GEMEINDE LIPPETAL

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Nord“, Ortsteil Herzfeld

November 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
3.3 Bisheriges Planungsrecht
3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
3.5 Boden und Gewässer
3.6 Altlasten und Kampfmittel
3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
6.4 Eingriffsregelung
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort –

Teil III: Anhang

A.1 Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Tannenbusch-Nord“ der Gemeinde Lippetal – Ortsteil Herzfeld, Büro Stelzig, Soest, April 2017.

A.2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Tannenbusch Nord“ der Gemeinde Lippetal, AKUS GmbH, Bielefeld, 28.11.2016

1. Einführung

Im Norden des Ortsteils Herzfeld hat sich einer der gewerblichen Schwerpunkte im Gemeindegebiet von Lippetal entwickelt. Hier plant die Gemeinde die bedarfsangepasste Weiterentwicklung ihres gewerblich geprägten Siedlungsbereichs. Bereits seit den 1970er Jahren wird dieser Bereich schrittweise gewerblich entwickelt. Die Vermarktung der gewerblichen Flächen im zuletzt entwickelten Gewerbegebiet in Herzfeld („Tannenbusch-Süd“, 2004) ist erheblich fortgeschritten, so dass die Gemeinde nicht mehr über ein ausreichend differenziertes Flächenangebot verfügt.

Darüber hinaus plant ein in Herzfeld ansässiges Unternehmen für seine zukunftsfähige Ausrichtung die Umsiedlung an einen geeigneten gewerblichen Standort möglichst innerhalb des Ortsteils. Am bisherigen innerörtlichen Standort am südlichen Rand der Ortslage Herzfeld verfügt das Unternehmen über keine Reserveflächen mehr, eine betriebliche Erweiterung ist hier mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen (auf drei Seiten durch Bebauung umgeben, direkt angrenzende Lippeaue) nicht möglich. Voraussetzungen für eine langfristige Betriebssicherung sind i. W. eine Flächengröße von ca. 1 ha, eine gute Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie ein Verbleib im Ortsteil.

Die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Lippetal in dieser Lage im ländlichen Raum sowie die Versorgung der Bevölkerung mit ortsnahen Arbeitsplätzen und gewerblichen Angeboten haben hier u. a. mit Blick auf die Verkehrsvermeidung ein großes Gewicht und sind für die Zukunftssicherung der Gemeinde von hoher Bedeutung. Für den mittel- bis langfristigen Bedarf werden gut erschlossene Bauflächen mit ausreichendem Entwicklungsspielraum benötigt, die auch Gewerbenutzungen/-betriebe zulassen, die angesichts von Betriebsabläufen auf ein uneingeschränktes Gewerbegebiet oder auch auf ein (eingeschränktes) Industriegebiet gemäß §§ 8, 9 BauNVO angewiesen sind.

Zur Verwirklichung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des gewerblichen Schwerpunkts im Ortsteil Herzfeld sind die 45. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Lippetal sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 erforderlich. Die Planungen werden im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Entwicklung des neuen Gewerbegebiets entsprechend den kommunalen Zielsetzungen planerisch abzusichern.

Die Plangebietsfläche schließt an den gewerblich vorgeprägten Siedlungsbereich unmittelbar an und verfügt über einen Anschluss an das qualifizierte Straßennetz. Die Erschließungsplanungen für das Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ berücksichtigen hier bereits den Anschluss der neuen Gewerbeflächen in Richtung Süden. Entsprechend leistungsfähig wurde der Kreisverkehr auf die westlich verlaufende Diestedder Straße (L 793) ausgebaut. Ebenso kann diese Landesstraße über den Knotenpunkt mit dem Höntruper Weg (K 16) gut erreicht werden. Darüber hinaus liegen die städtebaulichen Gründe für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Flächen in der strukturell sinnvollen Fortführung des seit den 1970er Jahren schrittweise entwickelten Gewerbestandorts beidseits der Landesstraße. Im Zuge der vorliegend angestrebten Arrondierung des Siedlungsbereichs können die vorhandenen Infrastrukturen gut mitgenutzt und bedarfsgerecht erweitert werden. Für eine gewerbliche Entwicklung sprechen auch die im Umfeld vergleichsweise wenigen Wohnnutzungen. Schützenswerte

Wohnsiedlungsbereiche sind angrenzend an den Standort nicht vorhanden, so dass auch immissionsschutzfachlich günstige Voraussetzungen für eine entsprechende Gewerbegebietsentwicklung vom Grundsatz her gegeben sind. Über den gegebenen Anschluss an das Verkehrsnetz bestehen an diesem Standort gleichwohl kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeit.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Herzfeld und hier i. W. im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ sowie östlich des „Gewerbegebiets Herzfeld“. Es umfasst auf ca. 6,86 ha die Flurstücke Nrn. 23, 24, 25, 273, 274, 275, 276 sowie teilweise die Flurstücke Nrn. 277 278, 554[1], 557 und 573 der Flur 21 in der Gemarkung Herzfeld und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Höntruper Weg (K 16),
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden durch das Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 und die Straße „Am Tannenbusch“ sowie
- im Westen durch die Diestedder Straße (L 793).

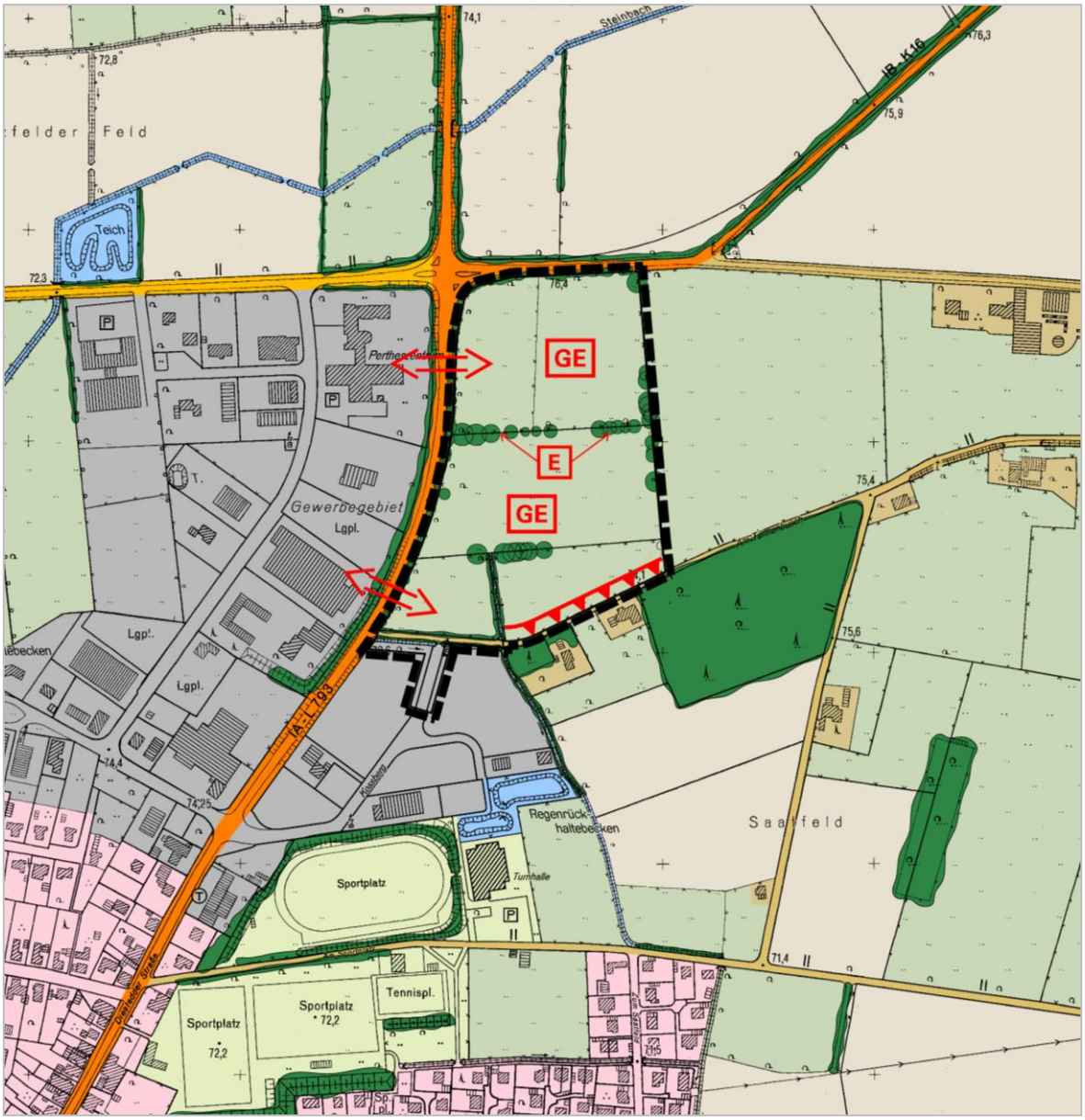
Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Gebiet ist i. W. grünlandgeprägt, die Geländehöhen steigen von Südwesten in Richtung Nordosten an. Die Höhenunterschiede betragen bis zu 3,5 m. Die Grünlandnutzung findet sowohl durch Mahd als auch Beweidung statt. Die einzelnen Grünlandparzellen sind durch Eichenreihen und Hecken gegliedert. Diese linearen Strukturen bilden auch den Übergang zum östlich anschließenden Landschaftsraum. Die landwirtschaftlichen Nutzungen setzen sich hier weiter in Richtung Osten und Norden fort. Die Nutzflächen (Acker, Grünland) sind eher kleinteilig und teilweise durch Einzelbäume, Heckenstrukturen, Feldgehölze, Gräben etc. gegliedert. Zur Diestedder Straße im Westen vorgelagert ist eine Baumheckenstruktur angelegt worden. Im Norden und Süden stocken jeweils beidseitig straßenbegleitende Baumreihen. Im Südosten schließt auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Tannenbusch“ eine kleine Parzelle mit Nadelgehölzen an.

[1] gemäß Katastergrundlage Stand August 2016



Legende Bestandsanalyse

- Wirtschaftsgrünland, Wiese/Weide
- Ackerflächen
- Gewerbegebiete
- Hofstellen/Streubebauung im Außenbereich
- Siedlungsbereich mit Wohn- und Mischnutzungen
- Sportanlagen
- Bäume, Sträucher, Hecken (tlw. eingemessen)
- Regenrückhaltung, Gräben, Gewässerflächen etc.

Verkehrsflächen

- Straßen mit überörtlicher Bedeutung
- Örtliche Verbindungsstraßen
- Untergeordnete Straßen mit Erschließungsfunktion für Außenbereich

Räumliche Konfliktpotenziale für Gewerbeentwicklung

- E — Erhaltenswerter Gehölzbestand
- Potenzieller Nutzungskonflikt (Vorbelastung durch bestehende GI-/GE-Nutzungen)
- Immissionsvorbelastungen durch vorhandene Straßen
- GE — Flächenverlust bei Überbauung durch Gewerbe

Übersicht: Nutzungen im Bestand, Geltungsbereich B-Plan Nr. 21 markiert
Grundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 - ohne Maßstab

Nord

Die städtebauliche Situation im südlichen und westlichen Umfeld ist i. W. gewerblich geprägt. Die gewerblichen Flächen südlich der Straße „Am Tannenbusch“ sind weitgehend vermarktet und bereits zu großen Teilen bebaut. Grundstückszuschnitte und Erschließung lassen hier eine eher kleinteilige Gewerbestruktur zu. Angesiedelt haben sich bislang ein Gesundheitszentrum mit Fitness-, Reha- und Physiotherapieangeboten, Betriebe des Baugewerbes, ein Autohaus, ein Cateringunternehmen sowie ein Landschaftsgärtner und ein Unternehmen für Aufzugtechnik. Die Flächen werden hier an die Landesstraße L 793 über einen Kreisverkehr im Südwesten erschlossen, im Norden sieht die Ausbauplanung einen direkten Anschluss an die Straße „Am Tannenbusch“ vor (derzeit noch geschotterte Straße ohne Anbindung). Das westlich der Diestedder Straße entwickelte Industrie- und Gewerbegebiet Herzfeld umfasst heute rund 14 ha. Neben einigen kleineren Gewerbebetrieben und teilweise betriebsbezogenen Wohnnutzungen sind die hier prägenden Unternehmen ein Industrieanlagen-, Silo- und Stahlbaubetrieb, das Lippetaler Bauzentrum sowie ein Busunternehmen. Darüber hinaus haben hier ein Dentallabor und eine Behindertenwerkstatt ihren Standort.

Südlich der Straße „Am Tannenbusch“ ist einzelne Streubebauung im Außenbereich vorhanden. Direkt südlich des Plangebiets befinden sich zwei Wohnhäuser zwischen dem Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ und der o. g. Gehölzparzelle. Rund 220 m und 350 m in östlicher Richtung sowie südöstlich in ca. 190 m liegen weitere Wohnhäuser im Außenbereich. Am Uelentruper Weg befinden sich ca. 300 m östlich ein weiteres Wohnhaus sowie eine Hofstelle mit Viehhandel.

Im weiteren südlichen Umfeld des Plangebiets schließen sich an das o. g. Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ östlich der Diestedder Straße die Sportanlagen des Ortsteils an. Beidseits der Diestedder Straße beginnen in rund 300 m Entfernung zum Plangebiet die Wohnsiedlungsbereiche der Ortslage Herzfeld.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Nach dem neuen **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, Februar 2017) wird die Gemeinde Lippetal weiterhin als Grundzentrum eingestuft. Ein mit dem neuen LEP NRW u. a. verfolgtes wesentliches Ziel stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im **Regionalplan Arnsberg**, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet zusammen mit den benachbarten Gewerbegebieten als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die westlich angrenzende L 793 ist dort als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr enthalten. Der nördlich und östlich anschließende Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich ist i. W. mit der Freiraumfunktion Schutz der landschaftsorientierten Erholung belegt.

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplans soll die Bauleitplanung u. a. im Sinne einer freiraumverträglichen Siedlungsentwicklung ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorhalten (Ziel 1). Hierbei hat sich die Siedlungsentwicklung inner-

halb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung einer geordneten räumlichen Gesamtentwicklung in der Kommune zu vollziehen (Ziel 2), GIB-Flächen dienen in diesem Rahmen vorrangig der Unterbringung emittierender und sonstiger nicht wohnverträglicher Betriebe (Ziel 8). Entwicklungsflächen für die Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von gewerblichen und industriellen Betrieben sind unter Berücksichtigung der spezifischen lokalen und sektoralen Standortbedingungen und -anforderungen zu sichern (Ziel 7). Dagegen sind Freiräume mit ihren zahlreichen Funktionen (Lebensraum, Erholung, Nutz- und Schutzfunktionen etc.) zu erhalten und zu entwickeln (Ziel 17).

Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Weiterentwicklung des gewerblichen Schwerpunkts zur mittel- bis langfristigen Bereitstellung gewerblicher Bauflächen beachtet angesichts der nur noch sehr eingeschränkt verfügbaren Flächenreserven die Ziele des Regionalplans zur bedarfsangepassten Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale für eine gewerbliche Nutzung sowie die Sicherung der Freiraumfunktionen im Umfeld. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 04.03.2016 die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

b) Flächennutzungsplan (FNP)

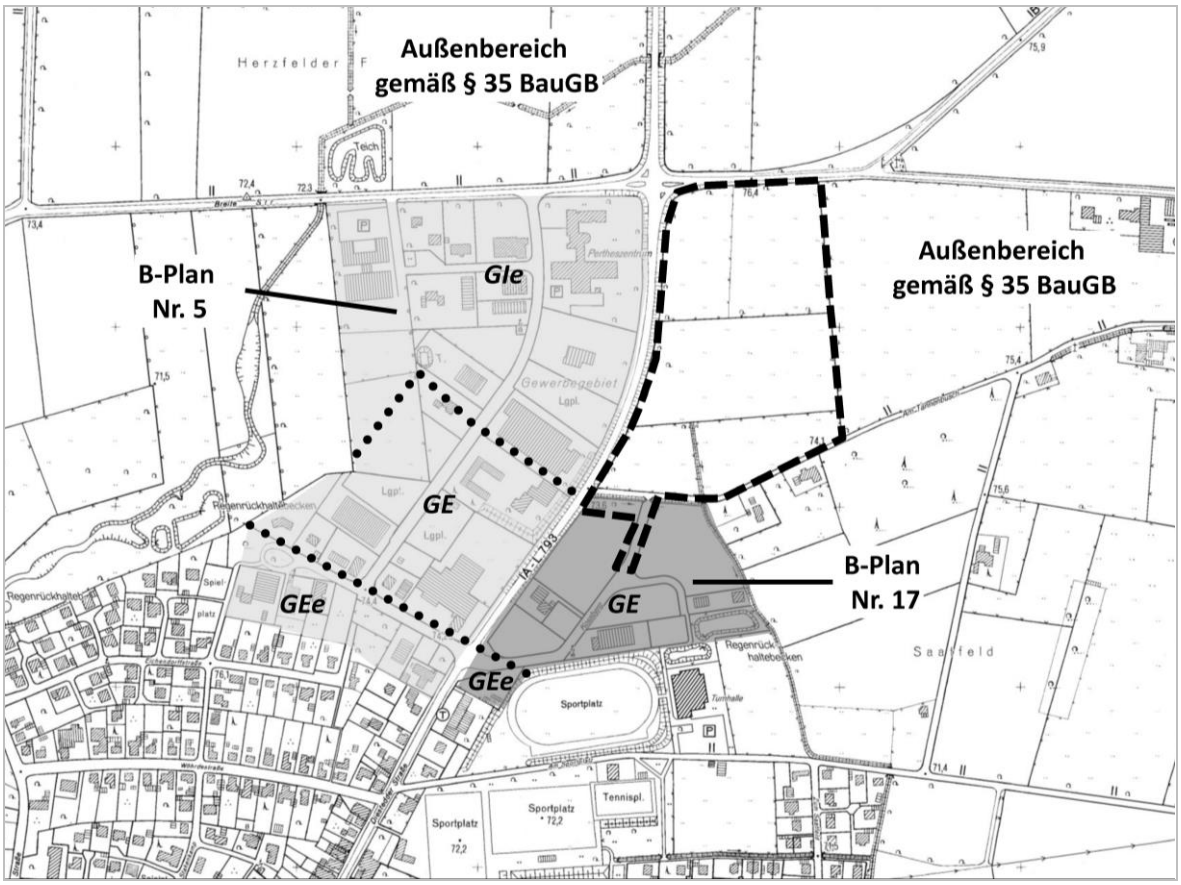
Im **wirksamen Flächennutzungsplan** der Gemeinde Lippetal ist das Plangebiet i. W. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind bereits als gewerbliche Baufläche in den FNP aufgenommen worden. Zur Umsetzung der hier im Anschluss geplanten Gewerbegebietsentwicklung wird somit eine Änderung des FNP erforderlich. Die **45. FNP-Änderung** ist im Mai 2016 ebenfalls eingeleitet worden und wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 durchgeführt. Die Fläche des Plangebiets soll künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 21 wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Auf die grundsätzliche Standortentscheidung und die Unterlagen zur 45. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt überwiegend im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**. Der Bereich mit geplantem Anschluss an das südlich der Straße „Am Tannenbusch“ entwickelte Gewerbegebiet überlagert den Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 17 „Tannenbusch-Süd“ Ortsteil Herzfeld** aus dem Jahr 2004 in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft 2005), der hier derzeit gewerblich überbaubare Flächen festsetzt. Die Erschließung des Gebiets an die Landesstraße L 793 ist über einen Kreisverkehr im Südwesten vorbereitet worden. Die Anbindung der Gewerbeflächen an diesen Kreisverkehr ist über einen Erschließungsstich mit Wendeanlage im Zentrum des Plangebiets vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung war jedoch mit Blick auf die erfolgten Betriebsansiedlungen und neuen Grundstückszuschnitte eine hiervon abweichende Straßenführung erforderlich, um die verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet sinnvoll auszunutzen und so unnötigen Bodenverbrauch etc. zu vermeiden. Die Straßenausbauplanung ist hier angepasst an die neuen Grundstückszuschnitte abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 erfolgt. Der Anschluss der hinzukommenden Gewerbeflächen nördlich der Straße „Am Tannenbusch“ ist im Zuge der Ausbauplanung bereits berücksichtigt worden.

Die Flächen westlich der L 793 werden durch den **Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Herzfeld“** (Rechtskraft 1974) überplant. Hier wurden i. W. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO neu entwickelt, der nördliche Randstreifen wurde als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Im Zuge von Änderungsplanungen wurde das Industriegebiet in Richtung Norden (1. Änderung 1992/93) und Nordwesten (5. Änderung 1999/2000) erweitert.

Alle weiteren direkt an das vorliegende Änderungsgebiet angrenzenden Flächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.



Übersicht zum bestehenden Planungsrecht, Geltungsbereich B-Plan Nr. 21 markiert
Grundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 - ohne Maßstab

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen des Plangebiets werden ebenso wie die benachbarten Gewerbegebietsflächen als Teil des **Biotopverbunds „Strukturreiches Grünland um Herzfeld“** (VB-A-4314-023) geführt. Diese Verbundfläche erfasst die typischen Landschaftsstrukturen der münsterländischen Parklandschaft um Herzfeld und hat eine besondere Bedeutung als Vernetzungs- und Rückzugsraum.

Aufgrund ihrer Lage im Außenbereich werden die **Flächen des Plangebiets** vom Geltungsbereich des **Landschaftsplans III „Lippetal – Lippstadt West“** aus dem Jahr 2006 erfasst. Es befinden sich hier im Gegensatz zu den angrenzenden Freiraumflächen im Ortsteil Herzfeld aber keine besonders geschützten Teile von Natur- und

Landschaft. Für die Flächen gilt vom Grundsatz her das Entwicklungsziel „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen“, allerdings werden sie nicht von einem der diesem Ziel zugeordneten Entwicklungsräume erfasst. Der Planung steht somit zunächst das Entwicklungsziel des Landschaftsplans entgegen, die Untere Naturschutzbehörde als Träger der Landschaftsplanung hat im Beteiligungsverfahren keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegenden Bauleitplanverfahren geäußert. Mit Blick auf die mit der Planung verfolgten Ziele und die fehlenden Standortalternativen geht die Gemeinde mit bisheriger Kenntnis davon aus, dass die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplans an dieser Stelle mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 21 außer Kraft treten können.

Für das **nähere Umfeld** liegen darüber hinaus zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Die Flächen östlich angrenzend sowie nördlich der K 16 sind gemäß Landschaftsplan als **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Herzfeld-Nordost“** ausgewiesen. Die Schutzzwecke sind in der Bedeutung als Vernetzungs- und Rückzugsraum, in der Ausstattung mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen sowie im Naherholungswert begründet. Nordwestlich des Plangebiets erstreckt sich darüber hinaus das **LSG „Herzfeld-Nordwest“** mit vergleichbaren Schutzzwecken. Beeinträchtigungen dieser Schutzzwecke werden durch die Planung nach bisheriger Kenntnis nicht erwartet.
- Aufgrund der Entfernung von ca. 600 m ist eine Beeinträchtigung des gemäß Landschaftsplan östlich des Plangebiets vorhandenen **geschützten Landschaftsbestandteils „Feldgehölz Wurzelort“** durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.
- Zum naturschutzfachlich besonders wertvollen Bereich der südlich fließenden **Lippe und ihrer Auenbereiche** (Naturschutzgebiet (NSG) „Lippeaue“ mit Lebensräumen und Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Flora-Fauna-Habitat-(FFH-) bzw. Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union bestehen aufgrund der großen Entfernung (rund 1 km) und der zwischenliegenden Ortslage Herzfeld keine räumlichen und funktionalen Beziehungen.
- Eine im Südosten angrenzende kleine Gehölzfläche ist Teil der **Biotopverbundflächen „Feldgehölz um Herzfeld“** (VB-A-4313-024) mit Trittsteinfunktion für naturnah ausgeprägte Eichenwäldchen.
- Die im Nordosten des Geltungsbereichs beginnende **Allee am Höntruper Weg** (AL-SO-0020), die entlang der K 16 weiterführt, ist nach dem Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt, weist aber soweit erkennbar ebenfalls keinen funktionalen Bezug zum Plangebiet auf.
- Beeinträchtigungen des nach Biotopkataster NRW[2] nächstgelegenen **schutzwürdigen Biotops** (BK-4314-087: „Hecken-Grünlandkomplex nördlich Herzfeld“, ca. 230 m westlich) werden mit Blick auf die zwischenliegend entwickelten Gewerbe- und Industrieflächen nicht gesehen.

[2] Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

3.5 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW[3] stehen im Plangebiet **tonige, z. T. steinige Lehmböden** als Pseudogley/z. T. Braunerde-Pseudogley mit geringer bis mittlerer, aber unsicherer Ertragsfähigkeit an. Ihre Bearbeitbarkeit ist durch zeitweilige Vernässungen erschwert. Kennzeichnend sind eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine meist mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Darüber hinaus ist ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung sowie eine überwiegend starke Staunässe bis in den Oberboden prägend. Aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte sind diese Staunässeböden als besonders schutzwürdig (Stufe 3) nach den Kriterien der zu **schützenden Böden in NRW**[4] kartiert worden.

Gemäß Bodenkarte sind die Pseudogley-Böden **grundwasserfrei**. Entsprechend der geologischen Ausprägung des Untergrunds mit anstehenden Kalk- und Tonmergelsteinen ist der Grundwasserkörper im Bereich des Plangebiets sehr gering bis gering durchlässig und folglich wenig ergiebig. Der Grundwasserflurabstand bewegt sich zwischen 0,5 – 4 m.[5] **Wasserschutzgebiete** werden nicht erfasst.

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Bereich des Heckenzugs im Süden befindet sich nach bisheriger Kenntnis ein offener Vorfluter mit Fließrichtung Nord-Süd, der nicht ständig wasserführend ist. Nördlich des Plangebiets fließt in ca. 140 m Entfernung der Steinbach. Weder das Plangebiet selbst noch sein näheres Umfeld werden von festgesetzten oder sonstigen ermittelten **Überschwemmungsgebieten** erfasst.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind der Gemeinde bisher keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen auftreten, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) unverzüglich zu verständigen.

Im Plangebiet sind der Gemeinde bislang auch keine **Kampfmittelbelastungen** bekannt. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für das Vorkommen von Altlasten oder Kampfmitteln im Zuge der Umsetzung ist in der Plankarte eingetragen.

---

[3] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4314 Beckum; Krefeld 1985.

[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

[5] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS, Abfrage 15.01.2017.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld bislang nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Lippetal findet überwiegend an den drei gewerblichen Schwerpunkten in den Ortsteilen Herzfeld, Oestinghausen und Lippborg statt. Angesichts der hier weitgehend vermarkteten Flächenpotenziale sollen am Standort Herzfeld nunmehr mittel- bis langfristig neue gewerbliche Flächen entwickelt werden. Für die städtebaulich geordnete Fortentwicklung sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 21 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Konkrete Ziele liegen in der **Deckung des Gewerbeflächenbedarfs** durch Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots von Gewerbe- und ggf. auch (eingeschränkten) Industriegebietsflächen, der angemessenen **Berücksichtigung nachbarlicher Belange** – insbesondere des Immissionsschutzes – sowie die Gewährleistung einer sinnvollen und angemessenen **landschaftlichen Einbindung** der Flächen in den Landschaftsraum.

Damit dient die Planung der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts im Ortsteil Herzfeld, unterstützt in diesem Rahmen die Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft. Die Flächen anschließend an die bestehenden Gewerbegebiete im Süden und Westen eignen sich aufgrund ihrer Vorprägung und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung und Weiterentwicklung. Vorhandene Infrastrukturen können mitgenutzt und ausgelastet werden.

Vor dem Hintergrund dieser Planungsziele hat die Gemeinde zunächst auf Grundlage von zwei **Planvarianten** vorgeprüft, wie die überplanten Flächen sinnvoll und verträglich genutzt werden können. Beiden Varianten liegen einige grundlegende Entscheidungen zugrunde, die sich einheitlich in den Konzepten wiederfinden:

- Die verkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an das überregionale Verkehrsnetz soll über den bereits vorbereiteten Anschluss an das Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ und hier weiter an die westlich verlaufende L 793 erfolgen, um den verträglichen Abfluss der gewerblichen Verkehre zu sichern.
- Die Anforderungen des in Herzfeld ansässigen Unternehmens sind zu berücksichtigen, das seine Agrarbetriebsstelle mit Lagerung und Handel von Agrargütern an einen v. a. aus immissionsschutzfachlichen Gründen geeigneten Standort im Plangebiet verlagern möchte (Flächengröße/-zuschnitt, Abstand zu potenziellen Immissionsorten).
- Insofern ist auch der nördliche Anschlusspunkt des Plangebiets an die K 16 vom Grundsatz her vorgegeben. Über den westlich in ca. 70-80 m Entfernung befind-

lichen Knotenpunkt mit der L 793 kann auch hier eine leistungsfähige Erschließung gewährleistet werden.

- Darüber hinaus ist mit Blick auf die Höhenunterschiede innerhalb des Geltungsbereichs die Entwässerung des Plangebiets nur in südliche Richtung möglich, ebenso sind erforderliche Anlagen zur Regenwasserrückhaltung etc. nur im Süden sinnvoll unterzubringen.
- Weitere grundlegende Inhalte und Ziele liegen im Erhalt prägender, naturschutzfachlich wertvoller Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets sowie in den Randbereichen. Durch ergänzende Eingrünungsmaßnahmen entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll ein städtebaulich vertretbarer Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum erzielt werden.

Der wesentliche Unterschied zwischen beiden Varianten liegt in der Führung der Erschließungsstraße im südlichen Teilbereich in Abhängigkeit der Anordnung erforderlicher Regenrückhaltemaßnahmen:



Variante 1



Variante 2

Städtebauliche Rahmenplanung: Variantendiskussion, Stand: November 2016 (ohne Maßstab) Δ^{Nord}

Rahmenbedingungen und Varianten wurden im Sinne des Scopings mit Fachgutachtern und Behörden erörtert. Aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht sind beide Varianten gut umsetzbar. Wichtig ist insbesondere der Erhalt der gliedernden Baumreihe zentral im Plangebiet sowie der Gehölzstrukturen im östlichen Randbereich. Mit Blick auf die Regenrückhaltung sollte ein Puffer über die technisch erforderlichen Flächen hinaus zur naturnahen Regenrückhaltung berücksichtigt werden. Der südöstliche Randbereich eignet sich hier gut, um diese wasserwirtschaftlichen Maßnahmen mit ergänzenden naturschutzfachlichen Maßnahmen zu verknüpfen.

Hiermit kann auch ein gewisser Abstand zu den südlichen Nachbarn geschaffen werden.

Schallgutachterlich wurden beide Varianten unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmvorbelastungen und der für die Nachbarschaft vertretbaren Zusatzbelastungen geprüft. Im Ergebnis ist zur immissionsschutzfachlichen Gliederung im Süden entlang der Straße „Am Tannenbusch“ die Entwicklung von Gewerbegebieten sowie hieran im Norden anschließend von Industriegebieten jeweils mit nächtlichen Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des zulässigen Störgrads (Zulässigkeit von Betrieben mit misch- bzw. gewerbegebietstypischem Störgrad während der Nachtzeit) umsetzbar. Auch hier sind im Ergebnis beide Varianten gleichermaßen gut für die angestrebte Entwicklung flexibel nutzbarer Gewerbeflächen geeignet.

Aufgrund des konkret bestehenden Gewerbeflächenbedarfs, der guten Voraussetzungen für die Erschließung, der vom Grundsatz her aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht verträglichen Umsetzbarkeit sowie der weiterhin gegebenen gesunden Wohnverhältnisse im Umfeld wird die Gewerbegebietsentwicklung in geplantem Umfang insgesamt als städtebaulich angemessen bewertet.

Unter Berücksichtigung der o. g. Zwangspunkte sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Erörterungen hat sich die Gemeinde wegen des etwas geringeren Flächenverbrauchs für Erschließungsmaßnahmen sowie einem ggf. günstigeren Flächenzuschnitt verbleibender Restflächen entschieden, die Planungen – vorbehaltlich der weiteren Verfahrensergebnisse – auf Grundlage der Variante 2 weiterzuverfolgen. Die Ansiedlungsmöglichkeiten auf den zur Verfügung stehenden Flächen sollen flexibel gehalten werden. Im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Einbindung soll der „Grünpuffer“ zwischen der Straße „Am Tannenbusch“ und den geplanten Gewerbeflächen auf ca. 15 m erweitert werden. Der heute bestehende Anschluss über die Straße „Am Tannenbusch“ an die L 793 soll künftig entfallen.



Städtebauliche Rahmenplanung, Stand: Dezember 2016
(ohne Maßstab) **Nord**

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Nord“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung der neuen Gewerbeflächen im Norden des Ortsteils Herzfeld getroffen. Diese werden auf Grundlage der in den vorangehenden Kapiteln erläuterten Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen entwickelt. Das Plankonzept strebt zum einen eine möglichst flexible gewerbliche Nutzung an, zum anderen soll eine verträgliche Einbindung in die vor Ort gegebene Nutzungsstruktur gewährleistet werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung des Baugebiets

Die geplanten Bauflächen werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als **Gewerbegebiet „GE“** sowie **Industriegebiet „GI“** gemäß §§ 8, 9 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist v. a. mit Blick auf die südlich liegenden Wohngebäude frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung (s. Anlage A.2) eingeholt worden. Aufgabe des Gutachtens war es u. a. herauszuarbeiten, ob eine typische Gewerbe-/Industrienutzung und somit eine allgemeine Festsetzung des Plangebiets als Gewerbe- bzw. Industriegebiet möglich ist. Im Ergebnis wurde anhand einer typisierenden Betrachtungsweise grundsätzlich die Tauglichkeit des Plangebiets für eine Gewerbe- und Industriegebietsausweisung festgestellt. Allerdings sind dabei jeweils Nutzungsbeschränkungen für die Nachtzeit hinsichtlich des zulässigen Störgrads zu berücksichtigen.

Darauf aufbauend und entsprechend den oben dargelegten Planungszielen beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 21 eine **immissionsschutzbezogene Gliederung der Nutzungsarten**. Parallel zur Straße „Am Tannenbusch“ sind zunächst **eingeschränkte Gewerbegebiete** (GEN) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Hier können grundsätzlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Die Nutzungsbeschränkungen beziehen sich ausschließlich auf den nächtlichen Störgrad – zulässig sind entsprechende Betriebe, von deren Betriebsabläufen in der Zeit zwischen 22 – 6 Uhr nur mischgebietstypische Störungen ausgehen. Hieran im Norden anschließend werden analog **eingeschränkte Industriegebiete** (GIN) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Mit Blick auf die Nutzungseinschränkungen sind hier nur Betriebe zulässig, von deren Betriebsabläufen nachts nur gewerbegebietstypische Störungen ausgehen. Mit dieser nutzungsbezogenen Gliederung und Abstufung wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung künftiger Betriebe von vornherein so zu steuern, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ist dann im Einzelfall zu prüfen, welche konkreten Auswirkungen das jeweilige Unternehmen mit seinen betrieblichen Abläufen hat.

b) Weitere Schutzvorkehrungen: Begrenzte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs i. S. des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind – Steuerung gemäß § 1 (9) BauNVO

In der Rechtsprechung des OVG NRW, des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren zudem sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen

gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Der Leitfaden „KAS 18“[6] soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Schutzwürdige Gebiete sind zusammenfassend als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die Ortslage Herzfeld sowie die westlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 793. Aufgrund der Lage und Ausdehnung der geplanten Gewerbegebietserweiterung zu diesen Nutzungen und Trassen als schutzwürdige Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG ergibt sich, dass größere Achtungsabstände nicht eingehalten werden können. Die Planfläche ist nach den Abstandsempfehlungen der KAS allenfalls sehr begrenzt für Betriebe mit einem ggf. kritischen Achtungsabstand geeignet. Da aber auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet oft kaum Möglichkeiten zur Ansiedlung derartiger Betriebe bestehen, sollen diese in den Teilflächen des GIN nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ggf. ausreichen können. Der ausreichende Schutz vor schweren Unfällen im Sinne des einschlägigen Regelwerks zum Störfallschutz durch bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen ist grundsätzlich im Rahmen von Einzelfallprüfungen im Zuge nachgelagerter Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Einhaltung der angemessenen Sicherheitsabstände ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.

c) Ausschluss weiterer Nutzungen gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO

Gut nutzbare und relativ konfliktarme Gewerbeflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet begrenzt, eine bestimmungsgemäße Nutzung durch gewerbliche Betriebe im eigentlichen Sinne (produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Baugewerbe, Logistik etc.) wird insofern angestrebt. Gleichwohl soll im Rahmen der zweckgebundenen Nutzung eine gewisse Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben gewahrt bleiben. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen **Feinsteuerung** im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Regelungen gelten sowohl für die festgesetzten GEN- als auch die GIN-Flächen. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- **Selbstständige Schrottplätze** besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben im Regelfall v. a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen,

[6] Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf.

Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen etc. Sie werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild in dieser markanten Ortsrandlage an der L 793 sowie im Übergang zum offenen Landschaftsraum zu sichern.

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbe- bzw. Industriegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen aus Gründen einer funktionsgerechten Siedlungsentwicklung besser an integrierten Standorten in der Innerortslage untergebracht werden.

  Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs – trotz einer Genehmigung in GE- oder GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen – langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen-industriellen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend vermieden werden sollen.

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und ähnliche Betriebe** werden insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die angestrebte möglichst zweckgebundene Entwicklung gewerblicher Bauflächen zu reservieren. Derartige Nutzungen sollten aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich, verknüpft mit den Wohn- und Mischgebieten der Kommune, finden. Auch der hiermit verbundene direkte Besucherverkehr sollte nicht unnötig aus dem Siedlungsraum in das Plangebiet gezogen werden. Ebenso ist für Vergnügungsstätten anzumerken, dass Standorte außerhalb der eigentlichen Ortslage städtebaulich und verkehrlich weniger geeignet sind. In Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe soll zudem ein ggf. möglicher Imageverlust (sog. „Trading-down-Effekt“) für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort unterbunden werden.[7]

  Aus den gleichen Gründen werden **Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke im GIN** – und damit auf den überwiegenden Flächen des Plangebiets nicht zugelassen, um diese größeren Flächen zielgerichtet zu nutzen.

- Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** erfolgt mit Blick auf die angestrebte bestimmungsgemäße Flächenbevorratung für gewerblich-industrielle Nutzungen im eigentlichen Sinne (s. o.). Zudem stellt die angemessene Weiterentwicklung der zentralen Innerortslage mit funktionstüchtigem Handel und begleitenden Dienstleistungen eine weitere wichtige städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde dar. Eine Etablierung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten innerhalb des gewerblichen Schwerpunkts im Ortsteil Herzfeld ist vor diesem Hintergrund nicht denkbar. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten GEN-/GIN Flächen.

  Ausnahmsweise bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerkerprivileg“). Vorausgesetzt wird hierfür, dass derartige Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet zulässigen gewerblichen Tätigkeiten stehen und diesen in ihrer Dimension eindeutig untergeordnet sind. Beispielhaft zu nennen sind größere und häufig

[7] Anm.: In GI-Gebieten sind Vergnügungsstätten allgemein nicht zulässig; s. Fickert/Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar 12. Auflage, Stuttgart.

lautere Handwerksbetriebe wie große Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen. Im Ergebnis kann hierdurch eine Stärkung des jeweiligen Betriebs begünstigt werden. Der Ausnahmevorbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu.

Ausgenommen von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss sind darüber hinaus Gewerbebetriebe, die Gewerbe/Handwerk und flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in gewachsenen Siedlungsbereichen der Zentren untergebracht werden können oder sollten. Zu nennen sind hier nach heutigem Sachstand Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffhandel. Aufgrund der Struktur und des Flächenbedarfs sind bei derartigen Betrieben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Bereiche zu erwarten.

Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind Großhandelsbetriebe ohne maßgeblichen Verkauf an Endverbraucher, die als Zwischenhandel betrieben bzw. angesiedelt werden könnten.

- Die rechtlich als eigenständige Gewerbenutzung einzuordnenden **Werbeanlagen für Fremdwerbung** werden ausgeschlossen, da sie den o. g. Planungszielen und hier v. a. auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebiets widersprechen können. Die Lage an der L 793 mit Verbindungsfunktion in das Ortszentrum von Herzfeld ist durchaus attraktiv. Gerade deshalb soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung mit ggf. erheblicher Fernwirkung aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vermieden werden.

  Nicht unter diesen Ausschluss fallen zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines solchen Gebiets und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt damit sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets im Norden der Ortslage Herzfeld. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

Darüber hinaus wird die Festsetzung eines **Gewerbegebiets** (GE) gemäß § 8 BauNVO einschließlich Festsetzungs- und Zulässigkeitskatalog für die im südlichen Randbereich erfassten nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans Nr. 17 in seiner rechtskräftigen Fassung unverändert übernommen, zur Begründung wird auf die zugehörigen Planunterlagen verwiesen. Die übernommenen Festsetzungen dienen hier i. W. der Transparenz und Klarheit. Angesichts der hiervon betroffenen geringfügigen Fläche im Randbereich der Erschließungsstraße hat diese Überplanung allenfalls Auswirkungen auf die Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen, Stellplätzen, Nebenanlagen etc.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn.1, 2 BauGB werden unter Beachtung der bestehenden gewerblichen Nutzungen bedarfsorientiert entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Ortsrandlage eingepasst. Sie sollen hier einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an der Obergrenze der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.

- Ebenfalls zur Unterstützung einer effektiven und flexiblen Ausnutzbarkeit des Gebiets wird die **Baumassenzahl BMZ** mit der zulässigen Obergrenze von 10,0 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

- Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den maximal zulässigen **Höhen baulicher Anlagen** getroffen. Grundsätzlich soll eine möglichst gute Ausnutzbarkeit auch in der Höhenentwicklung gewährleistet werden, zudem sind die betrieblichen Anforderungen des umsiedlungswilligen Agrarunternehmens zu berücksichtigen. Darüber hinaus müssen die topographischen Verhältnisse mit einem deutlichen Gefälle von Nordosten nach Südwesten beachtet werden. Um die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festzulegen, wird eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) gewählt.

  In Abhängigkeit von den heutigen Geländeverhältnissen und der Lage innerhalb des Plangebiets sollen die zulässigen Höhen baulicher Anlagen i. W. zwischen 10 – 16 m über heutigem Gelände umfassen. Die Bauhöhen werden je nach Lage der Teilfläche bzw. sofern erforderlich auch innerhalb der Teilflächen differenziert festgelegt. Die Höhen werden Richtung Süden zu den angrenzenden Nutzungen an der Straße „Am Tannenbusch“ aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen abgestuft. In den Randbereichen sind danach Gebäudehöhen im Südosten von etwa 10 m sowie im Südwesten in Anlehnung der Regelungen im Bebauungsplan Nr. 17 von ca. 12 m realisierbar. In den Teilflächen zwischen Diestedder Straße und Planstraße sind je nach Teilfläche Gebäudehöhen bis etwa 14 – 16 m möglich, im Südosten im Anschluss an die GEN-Fläche ca. 13 m.

  Im Nordosten werden dagegen mit Blick auf die konkreten Anforderungen des Agrarunternehmens im Bereich der geplanten Siloanlagen größere Gesamthöhen bis ca. 28 m über heutigem Gelände zugelassen. Diese Höhe schließt die Aufbauten der Fördertechnik bereits mit ein. Mit Blick auf die Geländehöhen erfolgt die Anordnung der Silos auf den etwas tiefer gelegenen Flächen.

  Insgesamt werden die so gewählten Höhen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der gewerblichen Vorprägung im Umfeld sowie unter Einbeziehung der entlang der Plangebietsgrenzen weitgehend festgesetzten Grünbereiche mit Baum- und Heckenpflanzungen als vertretbar angesehen. In der Gesamtschau ermöglichen die Regelungen eine angemessene Gewerbebebauung und berücksichtigen die Lage und Einbindung innerhalb des städtebaulichen Umfelds. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. berücksichtigt.

- Regelungen zu **Bauweise** und **überbaubaren Flächen** sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gelten hier die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend aber mehr als 50 m betragen darf.

  Die überbaubaren Grundstücksflächen werden möglichst großzügig bemessen, um eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Entlang der Diestedder Straße werden die Baugrenzen aus dem Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ in ihrer Lage aufgegriffen und fortgeführt. Hierdurch wird eine harmonische Straßenraumentwicklung entlang der L 793 in Verbindung mit dem vorgelagerten Gehölzstreifen unterstützt. Entlang der inneren Erschließungsstraße werden die Baufelder ebenfalls in Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 17 mit einem Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche aufgenommen. Im Bereich der zentral zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände wird im Sinne der Sicherheit und des Brandschutzes ein angemessener Abstand zur eingemessenen Baumkrone eingehalten. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB mit Blick auf die o. g. Planungsziele und die Lage am Siedlungsrand um Regelungen und die Lage am Siedlungsrand um Festsetzungen zur Gestaltung von Solaranlagen und Werbeanlagen sowie zu den in den Straßenraum wirkenden Anlagen wie Sammelstellplätze und Einfriedungen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und angesichts des geplanten Grundstücksverkehrs sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Betriebe nicht übermäßig ein.

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung nicht praktikabel und werden daher nicht getroffen. Für eine möglichst angemessene gestalterische Einbindung derartiger Anlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan jedoch einige grundlegende Regelungen für Dachflächen bezüglich Aufbauhöhe und Abstand zu Gebäudekanten vorgegeben.

Werbeanlagen können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Angesichts der Lage am Ortsrand sowie entlang überörtlicher Verkehrswege auch hier grundsätzliche Regelungen geboten. Maßgeblich sind hierbei neben Anbringungsort und Größe insbesondere auch Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen im Plangebiet sind daher so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleibt und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und das Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan

getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber insgesamt in ausreichendem Maß.

Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

Weiterhin wird eine Regelung zu in den Straßenraum wirkenden **Einfriedungen** aufgenommen. Wichtig ist hier insbesondere, dass die angestrebte raumwirksame Einbindung des Plangebiets durch Heckenpflanzungen entlang der L 793 und entlang der K 26 (s. Kapitel 5.7) nicht durch massiv in den Straßenraum wirkende Zaunanlagen eingeschränkt wird. Dies kann bereits durch schmale Vorpflanzungen erreicht werden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße „Kossberg“ im entwickelten Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd im Süden sowie über den Höntruper Weg (K 16) im Norden. Hierüber ist der Anschluss an die Landesstraße L 793 und damit an das (über-)örtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Diesen klassifizierten Straßen kommt die Aufgabe der Verkehrsbündelung und -ableitung zu. Die jeweiligen Kreuzungsbereiche sind hier vollständig ausgebaut, es besteht somit grundsätzlich auch für den Änderungsbereich ein leistungsfähiger Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (s. auch Kapitel 1). Dagegen soll der direkte Anschluss der Straße „Am Tannenbusch“ an die L 793 mit Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung entfallen.

Die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes mit Anschluss an die Landesstraße L 793 über zwei für den gewerblichen Verkehr dimensionierte Knotenpunkte wird als sehr gut beurteilt. Gemäß der letzten amtlichen Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau NRW (2010)[8] fahren auf der L 793 im Bereich des Plangebiets ca. 3.450 Kfz/Tag, auf der K 16 sind es ca. 500 Kfz/Tag. Nach bisheriger Kenntnis wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Straßen den zusätzlichen gewerblichen Verkehr aus dem Plangebiet gut aufnehmen können. Mit Blick auf das umliegende überörtliche Verkehrsnetz geht die Gemeinde davon aus, dass das Plangebiet hierüber sehr gut und ohne größere Umwege zu erreichen ist. Eine deutliche Zunahme der gewerblichen Verkehre auf den umliegenden Gemeindestraßen wird seitens der Gemeinde angesichts der besser geeigneten klassifizierten Straßen bislang nicht erwartet. Darüber hinaus wird die Gemeinde den Uelentruper Weg mit einer Tonnagebeschränkung „7,5 t“ ausschildern, so dass Schleichverkehre durch größere Lkw hier grundsätzlich unterbunden werden können. Außerdem wird die Gemeinde die Verkehrssituation auf den umliegenden Gemeindestraßen im Sinne des Monitorings in Abhängigkeit des Baufortschritts im Gewerbegebiet regelmäßig prüfen. Bei einer deutlich höheren Belastung durch sonstige gewerbliche Verkehre zum Gewerbegebiet werden ggf. weitergehende Maßnahmen erforderlich.

[8] Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB): DTV-Wert, durchschnittliche Anzahl Kfz pro Tag aus Verkehrszählung 2010; Datenabfrage am 15.01.2017, hier gerundet.

Die **innere Erschließung** der Teilflächen erfolgt über die geplante Erschließungsstraße relativ zentral in Nord-Süd-Richtung. Die Erschließung ist hier angesichts der Lage zwischen zwei ausgebauten Knotenpunkten auf die Landesstraße L 793 sowie die sich aus den Rahmenbedingungen mit vorgegebenem Anschlusspunkt im Süden und zu berücksichtigendem Flächenbedarf des örtlichen Agrarunternehmens im Norden ergebenden Zwangspunkten weitgehend ohne Alternative. Die Lage innerhalb des Plangebiets ist darüber hinaus im Zuge der Variantendiskussion so gewählt worden, dass eine flexible Aufteilung für künftige Nutzer möglich ist und verbleibende Restflächen einen günstigen Flächenzuschnitt aufweisen (s. Kapitel 4). Die Breite von 11 m erlaubt seitlich die Unterbringung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum.

Ggf. sind in Abhängigkeit der Vermarktung und sich hieraus ergebender Grundstückszuschnitte zu einem späteren Zeitpunkt ergänzend untergeordnete Stichstraßen – privat oder öffentlich – erforderlich, um die verfügbaren Flächen sinnvoll auszunutzen und so unnötigen Bodenverbrauch etc. zu vermeiden. Dies kann für den konkreten Einzelfall ggf. eine (vereinfachte) Planänderung bedeuten, wie es z. B. auch im Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd (s. Bebauungsplan Nr. 17, 2. Änderung) geregelt wird. Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung soll mit Blick auf die angestrebte Flexibilität aber zunächst auf ergänzende Sticherschließungen verzichtet werden.

Zudem setzt der Bebauungsplan parallel zu Landes- und Kreisstraße mit Ausnahme des neuen Anschlusses im Norden durchgängig ein **Verbot von Ein- und Ausfahrten** fest. Auch hier werden die entsprechenden Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 17 aufgegriffen und fortgeführt. Damit wird eindeutig auf Planungsebene klargestellt, dass die Abwicklung der hinzukommenden gewerblichen Verkehre ausschließlich über die Planstraße an das Verkehrsnetz erfolgen soll. Die bestehende und zu ergänzende Gebietseingrünung entlang der Straße soll durchgängig entwickelt werden.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen aus dem Umfeld heraus grundsätzlich auch für **Fußgänger und Radfahrer** sowie bedingt mit Mitteln des **öffentlichen Personennahverkehrs** (ÖPNV) zu erreichen. Die dem Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle „Sportplatz“ mit Anschluss an die i. W. stündlich verkehrende Linie R36 (Soest-Herzfeld) liegt ca. 5-10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Hierüber ist auch die zentral in der Ortslage Herzfeld befindliche Bushaltestelle „Markt“ mit Anschlussmöglichkeiten an weitere Regionalbuslinien in Richtung Diestedde, Lippborg und Beckum erreichbar. Darüber hinaus verkehrt dort auch die Taxibuslinie T66 in Richtung Eickelborn mit Anschluss an die Linie R66 nach Lippstadt.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

a) Gewerbelärm

Das Plangebiet ist bereits durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld vorbelastet. Es wirken Geräuschimmissionen von den westlich und südlich realisierten Gewerbenutzungen auf das Plangebiet ein. Das Gewerbegebiet Herzfeld ist nahezu vollständig entwickelt, die gemäß dort geltendem Planungsrecht zulässigen Nutzungspotenziale werden z. T. durch die ansässigen Betriebe nicht vollständig ausgenutzt. Im Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd sind noch unbebaute Flächen vorhanden bzw. die Betriebe befinden sich noch im Bau. Die auf das Plangebiet durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen einwirkenden Geräusche werden für das Planungsziel selbst als nicht kritisch bewertet, sie sind jedoch als **Vorbelastungen an den umliegenden Immissionsorten** zu berücksichtigen.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld können bei Gewerbegebieten grundsätzlich ausgelöst durch die Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich Zu- und Abfahrtverkehr entstehen. Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung ist dabei die Nutzung zu berücksichtigen, die planungsrechtlich allgemein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen wird. Um die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich sicher beurteilen zu können, ist eine **schalltechnische Untersuchung** (s. Anlage A.2) eingeholt worden. Insgesamt bewertet die Gemeinde die gutachterlichen Ergebnisse für plausibel und nachvollziehbar. Dieser Einschätzung hat auch die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest im Verfahren zugestimmt.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Als Beurteilungsrahmen ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass in Bauleitplanverfahren zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen auf die DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ und die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm zurückgegriffen werden darf. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die Vorgaben der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit des hier geplanten GE-/GI-Gebiets auf die TA Lärm Bezug genommen. Im Übrigen entsprechen die IRW der TA Lärm i. W. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm[9].

Im Gutachten wurde geprüft, ob das Plangebiet in bisheriger Außenbereichslage sowie in Nachbarschaft zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen im Außenbereich im Hinblick auf den Schallschutz für die Festsetzung eines Gewerbe- und ggf. Industriegebiets geeignet ist. Ermittelt und bewertet wurde dabei die gewerbliche **Lärm-Gesamtbelastung unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen und der hinzukommenden Geräusche** durch die Planung (Zusatzbelastung):

- Für die Ermittlung der noch in Entwicklung befindlichen Gewerbeflächen sowie für Teilbereiche des Gewerbegebiets Herzfeld hat der Schallgutachter eine **typisierende Betrachtungsweise** gewählt und das Geräusch-Emissionsverhalten für GI-, GE und

[9] Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm: MI-Gebiete 60/45 dB(A), GE-Gebiete 65/50 dB(A).

GEN-typische Betriebe unter Berücksichtigung bestehender Lärmrechte der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen gemäß geltendem Planungs- und Genehmigungsstand zugrunde gelegt (sog. „typisierender flächenhafter Emissionsansatz“). Dieser methodische Ansatz wird mit Blick auf die im Umfeld vorhandenen, noch nicht gewerblich genutzten Teilflächen sowie auf die vorliegende Angebotsplanung insgesamt für sinnvoll gehalten.

- Für die gemäß Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten GI-Teilflächen hat der Gutachter z. T. vom Emissionsverhaltenen typischer GI-Betriebe Abstand genommen, da innerhalb des nahezu vollständig entwickelten Gewerbegebiets viele Betriebe das Nutzungspotenzial nicht ausschöpfen bzw. aufgrund der nächstliegenden Immissionsorte nicht ausschöpfen können. Mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebiets Nr. 5, die dort kaum vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten sowie derzeit auch nicht absehbare Nutzungsaufgaben bewertet die Gemeinde diesen abweichend gewählten Ansatz für geeignet, um die vorhandenen Nutzungen und deren realistische Entwicklungsoptionen mit den gewählten Eingangsdaten angemessen und belastbar zu berücksichtigen.

- Von der vorliegenden Planung können aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen insbesondere die dem Plangebiet am nächsten liegenden zwei Wohnhäuser im Außenbereich gegenüber dem Plangebiet, jenseits der Straße „Am Tannenbusch“ betroffen sein. Für diese beiden Immissionsorte südlich der Straße „Am Tannenbusch“ hat der Gutachter aufgrund ihrer Lage im Außenbereich jeweils einen MI-Schutzstatus berücksichtigt. Für Wohnnutzungen im Außenbereich ist allgemein anerkannt, dass ein Schutzstatus analog zu Mischgebieten (MI) angenommen werden kann. Diese Vorgehensweise wird im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme im Außenbereich auch im vorliegenden Fall grundsätzlich für angemessen erachtet.

Auf die schalltechnische Untersuchung wird ergänzend verwiesen. Diese dient im vorliegenden Planverfahren als Abwägungsgrundlage für die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen. Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse sieht der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft eine **immissionsschutzbezogene Gliederung nach Nutzungsarten** mit GEN- und GIN-Flächen und mit jeweils nächtlichen Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des zulässigen Störgrads vor (Einzelheiten s. Kapitel 5.1). Die gutachterlich ermittelten Pegel der Gesamt-Lärmbelastung an den beiden von der Planung betroffenen Immissionsorten von 57/45 dB(A) tags/nachts belegen hier die Einhaltung der maßgeblichen MI-Richtwerte.

Es wird ein **angebotsorientierter Bebauungsplan** zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets aufgestellt. Mit Ausnahme des umsiedlungswilligen Agrarunternehmens sind künftige konkrete Nutzungen/Betriebe noch nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die Rechtsprechung des OVG NRW[10] wird im Ergebnis der Abwägung von einer Gliederung des Baugebiets auf Grundlage von Lärmkontingenten abgesehen. Nach der geltenden Rechtsprechung des OVG NRW ist aufgrund des gesetzlich vorausgesetzten Betriebs- und Anlagenbezugs einer solchen Festsetzung die Gliederung des Baugebiets in einzelne Teilflächen anhand des jeweils zulässigen Schallleistungspegels erforderlich. Können sich bspw. auf einer entsprechend großen Teilfläche mehrere Betriebe/Anlagen ansiedeln, fehlt es an einer erforderlichen Glie-

[10] OVG NRW, Urteil vom 12.06.2014 - 7 D 98/12.NE. und OVG NRW, Urteil vom 27.11.2014 - 7 D 25/13.NE.

derung des Baugebiets. Die durch Festsetzung der Lärmkontingentierung angestrebte sachgerechte Verteilung von Lärmrechten zwischen den einzelnen Betrieben oder Anlagen ist durch hinreichend tragfähige Kriterien darzulegen. Im Grunde muss sich die Gemeinde bereits im Zuge der Planaufstellung festlegen, wie sich künftige Betriebe mit welchen Anlagen konkret auf den einzelnen Parzellen anordnen und dies anhand von beispielhaften Nutzungen entsprechend erläutern. Aufgrund der nicht zulässigen sog. Zaunwertbildung ist im Zuge der späteren Umsetzung eine Verschmelzung von Kontingenten über gegliederte Teilflächen hinaus nicht zulässig. Diese rechtlichen Anforderungen sieht die Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplans Nr. 21 nicht als erfüllbar an. Erwartet werden grundsätzlich vergleichbare gewerbliche Nutzungen/Strukturen wie in den angrenzenden Gewerbegebieten. Derzeit ist es mit Ausnahme des umsiedlungswilligen Agrarunternehmens jedoch weder konkret absehbar, welche Betriebe sich im Gebiet niederlassen werden, noch steht bereits fest, aus welcher Branche künftige Unternehmen kommen oder welchen Flächenbedarf sie haben bzw. wo welche Nutzungen und Gebäude konkret auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Die Gemeinde wird die Flächen später bedarfsgerecht vermarkten, hierbei kann sich zu einem späteren Zeitpunkt ggf. auch das Erfordernis ergänzender untergeordneter Sticherschließungen ergeben, um die verfügbaren Flächen sinnvoll auszunutzen und so unnötigen Bodenverbrauch etc. zu vermeiden. Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung soll mit Blick auf die angestrebte Flexibilität aber zunächst auf entsprechend Festsetzungen verzichtet werden. Aus den genannten Gründen hat sich die Gemeinde in der Abwägung dazu entschieden, auf Basis der typisierenden Betrachtungsweise im Schallgutachten zum Bebauungsplan die abschließende Klärung des Gewerbelärms auf die Genehmigungsebene zu verlagern.

Im Ergebnis ist die geplante Erweiterung des gewerblich vorgeprägten Standorts unter schalltechnischen Aspekten grundsätzlich geeignet. Mit der im Bebauungsplan gewählten nutzungsbezogenen Gliederung und Abstufung kann die Ansiedlung künftiger Betriebe von vornherein so gesteuert werden, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können. Diese Vorgehensweise wird aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen vorliegend für angemessen und vertretbar gehalten. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan als gliederndes Element zwischen den ggf. konfliktträchtigen Nutzungen südlich der Straße „Am Tannenbusch“ und den gewerblich nutzbaren Teilflächen im Plangebiet insbesondere im Sinne der Abstandshaltung eine ca. 15 m breite Fläche für eine Landschaftshecke fest.

b) Verkehrslärm

Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) wirken insbesondere von der im Westen angrenzenden Landesstraße L 793 auf das Plangebiet ein. Diese Vorbelastung wird jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch bewertet. Ebenso werden Anhaltspunkte für mögliche Auswirkungen durch Verkehrslärm seitens der Gemeinde bislang nicht gesehen. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren keine diesbezüglichen Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

c) Landwirtschaft

Im nördlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets werden die Flächen landwirtschaftlich (Ackerbau, Grünland) genutzt, insofern ist mit entsprechenden Belastungen z. B. in der Erntezeit im ortsüblichen Maß zu rechnen. Auf der östlich gelegenen Hofstelle erfolgt die Haltung von Mastbullen (ca. 100 Plätze) sowie von Mutterkühen (30 Mutterkühe und deren Nachzucht), so dass gemäß Stellungnahme der Landwirtschaftskammer mit dem „gelegentlichen Auftreten von Immissionen“ zu rechnen ist. Eine besondere Problematik wird nach bisheriger Kenntnis aber nicht gesehen.

Insgesamt stellen die auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen für die vorliegende Gewerbegebietsplanung somit kein Hindernis dar, sondern sprechen eher für eine derartige unempfindliche Nutzung. Der Bereich ist demnach grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Besondere Schutzvorkehrungen für die künftigen Nutzer des Plangebiets gegenüber den gegebenen Immissionen sind nicht erforderlich.

d) Sonstige Immissionen

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/-dioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Die Problematik möglicher Luftschadstoffe wird im vorliegenden Planverfahren aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen.

Es liegen bislang auch keine Kenntnisse über Vorbelastungen durch **sonstige relevante Immissionen** (z. B. Staub, Erschütterungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd ist bereits an die örtliche Energie- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Grundsätzlich erfordert die Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Norden hier neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen/Netze. Die **Wasserversorgung Beckum GmbH** hat im Zuge des Verfahrens mitgeteilt, dass die bestehende Versorgungsleitung nach Norden erweitert und in den Leitungsbestand des Höntruper Wegs eingebunden werden kann. Weitergehende Fragen der **Ver- und Entsorgung, der technischen Erschließung** etc. werden im Zuge bzw. parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren erarbeitet.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen zu sichern. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Feuerlöschwasser ist ebenfalls zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung im Umfeld des Gebiets sind nicht bekannt. Der Versorgungsträger hat bestätigt, dass Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung bis zu 96 m³/h im Umkreis von 300 m bestehen. Die ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebiets ist somit sichergestellt.

b) Wasserwirtschaft und Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz (LWG) mit den Bestimmungen zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers ist die Verlegung öffentlicher Regenwasserkanäle in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Gemäß Trennerlass NRW ist darüber hinaus vor Einleitung des Regenwassers aus dem Plangebiet eine entsprechende Behandlung erforderlich. Diese Regenwasserklärung soll im vorliegenden Fall über das im Süden des Gewerbegebiets Tannenbusch-Süd angelegte Regenklärbecken erfolgen. Überschlägig wird nach derzeitiger Kenntnis unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße ein Rückhaltevolumen von ca. 1.000 m³ zu berücksichtigen sein. Ein Teil dieses anfallenden Niederschlagswassers soll dabei im vorhandenen Rückhaltebecken im Osten des Gewerbegebiets Tannenbusch-Süd eingestaut werden. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers eine ca. 3.800 m² große Fläche im Süden des Plangebiets für die Anlage eines weiteren Regenrückhaltbeckens mit umlaufendem Schotterweg für die Bewirtschaftung vor.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Dem städtebaulich-grünordnerischen Konzept liegt das grundsätzliche Planungsziel einer möglichst effektiven Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer angemessenen Einbindung des Plangebiets zum offenen Landschaftsraum und zur Nachbarschaft sowie dem möglichst weitgehenden Erhalt der aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Gehölzstrukturen innerhalb und in den Randbereichen des Plangebiets. Die städtebauliche Planung greift daher die vorhandenen Gehölzgruppen und Grünstrukturen durch verschiedene **Regelungen gemäß § 9(1) Nrn. 20 und 25 BauGB** auf:

- Die entlang der **östlichen Plangebietsgrenze** bestehenden ortsbildprägenden Eichen sollen planerisch gesichert und zu einer durchgehenden **Baum-Hecken-Struktur** aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen regionaler Herkunft **als Ortsrandeingrünung** weiterentwickelt und damit aufgewertet werden. Für die hierfür in den Bebauungsplan aufgenommene 10 m breite Maßnahmenfläche wird eine einreihige Fortführung der bestehenden Baumkulisse, deren Unterpflanzung sowie eine zweireihige bauseitige Vorpflanzung vorgegeben. Die Breite der Fläche wurde so dimensioniert, dass die bestehenden Kronentrauf- und Wurzelbereiche erfasst werden können. Gegenüber dem Landschaftsraum soll so eine raumwirksame Abpflanzung erreicht werden.

- Das Plankonzept nimmt in seiner Erschließung weitgehend Rücksicht auf eine **zentral im Plangebiet stockende Eichengruppe**. Diese wird zur **Gebietsdurchgrünung** ebenfalls zum **Erhalt** gesichert. Die Gehölze können so auch weiterhin einen Lebens- und Jagdraum für verschiedene Vogel- und Fledermausarten bieten.

- Entlang der **südöstlichen Plangebietsgrenze** wird im Sinne der Abstandshaltung auf einer 15 m tiefen Fläche die Entwicklung Landschaftshecke als gliederndes Element zwischen den beiden Wohnhäusern südlich der Straße „Am Tannenbusch“ und den gewerblich nutzbaren Teilflächen im Plangebiet vorgegeben. Die Pflanzvorgaben orientieren sich hier am heutigen Gebietscharakter, Ziel ist daher die **Entwicklung eines Schlehen-Weißdorngebüschs mit einzelnen Eichenüberhältern**. Mit dieser Eingrünung kann auch eine verträgliche Einbindung künftiger Gewerbebauten zur südlichen Nachbarschaft erreicht werden. Optional ist auch die Kombination mit einem maximal 1,5 m – 2 m hohen „Erdwall“ möglich, ohne die Entwicklung der Landschaftshecke zu beeinträchtigen. Eine besondere Wirksamkeit des Walls (z. B. bzgl. Blickbeziehungen, Schall) ist jedoch nicht erkennbar.

- Die wertvollen **Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets** werden zum **Erhalt** festgesetzt. Die Kronentraufen der erhaltenswerten Gehölze wurden im Vorfeld der Planung eingemessen, so dass sich die planerische Sicherung auf den gesamten Gehölzbestand mit Kronen- und Wurzelbereich bezieht. Die Dimensionierung der jeweiligen Baufelder nimmt durch entsprechende Abstände angemessen Rücksicht auf die Gehölze.

- Entlang der angrenzenden Straßen werden mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 17 aufgegriffen und **entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze** fortgeführt. Die bestehende **Heckenstruktur** entlang der Landesstraße kann hierdurch gesichert und durch die Vorgabe zur Anpflanzung von weiteren Gehölzen in der gesamten Länge entlang des Straßenzugs ergänzt werden.

Die Regelungen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB erfolgen sowohl eigenständig als auch in Überlagerung mit der Festsetzung einer anderen Nutzung, um die von der Gemeinde verfolgten unterschiedlichen Zielsetzungen zu verdeutlichen. Im Südosten wurde die eigenständige Festsetzung gewählt, um die mit dem Plankonzept angestrebte Gliederung und Abstandhaltung der künftigen Gewerbegrundstücke zu den Nachbarn zu sichern. Dagegen soll die Maßnahmenfläche im östlichen Randbereich im Sinne einer möglichst effektiven und flexiblen Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke ggf. als Teil der gewerblichen Fläche im Rahmen der GRZ-Ermittlung berücksichtigt werden können. Insofern erfolgt hier die überlagernde Festsetzung mit den GIN- bzw. GEN-Teilflächen. Zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege der hier festgesetzten Gehölzstrukturen werden, sofern die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde verbleiben, im Rahmen der Kaufverträge entsprechende Regelungen getroffen. Zudem sind die Vorgaben der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen) im Rahmen der Umsetzung zu beachten (Nebenbestimmung zur Baugenehmigung).

Neben den städtebaulich-gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung allgemein auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei. Darüber hinaus werden Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen empfohlen, um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die kleinräumige Klimasituation zu verbessern. Von einer verbindlichen Festsetzung wird diesbezüglich im Sinne der möglichst effektiven Ausnutzbarkeit der Baugebiete jedoch abgesehen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Schutzgebiete gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Das Plangebiet ist jedoch Teil des **Biotopverbunds „Strukturreiches Grünland um Herzfeld“** (s. Kapitel 3.4). Aufgrund der strukturelle Ausstattung nehmen diese Flächen Vernetzungs- und Rückzugsfunktionen war. Mit der Planung gehen hier vergleichsweise strukturreiche Grünlandflächen dauerhaft verloren. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass sich die genannten Biotopverbundflächen anschließend an die Ortslage Herzfeld weiträumig in den freien Landschaftsraum erstrecken. Anschließend an das vorliegende Plangebiet befindet sich hier eine Vielzahl ähnlicher strukturreicher Grünland- und Gehölzstrukturen, die dort als zusammenhängender Lebensraum erhalten bleiben. Darüber hinaus werden die entlang der östlichen Plangebietsgrenze bestehenden ortsbildprägenden Eichen planerisch gesichert und zu einer durchgehenden Baum-Hecken-Struktur aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen regionaler Herkunft weiterentwickelt und damit aufgewertet. Aus den genannten Gründen wertet die Gemeinde die Erweiterung des gewerblich geprägten Standorts und Inanspruchnahme der Flächen des Biotopkomplexes in überschaubarer Größenordnung als vertretbar.

Das geplante Gewerbegebiet wird darüber hinaus das hier bislang prägende **Orts- und Landschaftsbild** mit Grünlandnutzung und verschiedenartigen Gehölzstrukturen verändern. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich aber auch durch die jahrzehntelangen gewerblichen Entwicklungen entsprechend geprägt und vorbelastet. Der Bebauungsplan reagiert auf die Lage am Ortsrand mit entsprechenden Sichtbeziehungen zunächst durch eine differenzierte Regelung der Bauhöhen je nach Lage der Teilflächen bzw. auch innerhalb der Teilflächen (s. Kapitel 5.2). Ebenso werden vorhandene ortsbildprägende Gehölze planerisch gesichert und als Ortsrandeingrünung (s. o.) weiterentwickelt. In Abhängigkeit der bestehenden Geländeverhältnisse wird so bereits ein Beitrag zur Einbindung der gewerblichen Anlagen zum offenen Landschaftsraum geleistet. Insbesondere die zugelassen höheren Siloanlagen werden jedoch trotz der geplanten Randeingrünung im Osten raumwirksam bleiben. Das Plankonzept berücksichtigt dies durch die Beschränkung auf eine vergleichsweise kleine Teilfläche im Plangebiet sowie die Anordnung auf den etwas tiefer gelegenen Flächen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Höhen der Siloanlagen im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nochmals überprüft und um ca. 8 m zurückgenommen worden. Gleichwohl wird trotz allem eine vollumfängliche Eingrünung der Anlagen nicht möglich sein, eine gewisse Fernwirkung wird die Planung hier mit sich bringen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass mit der Planung u. a. die Umsiedlung des heute am westlichen Ortseingang von Herzfeld ansässigen Agrarunternehmens unterstützt wird. Bei Standortverlagerung wird am derzeitigen Standort u. a. der Rückbau der beiden bestehenden ca. 22 m hohen Siloanlagen erfolgen. Der Rat der Gemeinde hat im November 2016 in Vorbereitung des dort angestrebten Rückbaus einschließlich der Umnutzung zu einem Einzelhandelsstandort die Einleitung des Planverfahren zur Änderung des geltenden Planungsrecht (46. FNP-Änderung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18) beschlossen. Im planerischen Gesamtkontext der Gemeinde kann sich die vorliegende Bauleitplanung so an anderer Stelle im Ortsteil Herzfeld positiv auf das Landschaftsbild mit Blickbeziehungen in/über die angrenzende wertvolle Lippeaue bzw. die raumwirksamen Sichtbeziehungen aus Richtung Süden auswirken. Im Rahmen der Gesamtabwägung werden daher unter Berücksichtigung der

getroffenen Minderungsmaßnahmen und bestehenden Vorbelastungen die so gewählten Höhen im vorliegenden Planungsfall noch als vertretbar bewertet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht**[11] ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und ist hierdurch bewirtschaftungsbedingt geprägt und vorbelastet, darüber hinaus ist eine Vorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Verkehrstrassen gegeben. Mit der Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen ergeben sich zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch Flächenverlust, Bodenversiegelung sowie die Veränderung von Lebensraumstrukturen und des Ortsrandbereichs etc. Diese Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ganz überwiegend nicht erwartet. Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wird jedoch aufgrund des nicht ausgleichbaren Verlusts schutzwürdiger Böden als erheblich eingestuft. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des Bodens ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen (s. Kapitel 6.2). Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind nicht ausgleichbar, insofern sind Ersatzzahlungen zu leisten (s. Kapitel 6.4) Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird ausdrücklich verwiesen.

Bislang sind besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen aber nicht erkennbar.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Das Plangebiet umfasst ca. 6,86 ha, die gemäß Bebauungsplan erstmalig weitgehend versiegelt werden können. Hiermit verbunden ist der Verlust der vielfältigen ökologi-

[11] Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Tannenbusch-Nord“ der Gemeinde Lippetal – Ortsteil Herzfeld, Büro Stelzig, Soest, November 2017.

schen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen des Bodens. Zudem sind die im Plangebiet anstehenden Böden aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials als landesweit rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (s. Kapitel 3.5). Das besondere Gewicht des Bodenschutzes mit den hier schutzwürdigen Staunässeböden ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus gehen die überplanten Flächen der Landwirtschaft verloren. Die bisherige Grünlandbewirtschaftung mit Beweidung und Futtermittelproduktion kann bei Entwicklung des Gewerbegebiets nicht mehr stattfinden. Die Flächenverluste können insofern auch die Entwicklungsmöglichkeiten betroffener landwirtschaftliche Betriebe begrenzen. Angesichts der im Gemeindegebiet nicht vorhandenen Brach-/Konversionsflächen, die flächensparend und eingriffsmindernd für die erforderlichen Gewerbeflächenentwicklung in Frage kommen könnten, liegt angesichts des Flächenbedarfs für neue Gewerbeflächen der unvermeidbare Zielkonflikt mit der Landwirtschaft auf der Hand und ist als Belang in die Abwägung einzustellen.

Da die Gemeinde im Ergebnis derzeit über gewerblich nutzbare Flächenpotenziale nicht mehr verfügt, muss in diesem Fall auf die nach Standortdiskussion im Flächennutzungsplan ausgewählten Neubauflächen zurückgegriffen werden. Die günstig zu den entwickelten Gewerbegebieten „Herzfeld“ und „Tannenbusch-Süd“ gelegene Fläche stellt hier eine städtebaulich folgerichtige Erweiterung dar, um mittel- bis langfristig wieder gewerbliche Flächen anbieten zu können. Durch den direkten Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen können vorhandene Erschließungsstraßen und Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Auch die Entwicklung anderer, ggf. potenzieller Standorte würde eine vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Im Rahmen der Gesamtabwägung hat sich die Gemeinde entschieden, die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für eine Entwicklung des Plangebiets sprechen (v. a. die Standort- und Arbeitsplatzsicherung und damit die Unterstützung der Entwicklung der örtlichen gewerbliche Wirtschaft) zurückzustellen. Die Inanspruchnahme der Böden zur Ergänzung des gewerblich vorgeprägten Siedlungsbereichs wird im vorliegenden Fall insofern für sachgerecht bewertet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird („artenschutzrechtliche Verbotstatbestände“ gemäß BNatSchG).

Infolge der Planung wird i. W. der Verlust von Grünlandflächen, die Beseitigung von Gehölzstrukturen sowie der ergänzende Bau von Straßen und gewerblichen Gebäuden/Anlagen etc. vorbereitet. Hiermit verbunden sind ein Wandel in den bisherigen Lebensraumstrukturen, Veränderungen der Bodenstrukturen und die Beseitigung von Gehölzstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet

lebenden Tieren. Zudem ist aufgrund der Biotopausstattung und dem Gehölzbestand im Plangebiet und im nahen Umfeld das Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist frühzeitig im Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag eingeholt worden, die der Planung zugrunde gelegt wird. Auf die detaillierten Ausführungen dieser Untersuchung wird ausdrücklich verwiesen (s. Anlage A.1).

Die Gutachter haben die im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen (Grünland, Acker, Gehölzreihen, Wäldchen) im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermaus- und Avifauna im Rahmen mehrmaliger Begehungen im Laufe des Jahres 2016 kartiert und vorliegende Fachinformationssysteme ausgewertet. Im Rahmen der Untersuchungen wurden neben sog. „Allerweltsarten“ auch einige planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum angetroffen. Die Bedeutung des Areals wurde aus artenschutzrechtlicher Sicht als mittel bis hoch eingestuft:

- **Vögel:** Festgestellt werden konnte, dass das Plangebiet als Nahrungshabitat von Mäusebussard und Waldohreule genutzt wird, es stellt jedoch mit Blick auf die angrenzenden vergleichbaren Strukturen keinen essenziellen Nahrungsraum dar. Im Bereich der Eichen am östlichen Plangebietsrand befand sich ein zum Zeitpunkt der Erfassungen vom Mäusebussard besetzter Horst, weitere geeignete Horstbäume befinden sich im nahen Umfeld auch außerhalb des Plangebiets. Die Gehölze im Geltungsbereich sind zudem potenziell als Bruthabitat für Feldsperling und Kuckuck geeignet, ohne dass ein konkretes Vorkommen hier nachgewiesen werden konnte. Darüber hinaus sind innerhalb der direkt angrenzenden kleinen Gehölzparzelle geeignete Brutplätze von Waldohreule und Sperber vorhanden.

- **Fledermäuse:** Fledermausquartiere wurden nicht angetroffen. Insbesondere die Gehölzreihen dienen verschiedenen Fledermausarten regelmäßig als Leitstruktur und als Jagdgebiet.

Im Ergebnis bestehen seitens der Gutachter keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung, sofern die im Gutachten aufgeführten **Vermeidungsmaßnahmen** (langfristige Sicherung der artenschutzfachlich bedeutsamen Gehölzstrukturen im Plangebiet, Bauzeitenregelung und Berücksichtigung gesetzlicher Rodungsfristen) berücksichtigt werden. In diesem Fall werden auch die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Auch die untere Naturschutzbehörde hat nach Überprüfung des Gutachtens die der Planung zugrunde gelegte Artenschutzrechtliche Prüfung nicht infrage gestellt.

Die artenschutzfachlich bedeutsamen Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, teilweise werden zudem Ergänzungspflanzungen geregelt (s. Kapitel 5.7). Darüber hinaus obliegt der Gemeinde als Flächeneigentümerin die Federführung bei der Umsetzung von Erschließungs- und Baumaßnahmen. Im Zuge der Umsetzung wird darauf hingewirkt, dass Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen außerhalb schützenswerter Zeiträume erfolgen. Weitergehende Regelungen auf Bebauungsplanebene sind daher mit bisheriger Kenntnis entbehrlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Die Gemeinde geht mit derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die vorliegenden Bauleitplanung mit den Belangen des Artenschutzes vereinbar ist.

Weitergehende Maßnahmen wie das Anbringen von Fledermausquartieren oder die Optimierung von Nahrungshabitaten für den Mäusebussard sind gemäß Artenschutzprüfung grundsätzlich sinnvoll, aber keine zwingend umzusetzenden Maßnahmen. Angrenzend an das Plangebiet verfügt die Gemeinde absehbar nicht über geeignete Flächen zur Grünland-Extensivierung. Im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen ist u. a. am südöstlichen Siedlungsrand von Herzfeld die Entwicklung von Extensivgrünland vorgesehen (s. Kapitel 6.4). Insofern trägt die Gemeinde den weitergehenden Empfehlungen des Gutachtens im Rahmen ihrer Möglichkeiten Rechnung.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Auch bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. Bei entsprechenden Anhaltspunkten ist die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Behörde zu informieren. Zur zielgerichteten Umsetzung und zur Wahrung von Transparenz wird ein diesbezüglicher Hinweis ebenfalls auf der Plankarte geführt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst im Sinne des Vermeidungsgebots, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte verwiesen. Die Gemeinde hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenentwicklung für die Standortssicherung ansässiger Betriebe und die Deckung des kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung sind folglich in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung und gewerbliche Neubauvorhaben vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Hierbei ist der Verlust von Grünlandflächen besonders zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen (s. Kapitel 5.7) eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist im Umweltbericht rechnerisch ermittelt worden (s. dort). Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt nach bisherigem Stand ca. 154.100 Biotopwertpunkte. Somit werden ergänzend zu den im Plangebiet vorgegebenen Anpflanzungen externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, planerische Gründe für eine Minderung der ermittelten Größenordnung werden nicht gesehen.

Im Rahmen des externen Ausgleichs ist geplant, Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung entlang der „Feldflut“ in Herzfeld (Strukturverbesserungen und ökologische Aufwertung des Gewässers, Schaffung von Retentionsraum) mit ca. 24.900 Wertpunkten sowie hieran anschließend die Entwicklung von Extensivgrünland am südöstlichen Siedlungsrand von Herzfeld mit ca. 26.600 Wertpunkten umzusetzen. Darüber hinaus werden der Gemeinde im Zusammenhang mit einer naturschutzfachlichen Maßnahme zur Vernässung von Grünland in der Lippeaue bei Maßnahmenumsetzung ca. 66.100 Wertpunkte auf einem Ökokonto gutgeschrieben, die für die vorliegende

Planung geltend gemacht werden sollen. Der verbleibende Kompensationsbedarf von rund 36.500 Wertpunkten soll im Ortsteil Lippborg durch die naturschutzfachliche Aufwertung eines ca. 680 m langen Teilabschnitts der Quabbe gedeckt werden. Die Maßnahme schließt hier südlich an einen bereits renaturierten Abschnitt der Quabbe an (s. Bebauungsplan Nr. 15 „Beckkamp“) und ergänzt die hier bereits begonnene Aufwertung des Gewässers. Einzelheiten hierzu werden derzeit abgestimmt, überschlägig können je nach Ausgestaltung der Maßnahme zwischen 50.000 bis 60.000 Wertpunkte erzielt werden. Die dauerhafte Verfügbarkeit über die Flächen ist sichergestellt, der Eigentümer hat hier einem freiwilligen Landtausch zugestimmt. Einzelheiten zu den Ausgleichsmaßnahmen und zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen (s. dort).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit durch die externen Maßnahmen angemessenen und sachgerecht ausgeglichen werden kann (100 %-Ausgleich). Darüber hinaus ist mit Blick auf die Regelungen des neuen Landesnaturschutzgesetzes die Eingriffswirkung in das Landschaftsbild bei Errichtung der Siloanlagen in zugelassener Höhe (Turmbauten über 20 m) nicht ausgleichbar. Insofern sind entsprechende Ersatzzahlungen zu leisten. Da im vorliegenden Fall die größeren Silohöhen räumlich deutlich begrenzt zugelassen werden und hiervon lediglich das umsiedlungswillige Agrarunternehmen betroffen ist, ist diese Ersatzzahlung in Abstimmung mit der Fachbehörde durch den Vorhabenträger im Genehmigungsverfahren zu leisten.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Die Belange werden seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht. Klargestellt wurde, dass auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Grundsätzlich bewirkt die Erweiterung des Gewerbegebiets die Versiegelung von Freiflächen und damit den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit einer gewissen klimatischen Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion. In Anbetracht des geplanten Anschlusses an bereits entwickelte Gewerbeflächen ist eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes bereits gegeben. Die bestehenden Infrastrukturen können so sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets stellt eine Angebotsplanung dar, insofern bestehen vorerst keine abschließenden Kenntnisse über die anzusiedelnden Betriebe. Da je nach Branche, Produktionsmethoden und Größe völlig unterschiedliche energetische Anforderungen bestehen, aber im Vorfeld aber Branchen, Anlagenarten etc. nicht mit ausreichender Sicherheit bekannt sind, ist eine Abschätzung der Anforderungen künftiger Unternehmen am Standort nicht möglich. Eine ausreichend sichere Abschätzung

von Energiebedarf, Stoffströmen, Produktionsabläufen und die Auslegung der Anlagen kann daher erst im Zuge der Objektplanungen ausreichend sicher erfolgen.

7. Bodenordnung

Die Gemeinde Lippetal hat mit den Eigentümern im zentralen Plangebiet Vorvereinbarungen zum späteren Erwerb getroffen und wird die Flächen künftig bedarfsgerecht vermarkten. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	**Flächengröße in ha***
Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 (Übernahme aus B-Plan Nr. 17)	0,05
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) mit GRZ 0,8	1,16
Eingeschränktes Industriegebiet (GIN) mit GRZ 0,8	4,49
Öffentliche Verkehrsflächen, davon - Planstraße - Wirtschaftsweg	0,54 0,51 0,03
Fläche für die Regenwasserrückhaltung	0,38
Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB, davon - das GEN/GIN überlagernd	0,51 0,27
Anpflanzungsflächen das GEN/GIN überlagernd	0,24
Gesamtfläche Plangebiet	**6,86**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Gemeinde Lippetal verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, am Standort Herzfeld zur Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs mittel- bis langfristig neue Flächen für eine gewerbliche Entwicklung auszuweisen. Hiermit sollen wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert sowie die örtliche gewerbliche Wirtschaft gestärkt werden. Aufgrund der Lage in einem verkehrsgünstig und durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Siedlungsbereich sowie der Möglichkeit des direkten Anschlusses an das südlich anschließende Gewerbegebiet „Tannenbusch-Süd“ und an die vorhandenen Infrastrukturen ist die Fläche gut für eine bedarfsangepasste Gebietserweiterung geeignet. Die Weiterentwicklung wird hier somit als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Aus den genannten Gründen hat der Rat der Gemeinde Lippetal im Mai 2016 und im Dezember 2016 nach jeweils vorheriger Beratung im Bau- und Planungsausschuss

über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 sowie die 45. Änderung des FNP im Parallelverfahren beraten und im Ergebnis die Einleitung beider Verfahren beschlossen (Vorlage-Nrn. 199, 275). Während des Planverfahrens wurde das BauGB umfassend novelliert. Unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften nach § 245c BauGB wird das vorliegende Planverfahren aber nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt.

Auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im April/Mai 2017 durchgeführt. In diesem Rahmen haben Bürger neben verkehrlichen Mehrbelastungen im nachgeordneten Verkehrsnetz insbesondere die geplanten Silohöhen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild kritisiert. Die erforderliche Gesamthöhe der Siloanlagen wurde infolgedessen nochmals geprüft und zum Entwurf von 110 m ü. NHN auf maximal 102 m ü. NHN reduziert. Die Gemeinde geht im Ergebnis der Abwägung hier davon aus, dass die Absenkung der zulässigen maximalen Silohöhen einen angemessenen Kompromiss zwischen den betrieblichen Interessen an einer langfristigen Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen am Standort und den Belangen der Nachbarschaft darstellt. Seitens der Fachbehörden wurden i. W. weitergehende Anregungen und Hinweise zur Gebietserschließung/ Anschluss an bestehende Anlagen/Netze, zu Immissions-, Landschafts- und Artenschutz, sowie im Hinblick auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Über die Zwischenergebnisse hat der Rat der Gemeinde Lippetal in seiner Sitzung am 11.07.2017 beraten und die Fortführung des Planverfahrens mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (s. Vorlage-Nr. 332).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 hat im September/Oktober 2017 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Insbesondere die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erörterten Anregungen und Fragestellungen wurden im Rahmen der Offenlage wiederholt aufgegriffen und teilweise vertiefend ausgeführt. Seitens der Behörden wurden einzelne ergänzende Hinweise für die Umsetzung gegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt (s. Vorlage-Nr. 364).

Zusammenfassend wird die Planung unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange für angemessen angesehen. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Lippetal, im November 2017