

# Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

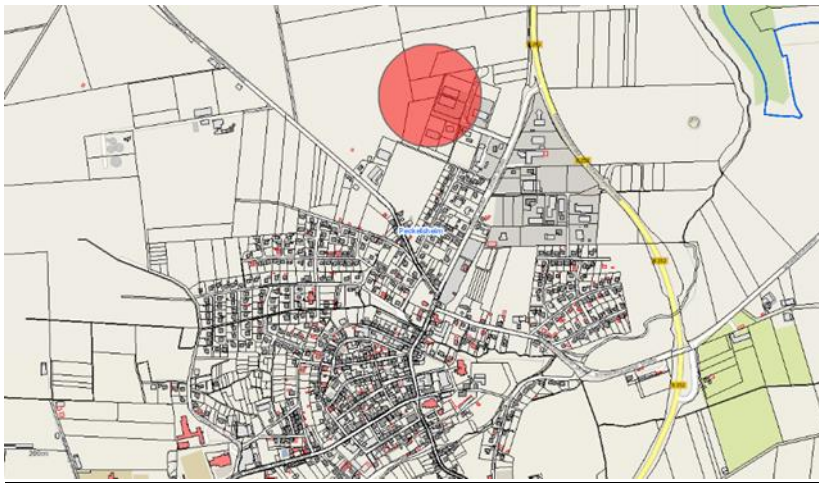
zur

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Peckelsheim

### 1. Plangebiet

Die von der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Peckelsheim betroffenen Flächen befinden sich im Norden des Stadtteils Peckelsheim, westlich der B 252 und unmittelbar westlich der Straße „Lützer Park“.

Der insgesamt ca. 0,76 ha große Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Peckelsheim, Flur 7, Flurstücke 272 tlw., 959 tlw. und 1097 tlw.



### 2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Firma Hoffmeister Industrietore beschäftigt sich seit mehr als 60 Jahren mit der Herstellung von Toranlagen. Aufgrund des Wettbewerbs im Standortbereich z.B. für Garagen- oder Hallentore durch sehr große vollautomatisiert fertigende Industriekonzerne hat sich die Firma Hoffmeister auf die individuelle Fertigung von Hofschiebetoranlagen spezialisiert. In den Jahren 2009/2010 wurden die letzten Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Brakel-Gehrden ausgeschöpft. Aufgrund dessen hat die Firma Hoffmeister in den Jahren 2010 und 2012 im Gewerbegebiet Peckelsheim zwei Produktionshallen errichtet.

Seit 2014 sind die Produktionsmöglichkeiten an beiden Standorten in Gehrden und Peckelsheim voll ausgelastet bzw. überlastet.

Die Erweiterung durch eine 3-teilige Produktionshalle ist die einzige Möglichkeit einen effektiven Produktionsprozess gestalten zu können und somit auch langfristig wettbewerbsfähig am Markt zu bestehen.

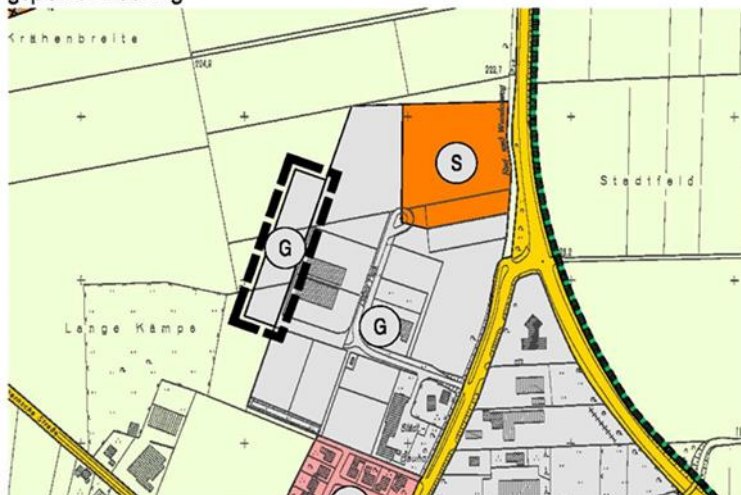
Aufgrund der enormen Werksstücksabmessungen muss dieser Produktionskomplex eine Länge von mindestens 90 m und jeder Hallenteil eine Breite von 15-20 m haben.

Gegenstand der Planänderung ist es, dass die angrenzende Außenbereichsfläche als gewerbliche Fläche ausgewiesen und einer Bebauungsmöglichkeit zugeführt wird.

gültiger Flächennutzungsplan



geplante Änderung



### 3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich wäre es wünschenswert und nach der „Innenentwicklungsnovelle“ 2013 mit entsprechender Änderung des BauGB auch vorrangig, die Flächenausweisung im Innenbereich anzusiedeln, um eine Neuversiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden.

Im Hinblick auf die spezifische Lage des Standortes der Firma Hoffmeister, die für eine Optimierung der betrieblichen Abläufe unerlässlich ist, ist die Wahl der direkt angrenzenden Fläche alternativlos.

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser beinhaltet die Ergebnisse der Umweltprüfung und stellt die Gesamtschau und Bewertung aller Umweltbelange dar.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Peckelsheim führt zu folgenden Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale folgender Schutzgüter:

Schutzgut	Art und Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<u>baubedingt:</u> visuelle und akustische Beeinträchtigung <u>anlagebedingt:</u> Beeinträchtigung durch Bebauung <u>betriebsbedingt:</u> akustische Beeinträchtigung, Bereitstellung von Arbeitsplätzen	nein
Tiere und Pflanzen	keine Schutzgebiete oder -gegenstände betroffen <u>baubedingt:</u> visuelle und akustische Beeinträchtigung, Bauzeitenregelung aufgrund Brutvorkommen von Offenlandarten im Umfeld <u>anlagebedingt:</u> Beeinträchtigung durch Bebauung und Versiegelung <u>betriebsbedingt:</u> visuelle und akustische Beeinträchtigung	nein
Boden	<u>baubedingt:</u> Bodenverdichtung <u>anlagebedingt:</u> Verlust von Freifläche und schutzwürdigem Boden inkl. aller Bodenfunktionen aufgrund weitreichender Versiegelung <u>betriebsbedingt:</u> keine merkliche Folgewirkung	ja
Wasser	keine Schutzgebiete oder -gegenstände betroffen <u>baubedingt:</u> keine, bei sachgemäßem Umgang mit Schmier- und Betriebsstoffen <u>anlagebedingt:</u> gestörter Wasserhaushalt durch Versiegelung mit Verringerung der Grundwasserneubildung <u>betriebsbedingt:</u> keine ersichtliche Folgewirkung	nein

Luft und Klima	<u>baubedingt:</u> Feinstaubentwicklung <u>anlagebedingt:</u> Erwärmung im Bereich der versiegelten Flächen sowie Einschränkung der Luftzirkulation (klein-klimatisch), energieeffiziente Bauweisen <u>betriebsbedingt:</u> Zunahme der Emissionen durch größere Produktionsstätte und Verkehrszunahme, effizientes Heiz- und Lüftungssystem, Stromgewinnung	nein
Landschaft	<u>baubedingt:</u> visuelle und akustische Beeinträchtigung <u>anlagebedingt:</u> Beeinträchtigung durch Bebauung <u>betriebsbedingt:</u> akustische Beeinträchtigung, Bereitstellung von Arbeitsplätzen	nein
Kultur- und Sachgüter	im Einflussbereiche keine bekannt	nein
Wechselwirkungen	über die Schutzgutbetrachtung erfolgt	nein

Im Ergebnis der Umweltprüfung führt die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans durch die weitgehenden Versiegelungen insbesondere für das Schutzgut Boden zu erheblichen negativen Folgewirkungen. Durch die planungsrechtliche Abwägungsentscheidung räumt die Stadt Willebadessen über die parallel angestrebte 2. Änderung des Flächennutzungsplans einer Gewerbefläche den Vorrang vor Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden ein.

Für die weiteren Schutzgüter konnten keine erheblich negativen Folgewirkungen festgestellt werden.

In Bezug auf die weiteren Schutzgüter, insbesondere der Arten und Lebensgemeinschaften, wird der Eingriff als kompensierbar eingestuft.

### **Artenschutz**

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnte die Möglichkeit der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Feldlerche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Art wurde daher auf ihre Bruthabitate hin untersucht. Es konnten im Gelände keine Brutaktivitäten im Einflussbereich der Bauleitplanung festgestellt werden, jedoch einige im weiteren Umfeld. Zur Vermeidung von erheblichen Störungen der Art durch die Baumaßnahmen, wurde ein Baubeginn frühestens ab Ende August festgelegt mit anschließend kontinuierlicher Fertigstellung.

Durch die geplante bauleitplanerische Vorbereitung der Erweiterung der Firma Hoffmeister am Standort Peckelsheim und der damit verbundenen großflächigen Versiegelung entstehen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften nachhaltige Beeinträchtigungen, die jedoch als kompensierbar eingestuft wurden.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ein Kompensationserfordernis von insgesamt 21.133 Biotopwertpunkten ermittelt und somit der Nachweis über den erforderlichen Umfang der Kompensation erbracht. Die Stadt Willebadessen wird das Defizit vom städtischen Ökokonto abbuchen lassen und damit die Kompensation erfüllen.

### **Schutzgebiete, Altlasten und Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Das Gewerbegebiet ist über die Lützer Straße an die B 252 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Ein Anschluss des Plangebiets an das bestehende ÖPNV-Netz von Peckelsheim ist gewährleistet. Die nächste Haltestelle „Lützer Straße“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 380 m. Diese Haltestelle wird von der Linie R55 angedient.

### **Umweltbezogene Informationen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Sachbezug</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Kreis Höxter vom 15.03.2018	Artenschutz, Eingriffsregelung, Wasserwirtschaft	nein
Landwirtschaftskammer NRW vom 21.02.2018	Drainagen	nein
Westnetz GmbH vom 01.03.2018	Gasleitungen	nein
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 14.03.2018	Luftverteidigungsradaranlage Auenhausen, Jet-Tiefflugkorridor	nein
LWL-Archäologie für Westfalen vom 19.03.2018	Archäologie	nein

### **Umweltbezogene Informationen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor:**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Sachbezug</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Stadt Willebadessen vom 20.06.2018	Kampfmittel	nein
Westnetz GmbH vom 11.07.2018 und 26.09.2018	Gasleitungen	nein

## **5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.02.2018 bis 15.03.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Aus dem Beteiligungsverfahren ergeben sich keine Änderungen für den Planentwurf sowie einer Abwägungsentscheidung.

Das Ergebnis ist in einer Synopse erfasst und seitens der Verwaltung mit einer Wertung versehen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 14.05.2018 stattgefunden.

Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 27.04.2018.

Es wurden Anregungen vorgetragen.

### **Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2018 bis einschließlich 23.07.2018 beteiligt worden.

Aus dem Beteiligungsverfahren ergeben sich keine Änderungen für den Planentwurf. Das Ergebnis ist in einer Synopse erfasst und seitens der Verwaltung mit einer Wertung versehen.

### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Der Planentwurf einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 15.10.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 31.08.2018.

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

## 6. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Gremium/Datum
Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung Detmold	Verfügung vom 03.07.2017
Beschluss über die Einleitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Peckelsheim	Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen am 07.09.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	13.02.2018 – 15.03.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Amtsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 27.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	14.05.2018
Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  Beschluss über die Einleitung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen am 19.06.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	20.06.2018 – 23.07.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	Amtsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 31.08.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	10.09.2018 – 15.10.2018
Beschluss über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  Feststellungsbeschluss	Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen am 30.10.2018

Beschluss über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  Feststellungsbeschluss	Rat der Stadt Willebadessen am 08.11.2018
Einholung der Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB  Genehmigung der Bezirksregierung Detmold	Schreiben vom 14.11.2018  Genehmigung vom 03.12.2018
Bekanntmachung Genehmigung der Bezirksregierung Detmold	Amtsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 21.12.2018

### **7. Rechtskraft**

Mit dem Tage der Bekanntmachung am 21.12.2018 wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Peckelsheim wirksam.