

- Beschluss**
 Wahl
 Kenntnisnahme

Vorlagen Nr. 80/001/2013

öffentlich

Fachbereich: Amt für Wirtschaftsförderung und Planung Bearbeiter/in: Michael Münch	Datum: 21.01.2013 Az.: 80-32-C-735-44/08
---	---

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Ausschuss für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung	18.02.2013	Vorberatung
Kreisausschuss	18.03.2013	Beschluss

**27. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 47/1, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Hetterscheidt- Nord,, der Stadt Heiligenhaus;
Verfahren gemäß §§ 3/ 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

- Finanzielle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Personelle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Organisatorische Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen

Beschlussvorschlag:

Mit der Rechtskraft der 27. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 47/1, 3. Änderung „Gewerbegebiet Hetterscheidt- Nord“ der Stadt Heiligenhaus treten die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes gemäß Anlage 1 „Auszug aus dem Landschaftsplan“ dieser Vorlage außer Kraft.

Fachbereich: Amt für Wirtschaftsförderung und Planung Bearbeiter/in: Michael Münch	Datum: 21.01.2013 Az.: 80-32-C-735-44/08
---	---

**27. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 47/1, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Hetterscheidt- Nord,, der Stadt Heiligenhaus;
Verfahren gemäß §§ 3/ 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

1. Anlass der Vorlage:

Am 15.11.2000 trat der Bebauungsplan Nr. 47/1 „Gewerbegebiet Hetterscheidt- Nord“ in Kraft und ersetzte den bis dahin rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 47. Planerisches Ziel war es seinerzeit, die gewerbliche Wirtschaft an diesem Standort zu sichern und zu entwickeln. In den folgenden Jahren wurden so auch neue Betriebe, z.B. die Firma IMS Messsysteme GmbH im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes angesiedelt. Durch die erhebliche betriebliche Expansion dieser Firma wurden und werden immer mehr Grundstücksflächen benötigt. Um dem Unternehmen die Möglichkeit zu geben, ihre Flächen nördlich der Dieselstraße, aber noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47/1, zu arrondieren, wird nun nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 auch die 3. Änderung durchgeführt. Parallel dazu erfolgt noch die 27. Flächennutzungsplanänderung.

2. Örtlichkeit des Vorhabens:

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Heiligenhaus im Gewerbegebiet Hetterscheidt. Die genaue Lage ist aus den Anlagen zu ersehen.

3. Dimensionierung des Vorhabens:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 hat eine Größe von 9.440 qm.

4. Beschreibung des derzeitigen Zustandes:

Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen als Pferdeweide genutzt. Im östlichen Teil befindet sich noch ein Regenrückhaltebecken, dass von Hochstauden und einem kleinen Gebüsch umgrenzt ist. Westlich des Änderungsbereiches liegt die Hoflage Brügel. Im Süden und Osten grenzen die bebauten Flächen des Gewerbegebietes an.

Blick nach Nordosten auf die Fläche:



5. Verhältnis des Vorhabens zum Artenschutz:

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LBP) kommt in seinem artenschutzrechtlichen Teil zu folgendem Ergebnis:

Vor dem Hintergrund **fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität** im Plangebiet bzw. im Planungsraum sowie des **hohen Störungsgrades** ist daher eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle *theoretisch* vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. **Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.**

6. Verhältnis des Vorhabens zur Eingriffsregelung:

Das Vorhaben bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LBP) mit einer Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Als Ergebnis kommt der LBP zu dem Ergebnis, dass ein Defizit von 119.696 Punkten besteht (siehe unten, Tabelle 4, LBP). Dieses Defizit soll extern kompensiert werden.

Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung Plangebiet

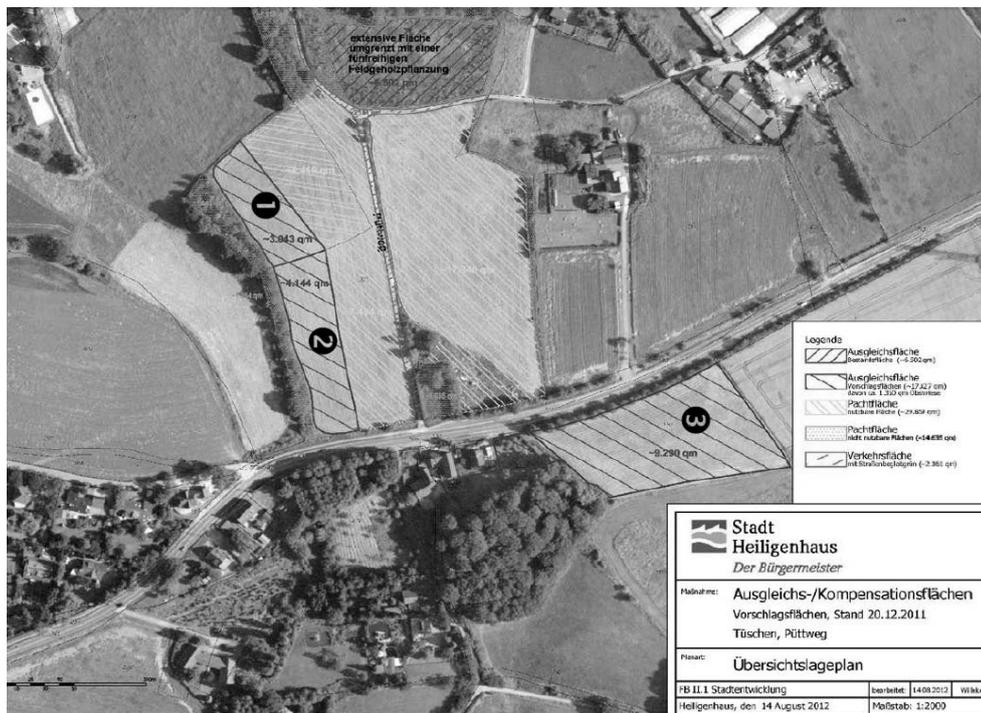
Biotoptyp	Biotopwert	Vor Eingriff		Nach Eingriff	
		Flächen- größe [m ²]	Fläche x Biotopwert	Flächen- größe [m ²]	Fläche x Biotopwert
Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 (Extensivgrünland)	16	7.525	120.400	0	0
Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 (Gehölzfläche)	18	1.875	33.750	0	0
Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (mit Pflanzgebot)/ gew. Ziergrünfläche/Fläche zur Regenwasserbeseitigung Fläche (20 % der GE-Fläche von 7.710 m ²)	14	0	0	1.690	23.660
versiegelte Fläche (80 % der GE-Fläche von 7.710 m ²)	7	0	0	1.542	10.794
Gesamt		9.400	154.150	9.400	34.454
Eingriffswert					119.696

Der vollständigen rechnerischen Kompensation dienen Maßnahmen zur Vergrößerung von Gehölzbeständen im Bereich nördlich und südlich der Losenburger Straße (Bereich Tüschchen). Es handelt sich um derzeit ackerbaulich genutzte Flächen die in der Abbildung 8 rot umrandet und nummeriert sind. Die zusammenhängenden Teilflächen ❶ und ❷ sind insgesamt 7.187 m² groß die südlich der Straße gelegene Teilfläche ❸ hat eine Größe von 9.290 m². Auf den Teilflächen ist eine Entwicklung zum standortgerechten Laubwald vorgesehen.

Bei einem Ausgangswert von 7 Punkten und einem Zielwert von 18 Punkten (Wertsteigerung 11 Punkte) ist auf den insgesamt 16.477 m² eine Wertsteigerung von 181.247 Punkten nachzuweisen. **Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 47/1 einhergehenden Eingriffe in einer Größenordnung von 119.696 Punkten sind somit vollständig kompensiert.**

Die überzähligen 61.551 Punkte sollen als Ökokonto angerechnet werden.

Auf dem nachfolgenden Luftbild (Abbildung 8, LBP) sind die Teilflächen 1 bis 3 eingetragen:



Die untere Landschaftsbehörde wird im Verfahren anregen, anstatt einer Aufforstung der Flächen 1 bis 3 eine extensive Offenlandnutzung (Weide oder Wiese), höchstens mit einer randlichen Heckenbepflanzung versehen, als Kompensation festzusetzen. Dies entspricht auch der seinerzeit im LBP zum BP Nr. 47/1 dargestellten Festsetzung. Sollten die Flächen zur Vollkompensation nicht ausreichen, sind weitere geeignete Flächen vorzuschlagen.

7. Verhältnis des Vorhabens zum Regionalplan (GEP 99) und zum Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus:

Der Regionalplan (GEP 99) stellt für den Planungsraum teilweise einen Bereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) und teilweise einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit überlagerndem Bereich für den Schutz der Landschaft und einem regionalen Grünzug dar (siehe Anlage 2).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus vom 30. April 1991 wird der Bereich der 3. Änderung des BP Nr. 47/1 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 27. Flächennutzungsplan-Änderung soll diese Darstellung in gewerbliche Baufläche geändert werden (siehe Anlage 3).

8. Verhältnis des Vorhabens zum Landschaftsplan:

Der Planbereich der 3. Änderung liegt aufgrund der „Doppeldeckung“ sowohl im Bebauungsplan Nr. 47/1 mit der Festsetzung als Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB als auch im Geltungsbereich des Landschaftsplanes; hier ist das Entwicklungsziel „Erhaltung“ dargestellt. Weiterhin ist dort ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Für die Realisierung der Gewerbeflächen muss die widersprechende Darstellung des Entwicklungszieles und die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes dort entfallen (siehe Anlage 1, Auszug aus dem Landschaftsplan).

Hinweis:

Im Gegenzug soll nach Vorschlag der Stadt Heiligenhaus eine im FNP für eine bauliche Nutzung (Kleingartenanlage, ca. 1,5 ha) vorgesehene Fläche dauerhaft als landschaftlich geprägte Fläche erhalten bleiben und bei einer späteren Änderung des Landschaftsplanes in dessen Geltungsbereich integriert werden (siehe unten, Abbildung 9, LBP).

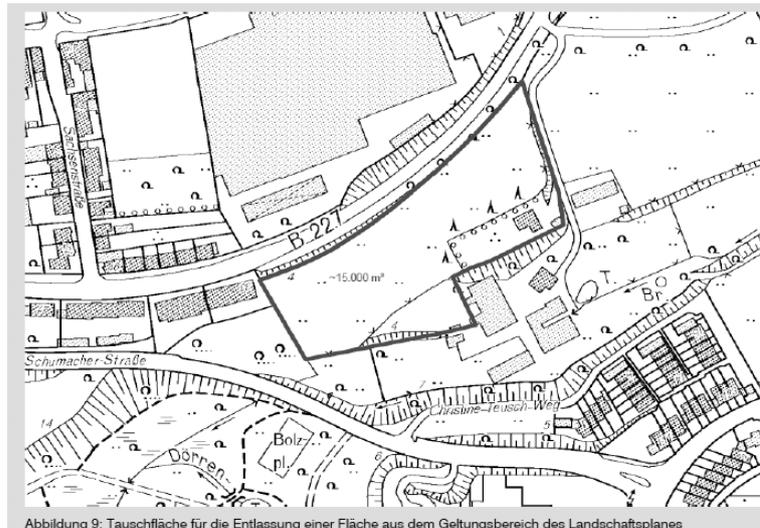


Abbildung 9: Tauschfläche für die Entlassung einer Fläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes

9. Beteiligung des Beirates:

Der Beirat hat in seiner Sitzung am 16.01.2013 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat stimmt der Verwaltungsabsicht zu, im Verfahren zur Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47/1 „Gewerbegebiet Hetterscheidt- Nord“ der Stadt Heiligenhaus keine Bedenken, aber die unter Punkt 6 dargestellte Anregung abzugeben.“

Anlagen:

1. Übersichtsplan und Auszug aus dem Landschaftsplan
2. Luftbild und Auszug aus dem Regionalplan
3. 27. FNP-Änderung und BP Nr. 47/1, 3. Änderung