifen	1.560,00	7,00	1,00	7,00	10.920,00
Summe Bestand G1		**17.760,00**				**27.380,00**

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschreibung		Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
Gewerbefläche (GRZ 0,8)		17.760,00				
1.1	Versiegelte Fläche	13.840,00	0,00	1,00	0,00	0,00
6.4	Anpflanzung (Erhalt)	1.350,00	7,00	1,00	7,00	9.450,00
6.4	Anpflanzung (Neuanpflanzung	1.450,00	6,00	1,00	6,00	8.700,00
4.4	Ziergarten	1.120,00	2,00	1,00	2,00	2.240,00
Summe Planung G2		**17.760,00**				**20.390,00**

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	20.390,00	-27.380,00	=	-6.990,00

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund **-6.990,00** Biotopwertpunkten.

Externe Ausgleichsmaßnahme

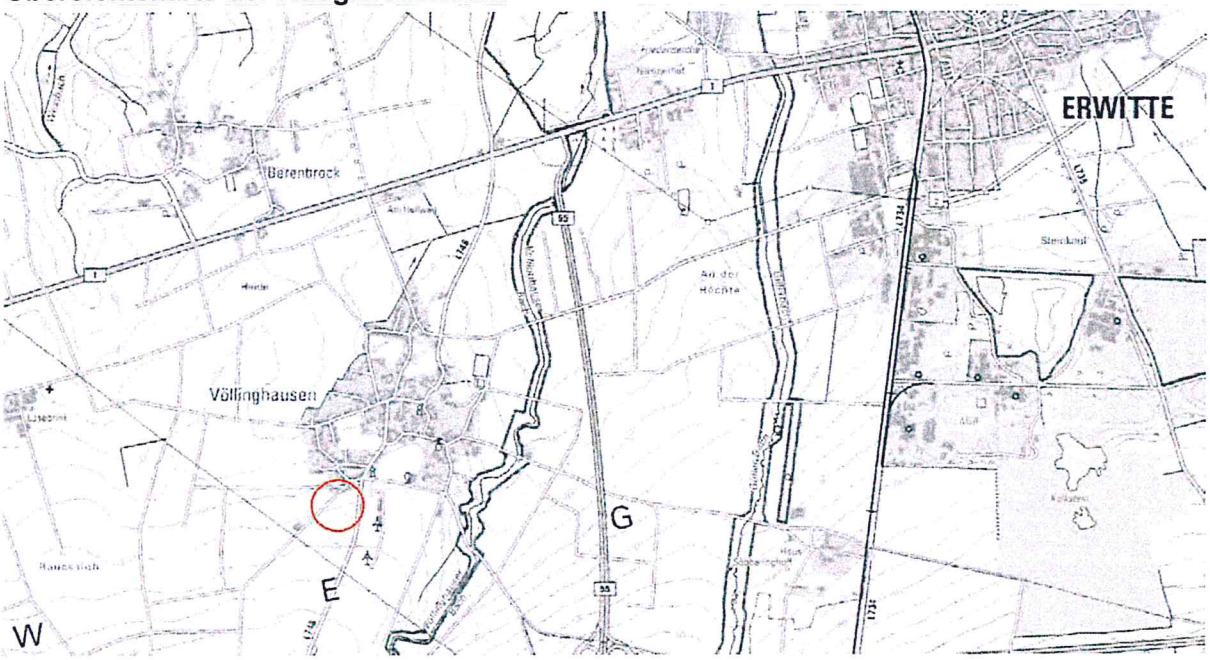
Die externe Ausgleichsmaßnahme befindet sich in der Gemarkung Völlinghausen (Erwitte), Flur 3, Flurstücke 102 und 84. Hier besteht ausreichend Aufwertungspotenzial, so dass das Vorhaben nach Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen ist.

Bestand		Grundwert	Biotopwert (Gesamt)
3.500 qm	Intensivgrünland	4	14.000
Planung		Grundwert	
3.500 qm	Obstwiese	6	21.000
Aufwertungspotenzial			7.000

Es soll demnach die Aufwertung von ca. 3.500 qm Intensivgrünland (Grundwert = 4 Punkte) zu 3.500 qm Obstwiese (Grundwert = 6 Punkte) erfolgen.

Das Flurstück 102 wird nur im südlichen Teil für die Aufwertungsmaßnahme genutzt. Der übrige Bereich ist derzeit durch Garten genutzt.
Bei dem Flurstück 84 wird der gesamte Bereich der Aufwertungsmaßnahme zugesprochen.

Übersichtskarte der Ausgleichsfläche



Anlage einer Obstwiese

Anpflanzung und Ergänzung einer bestehenden Obstwiese. Die Obstwiese wird um eine Fläche von 3.500 qm bzw. ca. 20 Obstbäume ergänzt. Das der Obstwiese unterliegende Grünland wird als Extensivgrünland entwickelt.

Anlage einer Obstwiese und einer Extensivwiese

Auf den insgesamt 2.710 qm großen Ausgleichsflächen wird eine extensiv genutzte Obstwiese (Streuobstwiese) und eine Extensivwiese ergänzt und angelegt.

Obstbäume

- Die zu pflanzenden Obstbäume stehen in einem mittleren Abstand von ca. 10 m. Nachpflanzungen erfolgen zeitig. Pflanz- und Erhaltungsschnitt sind fachgerecht durchzuführen. (Gesundes) Schnittholz wird mind. 1 Winterhalbjahr offen gelagert.
- Zur Anpflanzung sind einheimische, traditionelle Sorten in der Qualität HSt, StU 6-8 wahlweise aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Malus domestica :
  Apfel aus Croncels, Winterrambur, Dülmener Rosenapfel, Winterglockenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Gelber Edelapfel, Luxemburger Renette, Kardinal Bea

- Pyrus domestica :
  Conference, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne

- Prunus avium, Prunus domestica:
  Hauszwetschge, Große Grüne Reneklode

Die Pflanzung ist durch geeignete Mittel gegen Verbiss zu schützen.

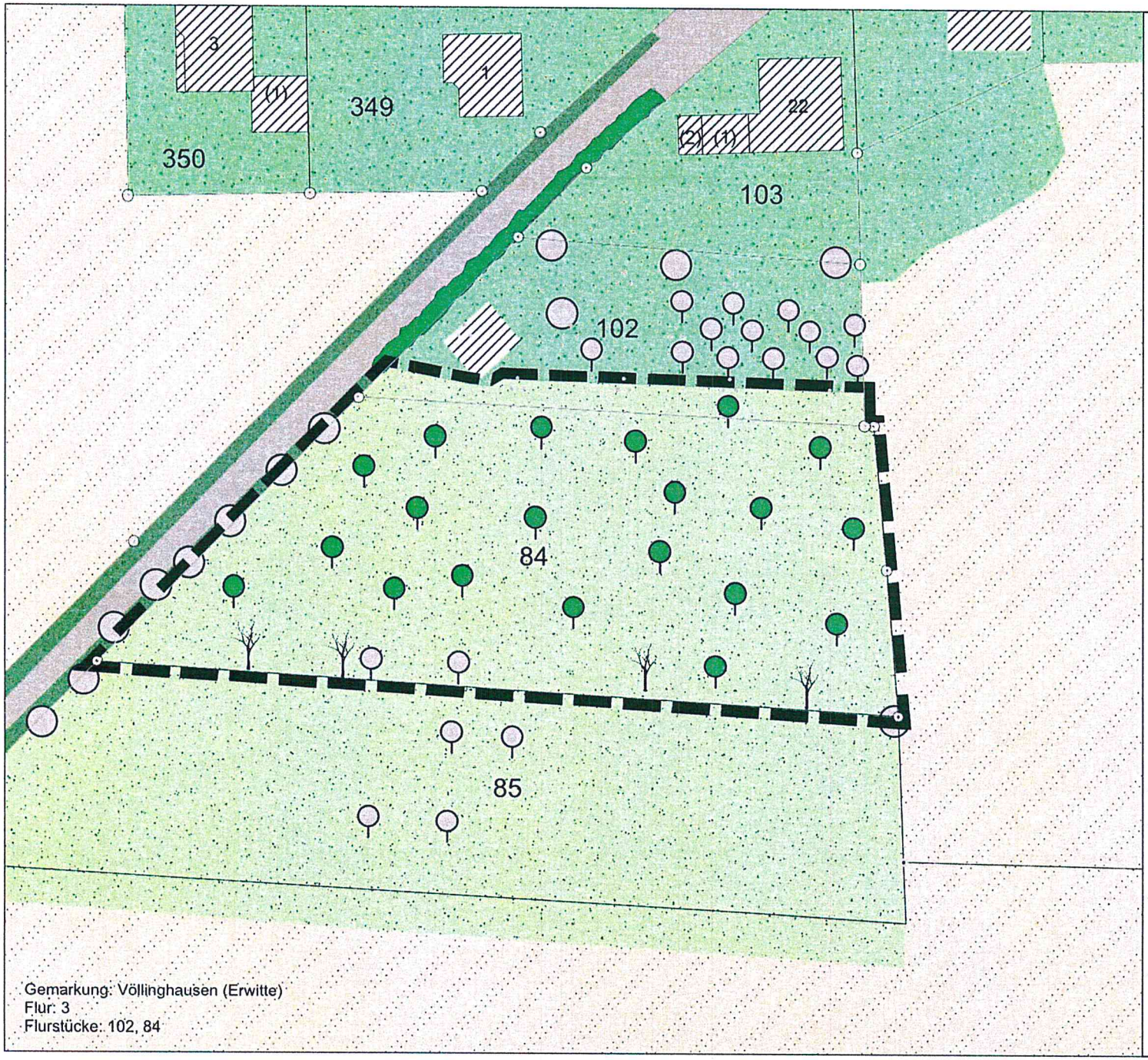
In den ersten Jahren ist das den Obstbäumen unterliegende Grünland ausschließlich als Wiese extensiv zu nutzen, um eine Ausmagerung zu erzielen. Die zweischürige Mahd erfolgt nicht vor dem 15.06. bzw. dem 15.09. eines jeden Jahres (einschließlich witterungsbedingter geringer zeitlicher Verschiebungen). Ein Brachfallen der Fläche ist nicht erwünscht. Vor der Mahd erfolgt eine Begehung der Fläche, um ggfls. Gelege bodenbrütender Vögel zu erkennen – i.d.F. ist ebenfalls eine Verschiebung des Mahdtermins erforderlich. Das anfallende Mahdgut ist abzufahren. In den Folgejahren kann die Fläche als Weide extensiv genutzt werden, jedoch ist die Beweidung mit max. 1 GVE im Zeitraum von April – Oktober bzw. mit max. 2 GVE im Zeitraum von Juli – Oktober durchzuführen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist allenfalls eine Beweidung mit Schaf(en) möglich.

Bei der Pflege / Bewirtschaftung sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen etc.) vom 15.03. - 15.06.
- Kein Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln jeglicher Art
- Kein Pflegeumbruch, keine Nachsaat
- Kein Ausbringen von Düngemitteln jeglicher Art (Mist, Gülle, Kunstdünger etc.), keine Kalkung
- Eine Nachbeweidung ist frühestens 4 Wochen nach einer Mahd möglich. Eine nachfolgende Winterbeweidung ist ebenso unzulässig wie die Beweidung mit Pferden, Kühen oder die Nutzung als Geflügelwiese.
- Eine Zufütterung ist nicht erlaubt, die Besatzdichte ist dem Nahrungsangebot anzupassen und ggfls. zu verringern. Eine Überweidung, die den Zielen der extensiven Grünlandnutzung zuwiderläuft, ist durch Anpassung der Besatzdichte ebenfalls zu vermeiden.

Die Fläche ist zum Ende der Beweidungsperiode auszumähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Es wäre wünschenswert, wenn die südlich der Ausgleichsfläche vorhandenen toten Obstbäume (stehendes Totholz) auch weiterhin erhalten bleiben würden. Da sich hier Baumhöhlen in den Stämmen befinden, die sehr gut von z.B. Steinkäuzen als Bruthöhle genutzt werden können.



Gemarkung: Völlinghausen (Erwitte)
Flur: 3
Flurstücke: 102, 84

Biotoptypen

- Hecke
- Ackerfläche
- Gartenfläche
- Intensivgrünland
- Straßenrand
- Gebäude
- Straße
- Bäume (Bestand / Planung)
- Obstbäume (Bestand / Planung)
- Totholz, stehend mit Baumhöhlen

Sonstiges

- Plangebietsgrenze

Ausgangszustand

3.500 qm Intensivgrünland
(4 Punkte) = 14.000 Punkte

Zielzustand

3.500 qm Obstwiese
(6 Punkte) = 21.000 Punkte

Differenz = 7.000 Punkte

Bestandsplan Plan 1

Gemeinde Lippetal

Bebauungsplan Nr. 19 "Landtechnik Reise"
externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßstab	1 : 500
Blattgröße	DIN A3
Bearbeiter	VB
Datum	November 2012

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088
info@wolterspartner.de

0 5 10 15 m

Auftraggeber:
Gemeinde Lippetal