Bauleitplanung der Gemeinde Lippetal,

Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet“ Ortsteil Lippborg, 4. Änderung (Erweiterung)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Das Plangebiet im Ortsteil Lippborg erfasst eine landwirtschaftliche Fläche von ca. 2,42 ha im östlichen und nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Rommersch bis zu den begrenzenden Verkehrswegen L 822 (Herzfelder Straße) im Norden und dem Wirtschaftsweg Herzfelder Straße im Osten. Die gewerbliche Entwicklung im direkten Umfeld ist hier bereits seit vielen Jahren realisiert und teilweise erweitert worden. Die günstige Lage zu diesen Gewerbeflächen und den hier vorhandenen Infrastrukturen sowie die gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sprechen grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung dieser Fläche.

Die 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Erweiterung des gewerblichen Schwerpunkts in Lippborg. Hiermit verfolgt die Gemeinde das Ziel, kurz- bis mittelfristig wieder gewerblich nutzbare Bauflächen an diesem Gewerbestandort anbieten zu können und damit die Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft zu stärken. Zudem soll einem hier ansässigen Unternehmen, die Erweiterung seiner Betriebsflächen und damit die Sicherung von Standort und bestehenden Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Die 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 konkretisiert dieses Planungsziel und entwickelt unter Berücksichtigung der Lage zum Landschaftsraum und zur Nachbarschaft ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Anbindung an die vorhandene Erschließung des Gewerbegebiets Rommersch.

Für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wurde im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB die 37. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) durchgeführt. Die betroffene Fläche ist im Zuge dieser FNP-Änderung in eine gewerbliche Baufläche geändert worden.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgte die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die Darlegung der geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Beschreibung der Methoden und Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen. Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden hierfür die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein Fachgutachter hinzugezogen. Zudem wurde aufgrund der Nähe zu Natura 2000-Schutzgebieten im

Bereich der Lippeaue eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialen wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Die im Verfahren vorgetragenen Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Die **umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft** betreffen i. W. eine Veränderung im Lebensumfeld durch eine zusätzliche bzw. heranrückende gewerbliche Nutzung. Mit den im Bebauungsplan zum offenen Landschaftsraum festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen kann hier eine wirksame Minderung erreicht werden. Standortentscheidung und Flächennutzung sind auch aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen geprüft worden. Im Ergebnis kann eine umfeldverträgliche Entwicklung im Rahmen des festgesetzten GE gewährleistet werden. Mögliche Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung können gemäß Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest im vorliegenden Fall angemessen und einzelfallbezogen in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet** ergeben sich aus dem Flächenverlust für Natur und Landschaft sowie aus der Versiegelung des Bodens durch Überbauung der bisher als Acker genutzten Flächen einschließlich des hiermit verbundenen Verlusts seiner ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Funktionen. Hier bestehen grundsätzlich Zielkonflikte, über die im Planverfahren abwägend zu entscheiden ist. In diesem Planungsfall werden die städtebaulichen Belange, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen (v. a. die Standort- und Arbeitsplatzsicherung und damit die Unterstützung der Entwicklung der örtlichen gewerbliche Wirtschaft) insgesamt stärker gewichtet. Auf Grundlage des Bebauungsplans ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt worden – der Gesamtkompensationsbedarf beträgt ca. 28.200 Biotopwertpunkte. Dieser mit der Planung verbundene Eingriff kann durch die Teilvernässung und Entwicklung zu einer gut ausgeprägten Nasswiese/-weide einer südlich des Plangebiets liegenden Grünlandfläche angemessen und sachgerecht kompensiert werden. Zusätzlich wird hiermit ein sehr schutzwürdiger Gewässerboden (Auengley) auf Dauer gesichert.

Konkrete Vorkommen planungsrelevanter Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien sind im Plangebiet nicht nachgewiesen worden. Ein Vorkommen von Offenlandarten kann aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung individueller Verluste während der Brutzeit sollen bauvorbereitende Maßnahmen daher ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Da die Gemeinde die Flächen selbst entwickelt, können diese Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung angemessen umgesetzt und geregelt werden.

Wesentliche naturräumliche Umweltauswirkungen für die Umgebung liegen in einer Veränderung des Landschaftsraums aufgrund hinzukommender Gewerbebauten, Betriebsflächen etc. Der Änderungsbereich wird langfristig einen Teil des Siedlungsrands in Lippborg darstellen. Konkrete Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan umfassen hier v. a. die Maßnahmen zur Eingrünung mit einer Baum-/Strauchhecke zum offenen Landschaftsraum.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Die mit der Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen ermöglichten Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter werden unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen als gering (Luft/Klima, Wasser) bzw. mittel (Mensch, Tiere/Pflanzen, Landschaft, Boden) eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind bislang nicht erkennbar. In der Summe können die mit der der 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet" Ortsteil Lippborg verbundenen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen wirksam gemindert werden.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Einleitung der 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet" Ortsteil Lippborg ist nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 08.06.2015 durch den Rat der Gemeinde Lippetal am 24.06.2015 beschlossen worden (Vorlage-Nr. 121).

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB fanden vom 15.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 statt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Fachbehörden wurden i. W. allgemeine und redaktionelle Hinweise und Anregungen zur technischen und verkehrlichen Erschließung des Plangebiets, zu vorhandenen Versorgungsleitungen, zum Brandschutz sowie zu bestehenden Bergbauberechtigungen und möglichen archäologischen Fundstellen vorgetragen. Weiterhin erfolgten Angaben zur heutigen Umweltsituation sowie Hinweise zur Eingriffsregelung und zu ergänzenden Untersuchungen hinsichtlich des Artenschutzes. Darüber hinaus wurden Anregungen für spätere Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren gegeben.

Der Entwurf der 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 hat vom 28.06.2016 bis einschließlich 28.07.2016 gemäß § 3(2) BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen sind in diesen Rahmen nicht vorgetragen worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Es wurden keine inhaltlich neuen Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die mitgeteilten Hinweise sind im Rahmen der späteren Umsetzung bzw. in einzelnen Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses sowie des Rats des Gemeinde Lippetal am 01.09.2016 abschließend beraten. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Gemeinde im Ergebnis für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den Satzungsbeschluss für die 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet" Ortsteil Lippborg gefasst (Vorlage Nr. 230). Aufgrund des direkten Anschlusses an das entwickelte Gewerbegebiet und an die vorhandenen Infrastrukturen, der Vorprägung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und der bereits

realisierten äußeren Erschließung ist die Fläche gut für eine bedarfsangepasste Gebietserweiterung geeignet und daher städtebaulich sinnvoll. Im Verfahren wurden insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung zur bedarfsgerechten Erweiterung des Gewerbegebiets in Lippborg vorgetragen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses und des Rats der Gemeinde Lippetal sowie auf die jeweiligen Niederschriften.

Lippetal, im September 2016