



Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ OT Alfen



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensstand:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**

09/20



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele für die 5. Änderung des Bebauungsplans	3
2	Änderungsbereich	3
3	Bestehendes Planungsrecht.....	3
4	Verfahren	4
5	Änderungsinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen	5
6	Sonstige Belange	5
6.1	Ver- und Entsorgung	5
6.2	Verkehr	6
6.3	Immissionsschutz.....	6
6.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	6
6.5	Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz	7
6.6	Kampfmittel	7
6.7	Altlasten	7
7	Umweltbelange und Artenschutz.....	7
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	9
9	Monitoring	10

Anlagen

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfен“ OT Alfен, Büro für Landschaftsplan Mestermann im Juli 2020



1 Anlass und Ziele für die 5. Änderung des Bebauungsplans

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ OT Alfen gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ ist am 11.10.1995 in Kraft getreten. Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Jahr 2016.

Ein Gewerbetreibender hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ beantragt. Er beabsichtigt, die Erweiterung seines Gewerbebetriebes. Die ist auf dem jetzigen Gewerbegrundstück nicht möglich. Für die geplante Erweiterung soll im Änderungsbereich die Festsetzung des bestehenden Wirtschaftsweges entfallen und als Anpflanzungsfläche festgesetzt werden. Die Erweiterung der überbaubaren gewerblichen Grundstücksfläche wird bis an die Anpflanzungsfläche herangeführt. Die Anpflanzungsfläche weist etwa eine Breite von 5,00 m auf und wird erforderlich, da die bestehende Anpflanzungsfläche auf den Flurstücken 598 und 600 für die Gewerbeflächenerweiterung entfallen muss. Es wird jedoch auch zukünftig ein Grünstreifen benötigt, da in diesem Bereich eine Entwässerungsmulde verläuft, die der Ableitung von Niederschlagswasser dient.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung (Gewerbegebiet mit anschließendem Grünstreifen) nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

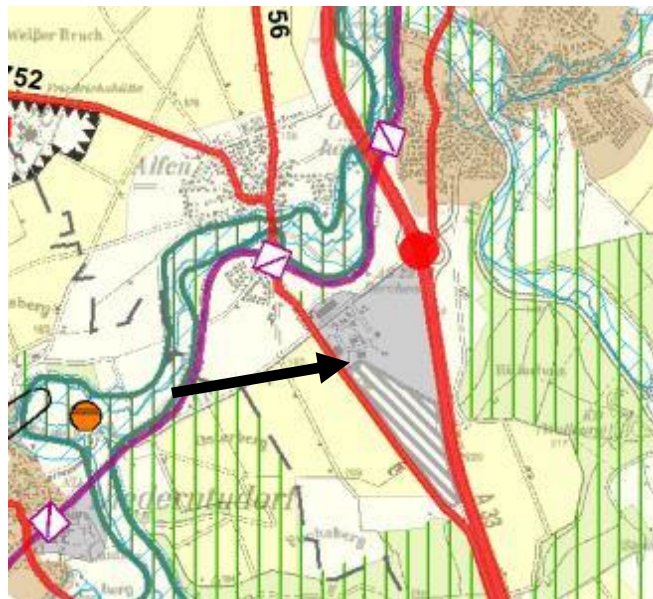
2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,32 ha, befindet sich am südwestlichen Rand des Gewerbegebiets Alfen. Nördlich, westlich und östlich ist der Änderungsbereich vom bestehenden Gewerbegebiet umgeben und nach Süden hin schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 564 tlw., 598, 600, 649 tlw., 651 tlw., 652 tlw. der Flur 5 in der Gemarkung Alfen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Planbereich als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar. Darüber hinaus werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Blatt 10)

Der derzeitige rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchlen stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar, so dass die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

4 Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Die Grundzüge der Planung der Ausweisung eines Gewerbegebiets mit der Festlegung eines Grünstreifens inklusive einer Entwässerungsmulde wird mit der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche weiterhin beibehalten. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist.



Ebenfalls werden durch die angestrebte geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

5 Änderungsinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erweiterung der überbaubaren Fläche im Gewerbegebiet zugunsten einer Betriebserweiterung eines Gewerbetreibenden entfällt im Änderungsbereich die Festsetzung des Wirtschaftsweges am südlichen Plangebietsrand. Dieser ist in diesem Bereich nicht dringend erforderlich. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin über den Gellinger Weg aus Richtung Robert-Bosch-Straße und Am Kleeberg erreichbar.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzung wird an die südliche Plangebietsgrenze verschoben und weist nun mehr eine Breite von rund 5,00 m auf und befindet sich vorrangig in der ehemaligen Parzelle des Wirtschaftsweges. Die Beibehaltung des Anpflanzungsstreifens inklusive der Entwässerungsmulde ist erforderlich für die Niederschlagswasserbeseitigung. Die im bisherigen Anpflanzungsstreifen befindliche Entwässerungsmulde wird ebenfalls mit nach Süden verlegt.

Nur mit dieser Verlagerung wird die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet um etwa 15,00 Tiefe möglich. An den Festsetzungen zum Gewerbegebiet ändert sich nichts, diese werden analog unverändert aus dem bestehenden Gewerbegebiet übernommen, so dass sich hier eine homogene Entwicklung vollzieht.

Auch die textlichen Festsetzungen werden unverändert für den Änderungsbereich übernommen bzw. beibehalten. Es entfallen an dieser Stelle lediglich solche Festsetzungen, die keinen (räumlichen) Bezug zum Änderungsbereich aufweisen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, die Telekommunikationsversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung können durch die örtlichen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden. Das Plangebiet wird weiterhin im Trennsystem entwässert.

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Des Weiteren wird aus Sicht des Brandschutzes auf Folgendes hingewiesen:

- Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, dürfen an keiner Stelle weni-



ger als 3,00 m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite aufweisen. Die in der DIN 14090 fest gelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten und entsprechend einzuhalten (§ 5 BauO NRW).

- Gemäß § 3 (2) BHKG sind die Angaben des Arbeitsblattes W 405W (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen.

6.2 Verkehr

Die mit der geplanten Erweiterung der überbaubaren gewerblichen Baufläche aufkommende Verkehrserhöhung im Gebiet kann als geringfügig bezeichnet werden. Die Straße „Rudolf-Diesel-Straße“ ist grundsätzlich dafür ausgelegt, den möglicherweise geringfügig erhöhten Verkehr aufzunehmen.

6.3 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich wurde bisher als Anpflanzungsfläche und Wirtschaftsweg genutzt und ist dreiseitig durch ein Gewerbegebiet umgeben. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans soll die überbaubare gewerbliche Baufläche geringfügig erweitert werden. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans ist grundsätzlich erstmal in Bezug auf die umgebenden Nutzungen (Gewerbe und Landwirtschaft) nicht mit erheblich störenden Immissionen zu rechnen.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Denkmäler sind demnach nicht bekannt. Dennoch ergeht folgender allgemeine Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Gemeindeholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).



6.5 Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Paderborn zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich. In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Metall) gefördert werden. Informationen gibt es im Internet unter www.alois-info.de oder beim örtlichen Abfallentsorgungsbetrieb.

6.6 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Borcheln als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

6.7 Altlasten

In dem Änderungsbereich befinden sich nach gegenwärtigem Wissensstand keine Altstandorte oder Altablagerungen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen nicht belastet sind.

Sollten sich bei Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn (Tel.: 05251/308-808) unverzüglich zu informieren.

7 Umweltbelange und Artenschutz

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:



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

Der Änderungsbereich stellt bisher eine öffentliche Grünfläche sowie einen Wirtschaftsweg dar. Angrenzend ist Bebauung vorhanden. Auf der Grünfläche existieren einzelne Gehölzstrukturen. Die Grünfläche stellt zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, ist aber eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die durch das bestehende Gewerbegebiet geprägt sind. Der Änderungsbereich ist nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die 5. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte Folgendes berücksichtigt werden:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.



- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Büro für Landschaft Mestermann hat für diese 5. Änderung des Bebauungsplans eine Eingriffsbewertung erstellt, welche dieser Begründung beigelegt ist. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung ein Kompensationsdefizit erzeugt.

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor der geplanten Änderung ergibt einen Bestandswert von 10.172 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 6.729 Biotoppunkte. Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich somit insgesamt ein Kompensationsbedarf von 3.443 Biotopwertpunkten.

Es gilt allgemein der Grundsatz: „Realkompensation vor Ersatzgeld“; wer einen unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, ist verpflichtet, diesen Eingriff „in natura“ zu kompensieren. Das macht die Abfolge in § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) deutlich.

Priorität hat die Vermeidung des Eingriffs vor einem erforderlich werdenden Ausgleich. Erst danach folgt die Möglichkeit der Schaffung externer Ersatzmaßnahmen, und erst als ultima ratio ist die Zahlung eines Ersatzgeldes vorgesehen.

Diese bewährte stufenweise Abfolge von Vermeidung, Ausgleich, Ersatzmaßnahme und Ersatzgeld ist prinzipiell immer einzuhalten, und die Zahlung eines Ersatzgeldes sollte auf die Fälle beschränkt bleiben, in denen einem Vorhabenträger tatsächlich keine Möglichkeiten der Realkompensation zur Verfügung stehen.

Es wurde im Rahmen des Erweiterungsvorhaben darauf geachtet, dass der Anpflanzungssteifen inkl. der Entwässerungsmulde zwar nach Süden verlegt wird, gleichwohl aber in einer größtmöglichen Fläche festgesetzt wird. Im Rahmen der Möglichkeiten wurde also eine Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft angestrebt. In dem vorliegenden Fall ergeben sich für den Vorhabenträger aber keine weiteren Möglichkeiten der Realkompensation. Daher erfolgt der Ausgleich an dieser Stelle durch eine Ersatzgeldzahlung an den Kreis Paderborn.

Es ist ein Wertpunktedefizit ermittelt worden in Höhe von 3.443 Wertpunkten. Bei einer Umrechnung von 4 Wertpunkten/m² und einer Ersatzgeldhöhe von 5,90 €/m² ergibt sich folgen-



de Berechnung. Die Zahlung des Ersatzgeldes wird verbindlich wie folgt im Bebauungsplan festgesetzt:

Das Ersatzgeld in Höhe von 5.079,90 € ist innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, aber vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Baubeginn, unter Verwendung der Rechnungsnummer „Ersatzgeld 61-20-20065“ auf eines der folgenden Konten der Kreiskasse des Kreises Paderborn zu zahlen.

- Sparkasse Paderborn-Detmold
IBAN DE26 4765 0130 0001 0340 81 BIC WELADE3LXXX
- VerbundVolksbank OWL eG.
IBAN DE89 4726 0121 8758 0000 00 BIC DGPBDE3MXXX
- Deutsche Bank AG
IBAN DE45 4727 0029 0521 2162 00 BIC DEUTDE3B472

9 Monitoring

Nach § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im vereinfachten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Borchten
Der Bürgermeister

im September 2020

Borchten, den.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari