



Stadt Petershagen

Bauverwaltung

1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 9 „Gewerbegebiet Meßlingen“

Begründung – Entwurf

Teil I: Städtebaulicher Teil

Beschlussfassung

Stand: 02.03.2020

Verfahrensträger:

Stadt Petershagen
Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 63
32469 Petershagen
Telefon 05702 – 822-0

Planverfasser:

ILB Planungsbüro Rinteln
Am Spielplatz 2
31737 Rinteln
Tel.: 05262 - 99033
Fax: 05262 – 99035

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der
Bauverwaltung der Stadt Petershagen



Inhalt

1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3	Gebiets-/Bestandssituation	5
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.	Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	7
4.	Erschließung.....	8
4.1	Straßenseitige Erschließung	8
4.2	Ruhender Verkehr	9
4.3	Rad- und Fußweg	9
4.4	Trinkwasserversorgung	9
4.5	Abwasserentsorgung	9
4.6	Elektroenergieversorgung	9
4.7	Niederschlagswasser	9
4.8	Löschwasser	10
5.	Planunterlage	10
6.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	11
6.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
6.2	Landschaftsplanung	13
7.	Flächennutzungsplan (FNP).....	13
8.	Trinkwasserschutz.....	14
9.	Bodenbelastungen und Denkmalschutz.....	14
10.	Denkmalschutz	15
11.	Benachbarte Bebauungspläne und Satzungen.....	15
12.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	16
12.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	16
12.2	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	17
12.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	17
12.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
13.	Grundzüge der Planfestsetzungen.....	18
13.1	Art der baulichen Nutzung	19
13.2	Maß der baulichen Nutzung	19
13.3	Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB	20
14.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	20
15.	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	22
15.1	Luftschadstoffe	22
15.2	Lärmschutz	22
16.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW	25
17.	Flächenbilanz	25
18.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	26
18.1	Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter	26
18.2	Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz).....	26
18.3	Soziale Auswirkungen	26
19.	Stadtplanerische Auswirkungen	26
20.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	26
21.	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	26



Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)	5
Abb. 2:	Luftbild des Standortes (Ohne Maßstab)	6
Abb. 3:	Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Darstellung der Erweiterungsfläche (ohne Maßstab)	7
Abb. 4:	Straßenseitige Erschließung des Gewerbegebietes (ohne Maßstab)	8
Abb. 5:	Auszug aus dem LEP, Stand 3/2017	11
Abb. 6:	Auszug aus dem Regionalplan Bezirksregierung Detmold	12
Abb. 7:	Darstellung der Gebietsabgrenzung des Landschaftsplanes (ohne Maßstab)	13
Abb. 8:	Derzeit gültige Fassung des Flächennutzungsplanes.....	14
Abb. 9:	Abgrenzung der Satzung nordwestlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	15
Abb. 10:	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 9 „Gewerbegebiet Meßlingen“	16
Abb. 11:	34. Änderung des Flächennutzungsplanes	18
Abb. 12:	Betriebsgelände und Erweiterungsfläche mit der Umgebung	23

Tabellen

Tab. 1	Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte an Werktagen	24
Tab. 2:	Spitzenpegel und Spitzenwertbegrenzungen	24

Umweltbericht

Begründung – Entwurf: Teil II: Umweltbericht



1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Betrieb Wiese GmbH & Co KG plant auf dem Firmengelände und im nordwestlichen Anschluss an das Firmengelände eine Erweiterung der Stellflächen für Lastkraftwagen und für die PKW seiner Mitarbeiter sowie einen Hallenneubaukomplex südwestlich an die bestehende Lackiererei angrenzend. Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes soll daher nach Nordwesten erweitert werden. Dazu ist die Einbeziehung des Flurstückes 315 der Flur 7 der Gemarkung Meßlingen erforderlich (s. schraffierte Fläche in Abb. 3). Durch den Bau einer neuen Lagerhalle (ermöglicht durch den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 9) auf seinem Firmengelände in Petershagen-Meßlingen hat sich die Kapazität erhöht. Dies reicht aktuell aber nicht mehr aus. Der Betrieb Wiese GmbH & Co KG ist seit dem Jahr 1977 in der Ortschaft Meßlingen ansässig und beschäftigt heute ca. 60 Mitarbeiter. Die Betriebsgebäude wurden mehrfach – stets auf der Grundlage von Baugenehmigungen – durch Anbauten erweitert.

Ziel der Bauleitplanung ist es, dem Betrieb den historisch gewachsenen Standort für die Zukunft zu sichern und damit die Voraussetzungen zur langfristigen Absicherung des Betriebes zu schaffen.

Gleichzeitig werden mit der Anpassung der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Entwicklung des Betriebes hergestellt und damit die rechtliche Grundlage zur Genehmigung der Erweiterung des Unternehmens geschaffen.

Es soll gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die positive Entwicklung des Betriebes. Durch die neue Montagehalle und die Erhöhung der Produktion werden wesentlich mehr Stellflächen für die fertiggestellten Fahrzeuge, aber auch Stellflächen für die PKW der Mitarbeiter benötigt, die auf dem vorhandenen Gelände nicht mehr realisierbar sind.

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan sind noch einige private Grünflächen festgesetzt, die jetzt auch teilweise in das Gewerbegebiet mit einbezogen werden sollen.

Da die Realisierung der Stellflächen für die Fahrzeuge auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden können, ist eine Erweiterung und eine Änderung der derzeitigen Nutzungsfestsetzungen des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Änderung der rechtlichen Grundlagen ist in Kap. 2.4 beschrieben.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 9 „Gewerbegebiet Meßlingen“ liegt im Stadtteil Meßlingen der Stadt Petershagen (s. Abb. 1). Die Stadt Petershagen liegt im Nordosten des Landes Nordrhein-Westfalen im Kreis Minden-Lübbecke.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ca. 4,4 ha große Geltungsbereich (Plangebiet) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 287, 288, 296, 297 und 315 (Erweiterungsfläche) der Flur 7 in der Gemarkung Meßlingen, Stadt Petershagen.

Der Geltungsbereich ist räumlich begrenzt durch

die Straße „Auf der Tappenu“ im Südosten (Flurstück 277),

die Straße „Feldkämpe“ im Südwesten (Flurstück 279),

durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten (Flurstück 316),

durch das Gewässer 17.52.01 im Nordosten (Flurstück 43), an das sich Ackerflächen anschließen.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum des Antragstellers.

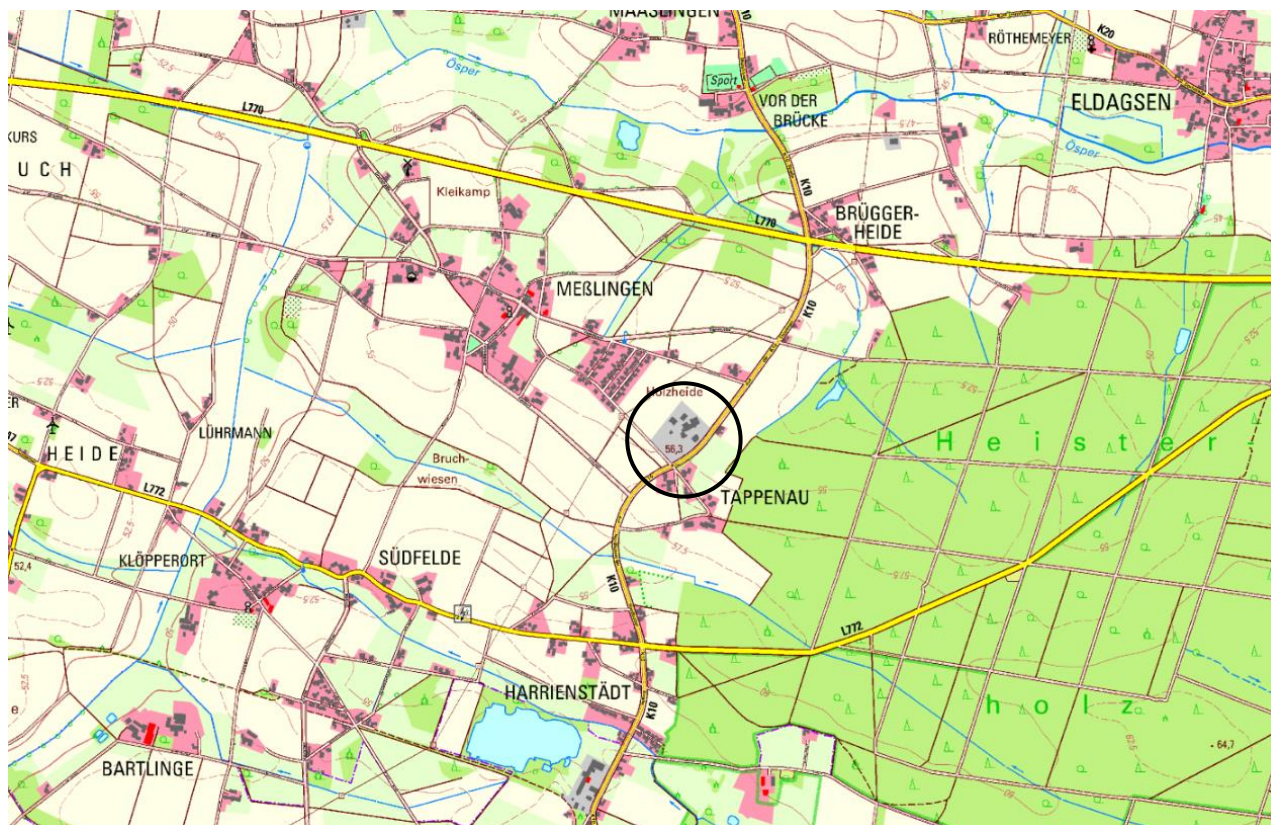


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

(Quelle: Geoserver des Landes NRW, Stand April 2017)

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Firma geprägt (s. Luftbild, Abb. 2). Mitten im Geltungsbereich liegt das Wohnhaus des Betreibers mit seinem Garten, der sich vom Wohnhaus nach Südwesten bis zur Grenze fortsetzt. Entlang der Straße „Auf der Tappenu“ ist eine Grünfläche vorhanden, auf der sich ein Teich sowie eine Versickerungsmulde befinden.

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist bereits durch Gebäude (Betriebs- und Bürogebäude) sowie durch Abstellflächen, Parkplätze und Hofflächen versiegelt. Im Nordosten ist eine Baumhecke vorhanden, die sich durch eine Neubepflanzung auf einem Wall fortsetzt. An der nordwestlichen und südwestlichen Grenze befindet sich ein Wall, der teilweise bepflanzt ist.

Der Erweiterungsteil wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche eingenommen.

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird im südlichen Bereich von Gehöften des *Weilers Tappenu* geprägt. An der östlichen Spitze ist ein Wohnhaus vorhanden. Das Plangebiet wird von zwei Straßen tangiert. Die übrige nähere Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bestimmt.

Im nordwestlichen Bereich ist eine Wohnsiedlung des Ortes Meßlingen vorhanden. Einzelne Wohnhäuser, die teilweise früher als kleine Hofstellen genutzt wurden runden das Landschaftsbild ab. Von Süden kommend verläuft westlich des Plangebietes eine 380 kV-Elektraleitung, die nach Nordosten abbiegt.



Abb. 2: Luftbild des Standortes (Ohne Maßstab)
(Quelle: Stadt Petershagen April 2017)

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit ist das bestehende Betriebsgrundstück durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 9 planungsrechtlich gesichert. Die begehrte Erweiterungsfläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und unterliegt demnach den Form- und Verfahrensvorschriften des § 35 BauGB.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant werden und als potenzielle Stellflächen für PKW und LKW festgesetzt werden. Deshalb ist auch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist der größte Teil der Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen (vgl. Kap. 7). Nur ein kleiner Teil des Geltungsbereiches ist als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt (Pink in Abb. 3 dargestellt).

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt. In der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die *Fläche für die Landwirtschaft* in ein *Gewerbegebiet* umgewandelt.



Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Darstellung der Erweiterungsfläche (ohne Maßstab)
(Quelle: Stadt Petershagen Juni 2017)

3. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherung und angemessene Erweiterung des historisch gewachsenen Betriebs am vorhandenen Standort. Um diese Ziele zu erreichen, stellt die Stadt Petershagen den vorliegenden Bauleitplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB auf.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 9 dient dazu, dem Vorhabenträger die Sicherung und Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Voraussetzung für die Wirksamkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Petershagen und dem Vorhabenträger. Dieser ist vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB abzuschließen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. den mit der Stadt abgestimmten Plan (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Innerhalb des Plangebietes sind somit gemäß § 12 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen entfalten somit gemäß § 12 Absatz 3a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB nur in Verbindung mit dem im Durchführungsvertrag formulierten Voraussetzungen Rechtskraft.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag müssen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein.



Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C). Die Begründung mit dem Umweltbericht, der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

Ein Lärmschutzgutachten und ein Gutachten zur Entwässerung sind dem Bebauungsplan ebenfalls beigelegt.

4. Erschließung

4.1 Straßenseitige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße 10 „Auf der Tappenu“ und über die Gemeindestraße „Feldkämpe“ (vgl. Abb. 4). Die Kreisstraße bindet im Norden an die L 770 an, die als Hauptverbindung zwischen Petershagen und Espelkamp gilt, gleichzeitig aber auch an die Bundesstraße 61 anbindet, die die Städte Minden und Bremen verbindet.

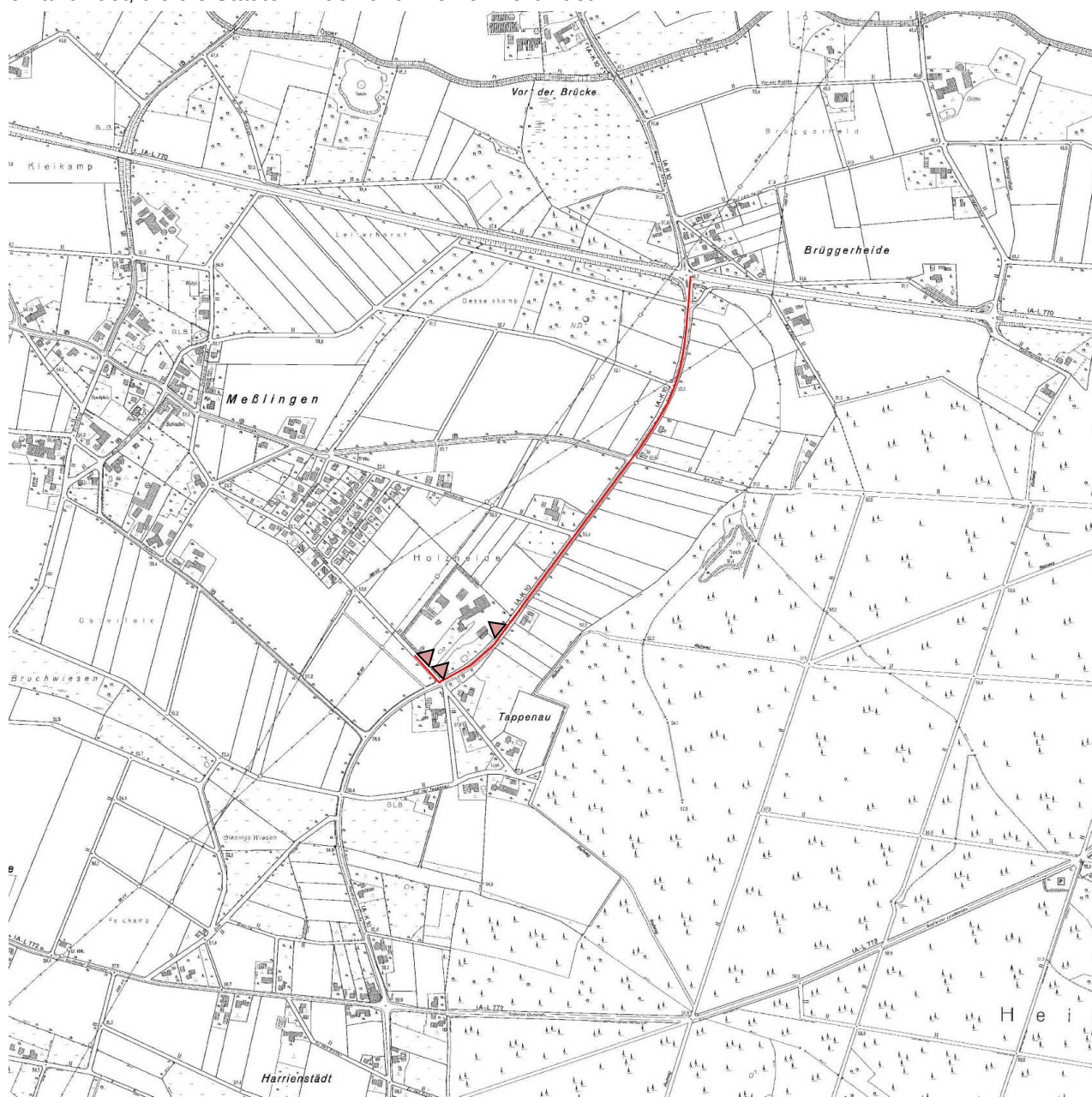


Abb. 4: Straßenseitige Erschließung des Gewerbegebietes (ohne Maßstab)



Durch diese Straßenkonstellation ist ein Durchfahren von geschlossenen Ortsteilen für den Zielverkehr zum Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Erschließung privat geregelt. Da es sich nur um ein Unternehmen handelt, sind besondere verkehrstechnische Regeln nicht zu beachten.

4.2 Ruhender Verkehr

Für die Mitarbeiter des Betriebes sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ausreichend Stellplätze vorhanden. Festsetzungen zur Beschaffenheit und zur exakten Lage der Stellplätze werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gemacht.

4.3 Rad- und Fußweg

Innerhalb des Plangebietes sind keine Rad- und Fußwege vorhanden. Es handelt sich um ein Betriebsgelände, dass öffentlich nicht zugänglich ist.

4.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgungsleitungen sind vorhanden. Für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Stellflächen ist keine zusätzliche Wasserversorgung erforderlich.

4.5 Abwasserentsorgung

Für den Betrieb ist die Abwasserentsorgung durch eine Abwasserkanalisation geregelt. Für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglichen Stellflächen ist keine zusätzliche Abwasserentsorgung erforderlich.

4.6 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist aufgrund des vorhandenen Betriebes bereits vorhanden. Zusätzliche Versorgungsleitungen sind nicht erforderlich.

4.7 Niederschlagswasser

Nach § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Gewerbegebiet Meßlingen und seine Umgebung weist eine relativ ebene Struktur mit geringem Geländegefälle auf. Vorflut bietet ein gut ausgebauter Entwässerungsgraben mit ausreichendem Sohlgefälle, der das Gewerbegebiet an seiner Nord-Ostseite tangiert. Der Wasserlauf wird durch den Wasserverband Weserniederung regelmäßig geräumt.

Die Entwässerung der im bisherigem Bebauungsplan bereits ausgewiesenen versiegelten Flächen erfolgt durch direkte Einleitung in das Gewässer 17.52.01, bzw. in geringem Maße über den Straßenseitengraben der Straße „In der Tappenu“ ebenfalls in den vorhandenen Graben. Das Oberflächenwasser des am intensivsten genutzten Bereichs im Osten des Gebietes wird über einen Schlammfang mit nachgeschaltetem Koaleszenzabschneider dem Vorfluter zugeführt. Die Reinigungsanlagen wurden erforderlich, weil durch den dort vorhandenen LKW-Verkehr leicht erhöhte Verschmutzungen nicht ausgeschlossen werden können. Größere Stellflächen im Nord-Westen des Gebietes sind mit Grobschotter befestigt. Da hier LKW-Auflieger abgestellt werden und nur ein seltener Wechsel erfolgt, ist keine Verschmutzung zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird derzeit über den Grobschotter versickert. Die im aktuellen B-Plan vorgesehe-



ne Erweiterungsfläche wird langfristig zu etwa 75% versiegelt. Auch im Bereich des derzeit gültigen B-Planes sollen weitere Flächen versiegelt werden. Die zu befestigenden Flächen verursachen nur eine geringe Verschmutzung des Oberflächenabflusses, da nur eine sehr geringe Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Es handelt sich überwiegend um Parkplätze und Dachflächen. Eine Ausnahme bildet der lediglich intensiver genutzte Bereich im Osten, der weiterhin über die vorhandenen Reinigungsanlagen entwässert wird. Alle anderen versiegelten Flächen werden über die im Süden bereits vorhandene Mulde und eine weitere geplante Mulde in Kombination mit einem offenen Rückhaltebecken entwässert. Die im Süden vorhandene Mulde entwässert über einen Rückhalteteich und den Straßenseitengraben „Auf der Tappenau“ zum Vorflutgraben 17.52.01.

Eine zweite Mulde wird entlang des Erdwalles an der neuen Nord-West Grenze des Plangebietes angelegt. Bei einer maximalen Tiefe von 0,75 m entsteht in der Mulde ein Rückhaltevolumen von ca. 210 m³. Bei einer versiegelten Fläche von 2,2 ha ist ein Rückhaltevolumen von 330 m³ erforderlich. Zusätzlich der Mulde wird in der nördlichen Ecke des Grundstückes ein Rückhaltebecken mit ca. 140 m³ Speichervolumen angelegt. Dafür wird eine Fläche von 240 m³ im Bebauungsplan vorgesehen. Das Becken wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wasserlauf 17.52.01 platziert. Das Niederschlagswasser wird, wenn möglich, über die Oberfläche zur Mulde geleitet. Wo das nicht möglich ist werden flachliegende Rohrleitungen verwendet. Das Rückhaltebecken liegt im tiefstliegenden Geländepunkt und bietet somit günstige Randbedingungen für die Vorflut. Wegen der geringen Verschmutzung und der natürlichen Reinigungsleistung in der Mulde und dem Rückhaltebecken ist eine Gewässerverschmutzung nicht zu erwarten.

Das System bietet trotz des relativ gering durchlässigen Untergrundes auch die Möglichkeit der Versickerung. Infolge der verzögerten Ableitung werden die Versickerungszeiten erheblich länger sein als die jeweiligen Niederschlagsdauern. Niederschläge von bis zu 5mm werden in der Regel komplett über die belebte Bodenzone versickert. Für Extremniederschläge erhält das Rückhaltebecken einen Notüberlauf zur Ableitung in den Vorfluter. Eine sichere Oberflächenentwässerung wird auf diese Weise sichergestellt.

4.8 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Im Zuge des letzten Hallenbaues ist eine Brandschutztechnische Beurteilung erstellt worden.¹

Das Gutachten kommt in Hinblick auf die Löschwassermenge zu folgender Aussage: Zur Gewährleistung der Brandschutzbekämpfung muss ausreichend Löschwasser von mindestens 1.600 l/min aus dem Trinkwasserbereich der Stadt Petershagen vorhanden sein. Es ist ein Hydrant direkt am Straßenrand des Grundstückes vorhanden.

Dieser hat laut Bestätigung der Stadtwerke der Stadt Petershagen eine Durchlassmenge von 3.200 l/min und steht mind. 2 Stunden zur Verfügung.

5. Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystem ALKIS des Kreises Minden-Lübbecke als Grundlage (Stand April 2017) verwendet. Die geometrische Eindeutigkeit wird durch das Katasteramt des Kreises Minden-Lübbecke auf der Planzeichnung bestätigt.

¹ Brandschutzkonzept BSK 03-08, Brandschutztechnische Beurteilung der Büroeinbauten in der Werkshalle Teil IV, erstellt durch H.-D. Schöne, Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz, EIPOS Dresden, vom 28.07.2009



Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

6. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW ist der Landesentwicklungsplan NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten.

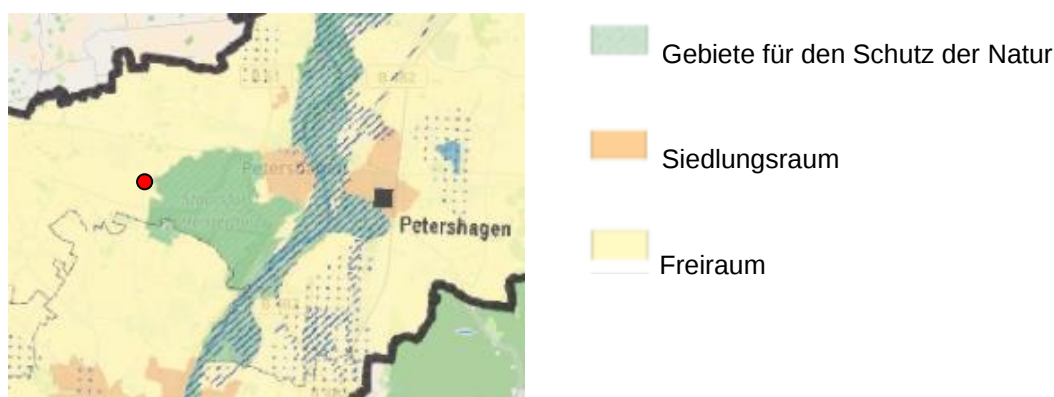


Abb. 5: Auszug aus dem LEP, Stand 3/2017

(Quelle: <http://maps.regioplaner.de/?activateLayers=LEP,GrenzenKreise,GrenzenStaedte>)

Die Grundsätze und Ziele lauten u.a. wie folgt:

2-1 Zentralörtliche Gliederung

Die räumliche Entwicklung im Landesgebiet ist auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten

2-3 Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan als Freiraum dargestellt.

Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2004

Aufgabe der Landesplanung ist die übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für eine den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende Landesentwicklung (§ 1 Abs. 1 Landesplanungsgesetz - LPIG -). Der Regionalplan bildet die Grundlage für die nach § 1 Abs. 4 BauGB und §§ 20 und 21 LPIG erforderliche Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und wirkt über die Vorschriften zur Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung („Raumordnungsklauseln“) auf die Fachplanungen und andere raumbedeutsame Regelungen ein.

Die Landesplanungsbehörde hat den Plan mit Erlass vom 4. Juni 2004 - V.4 - 30.14.02 genehmigt. Die Genehmigung des GEP ist im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW 2004 Seite 515 bekanntgemacht worden.

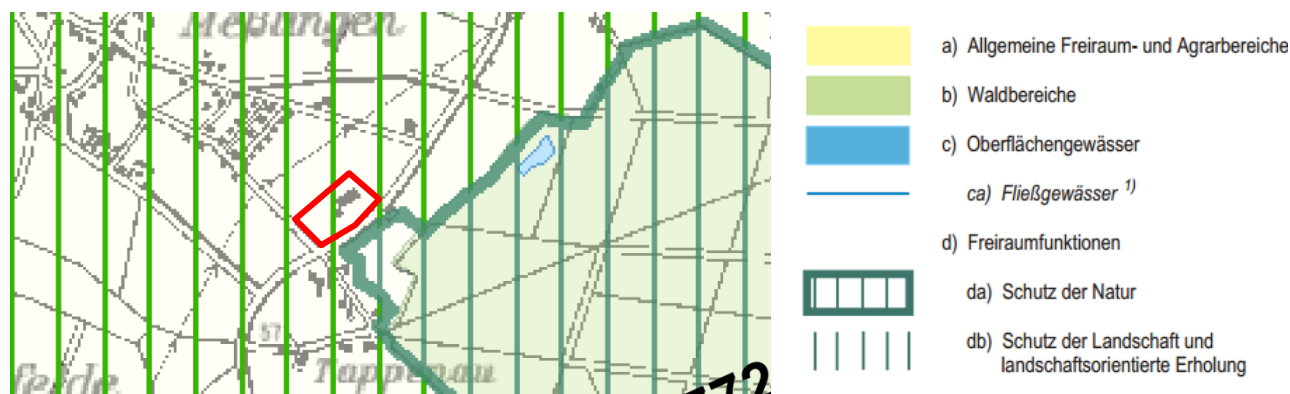


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan Bezirksregierung Detmold

(Quelle: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/009_Regionale_Entwicklungsplanung_Regionalplan/TA_OB_BI/index.php)

Im Regionalplan wird die gesamte Ortschaft Meßlingen dem „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ mit darstellender Überlagerung als „Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) dargestellt. Somit wäre eine Siedlungsentwicklung nicht möglich, da sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen soll.

Eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche würde aber den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht. Die festgelegte Konzentration der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche betrifft insofern u. a. die wachstumsorientierte Allokation von Siedlungsflächen für Zuwanderung und Betriebsverlagerungen bzw. -neuansiedlungen. Die Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und die Entwicklung vorhandener Betriebe bleibt weiterhin möglich.

(Unter Allokation versteht man allgemein die Zuordnung von beschränkten Ressourcen zu potentiellen Verwendern)

Ihre Entwicklung soll auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass das Wachstum solcher Ortsteile für sich betrachtet und in der Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt.

(vgl. LEP NRW)

Damit ist klargestellt, dass in Meßlingen die Weiterentwicklung des vorhandenen Betriebes möglich ist, da die Entwicklung auf die vorhandene Infrastruktur beschränkt bleibt.

Meßlingen ist im Siedlungsflächen-Monitoring der Regionalplanungsbehörde Detmold als Ortsteil erfasst und definiert.

Weiterhin existiert für den Ortsteil Meßlingen sowohl für den jüngeren, wohnbaulichen Siedlungsansatz als auch für den gewerblichen Ansatz eine Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine bauleitplanerische Steuerung wurde in den zurückliegenden Jahren also bereits zwingend erforderlich.

Für die Betriebserweiterung der Fa. Wiese sind derzeit keinerlei Reserven vorhanden bzw. die vorhandenen Reserven aufgebraucht. Dieses bestätigt sich auch in der Bilanzierung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsflächen des Siedlungsflächen-Monitorings der Bezirksregierung Detmold.

Der Einleitung zum LEP folgend, soll eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ermöglicht werden, die als Voraussetzung für den Wohlstand in NRW verantwortlich zeichnet und das Rückgrat der nordrhein-westfälischen Wirtschaftskraft bildet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die nordrhein-westfälische Wirtschaftskraft zum weitaus größten Teil aus kleinen und mittleren Unternehmen besteht. Diese vielfach inhabergeführten Familienbetriebe fühlen sich in besonderem Maße an ihren jeweiligen Standort gebunden. Daher ist ein am Bedarf der Wirtschaft orientiertes Flächenangebot unter Berücksichtigung der teils räumlichen Gegebenheiten in NRW Ziel der Landesregierung.

Der überwiegend ländlich geprägte Raum erbringt hier allgemeine Freiraumfunktionen. Gleichwohl führt die im vorliegenden Fall erforderliche Arrondierung der Gewerbeflächen zu keinen qualitativen Beeinträchtigungen dieser Funktionen, da die Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt.



Aus Sicht der Bezirksregierung bestehen gegen die hier durchgeführte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Sie hat der Arrondierung der Gewerbeflächen zur gewerblichen Weiterentwicklung an diesem Standort aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt.

6.2 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsplan „Vom Mindenerwald zum Heisterholz“. Der Landschaftsplan trifft für diesen Bereich keine Aussagen (vgl. Abb. 7)



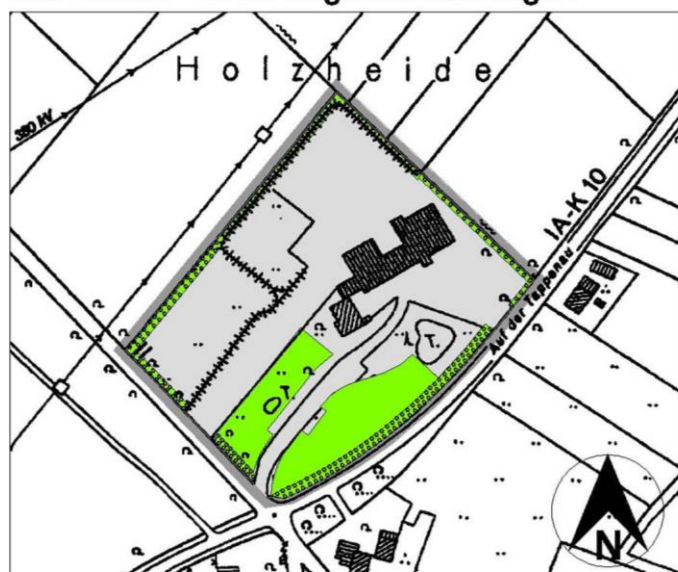
Abb. 7: Darstellung der Gebietsabgrenzung des Landschaftsplanes (ohne Maßstab)
(http://www.minden-luebbecke.de/media/custom/501_997_1.PDF?1480001215, abgerufen am 25.04.2017)

7. Flächennutzungsplan (FNP)

Der räumliche Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen als *Gewerbegebiet*, eine Teilfläche als *Fläche für die Landwirtschaft* sowie kleinere Flächen als *Grünflächen* und als *Grünfläche als Gehölzgürtel* dargestellt (vgl. Abb. 8).



25. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Gewerbegebiet Meßlingen"



Maßstab 1 : 5.000

Abb. 8: Derzeit gültige Fassung des Flächennutzungsplanes
(Quelle: @Stadtverwaltung der Stadt Petershagen)

Der Flächennutzungsplan enthält die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert inhaltlich die vom Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge innerhalb des von ihm gesetzten Rahmens. Mit der Konkretisierung der Grundzüge ist ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Gemeinde verbunden. Die Grenzen dieses Gestaltungsspielraumes ergeben sich aus den Grundzügen des Flächennutzungsplanes. Im Allgemeinen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes beachtet, wenn die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

8. Trinkwasserschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auch in der Umgebung liegen keinem Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete (<http://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.jsf#>, abgerufen am 20.06.2017).

Auch im weiteren Umfeld liegen keine Gebiete zum Schutz der Trinkwasserförderung. Gleichwohl sind die Anforderungen des DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 142 *Anforderungen für Abwasserleitungen und -kanäle* beim Ausbau der Wasserleitungen zu beachten.

9. Bodenbelastungen und Denkmalschutz

Nach § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, dessen Erweiterung die Inanspruchnahme intensiv genutzter Ackerflächen vorsieht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bodenbelastungen oder Altlasten vorhanden.



Aufgrund der ebenen und größtenteils verbauten bzw. mit Rasen bepflanzten Fläche besteht keine Erosionsgefahr.

Durch die Planung werden bislang überwiegend unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Diese besitzen hinsichtlich ihrer Bodenfruchtbarkeit mittlere bis hohe Wertigkeit, für spezialisierte und schutzwürdige Pflanzengesellschaften haben die im Plangebiet vorkommenden Böden jedoch nur geringe Bedeutung. Übergeordnete Zielsetzung der Stadt Petershagen ist es, in allen Siedlungsbereich angemessene Erweiterungs- und Entwicklungspotentiale – hier bezogen auf die Gewerbenutzung - anbieten zu können. Dabei besteht die grundsätzliche Zielsetzung bauliche Brachflächen zu revitalisieren. In der Stadt Petershagen stehen hierfür jedoch weder recycelbare noch sonstige Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind im Geltungsbereich der Planänderung bisher nicht bekannt. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen ein Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) bestehen, sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu verständigen.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als untere Denkmalbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-224, E-Mail: a.spieß@petershagen.de oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

11. Benachbarte Bebauungspläne und Satzungen

Ca. 200 m nordwestlich der geplanten Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Satzung aus dem Jahr 1980 vorhanden (vgl. Abb. 9).

Der Rat der Stadt Petershagen hat am 25.03.1980 für das Gebiet „Meßlingen Schulkamp“ die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen.

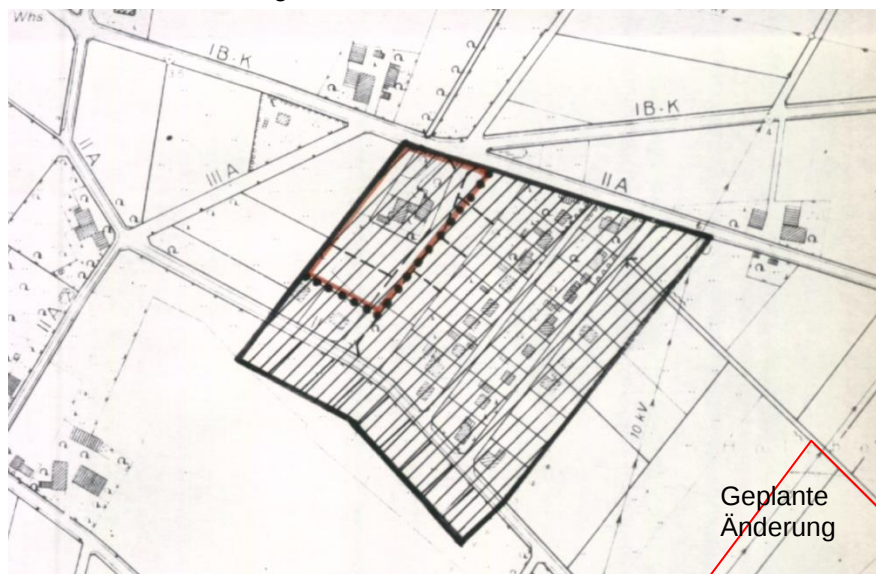


Abb. 9: Abgrenzung der Satzung nordwestlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(Quelle: @Stadtverwaltung der Stadt Petershagen)



12. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

12.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Anlass der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Erweiterungspläne der Firma Wiese.

Durch die neue Montagehalle und die Erhöhung der Produktion werden wesentlich mehr Stellflächen für die fertiggestellten Fahrzeuge, aber auch Stellflächen für die PKW der Mitarbeiter benötigt, die auf dem vorhandenen Gelände nicht mehr realisierbar sind.

Aus diesem Grund soll eine im Nordwesten angrenzende Ackerfläche dem Firmengelände zugeschlagen werden. Auf dieser Fläche sollen Abstellflächen für die fertiggestellten oder angelieferten Fahrzeuge realisiert werden. Dazu sehen die Festsetzungen im Bebauungsplan vor, dass auf dieser Fläche nur Stellplätze für Fahrzeuge entstehen dürfen. Bauliche Anlagen, die über die Geländehöhe hinausgehen, sind nicht zulässig.

Im derzeitig gültigen Bebauungsplan (vgl. Abb. 3, Seite 7) sind derzeit noch einige Grünflächen vorhanden. Diese Grünflächen werden in der neuen Planung nicht mehr dargestellt. Ein Teil der Flächen wird zur Erweiterung der Parkplätze für die Mitarbeiter und Besucher benötigt. Der andere Teil soll derzeit noch Grünfläche bleiben. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet, wird aber langfristig die Möglichkeit geschaffen, auch hier Stellflächen zu realisieren. Damit muss bei einer weiteren positiven Entwicklung des Betriebes der Bebauungsplan nicht erneut angepasst werden bzw. müssen keine externen Flächen überbaut werden.

Das städtebauliche Konzept sieht auch den Erhalt der vorhandenen Eingrünung und die Schaffung einer neuen Eingrünung des Geländes an den Außengrenzen vor. Damit soll eine Einfügung des Betriebes in das Landschaftsbild gefördert werden.

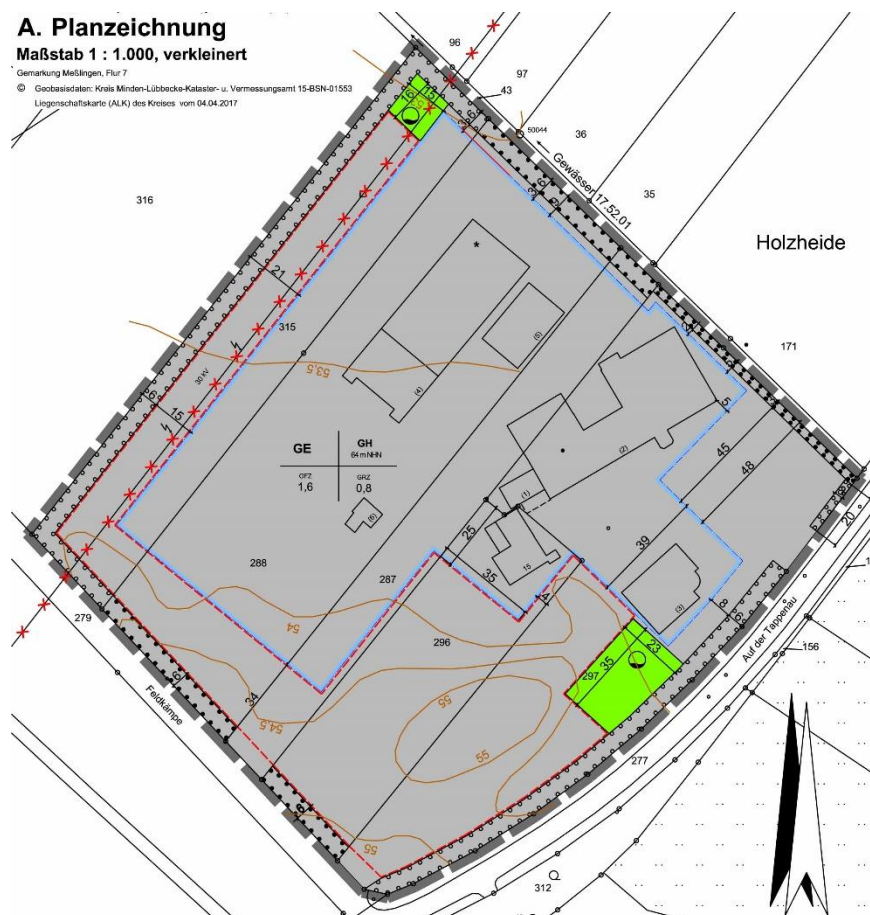


Abb. 10: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 9 „Gewerbegebiet Meßlingen“
Quelle: Planzeichnung, verkleinert



12.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Weiterentwicklung des vorhandenen Betriebes in Meßlingen ermöglicht werden.

Der Einleitung zum LEP folgend, soll eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ermöglicht werden, die als Voraussetzung für den Wohlstand in NRW verantwortlich zeichnet und das Rückgrat der nordrhein-westfälischen Wirtschaftskraft bildet.

Die überörtliche und rahmensetzende Steuerung der Bauleitplanung erfolgt durch Anpassung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

Aus Sicht der Bezirksregierung bestehen gegen die hier durchgeführte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Sie hat der Arrondierung der Gewerbeflächen zur gewerblichen Weiterentwicklung an diesem Standort aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt.

Die generelle Eignung der Flächen geht aus dem bereits vorhandenen Standort des Gewerbebetriebes hervor.

Für das geplante Vorhaben bestehen aufgrund des vorhandenen Betriebes und der damit guten Standortvoraussetzungen keine wirklichen Standortalternativen. Unter wirtschaftlichen und auch gesellschaftspolitischen Gesichtspunkten ist die Erweiterung im Vergleich zu einem anderen Standort mit erheblichen Synergieeffekten und geringeren Umweltauswirkungen verbunden.

Die Konfiguration des Gewerbegebietes und die Wahl der Erweiterungsfläche werden während der Planungsphase laufend dahingehend überprüft, dass alle bei der Planung zu berücksichtigenden Faktoren Beachtung finden. Dies sind neben Belangen des Arten- und Naturschutzes auch Eigentumsverhältnisse, Relief und Topographie und damit optimale Nutzung sowie Ansprüche an den Raum durch Freizeitnutzung und das Landschaftsbild.

12.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bewirken keine hohen Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht), da der größte Teil der Flächen derzeit schon erheblich vorbelastet ist. Das landschaftsplanerische Konzept ist vor allem auf die Abschirmung durch neue Heckenpflanzungen und den Erhalt der vorhandenen Hecken ausgerichtet.

Außerdem wird die bestehende Versickerungsanlage sowie eine neue durch eine Grünfläche gesichert.

Die Berechnung der Größe der Kompensationsfläche ist im Umweltbericht (Begründung Teil II – Umweltbericht) vorgenommen worden. Dort erfolgt auch eine genaue Beschreibung der Maßnahmen auf der Kompensationsfläche.

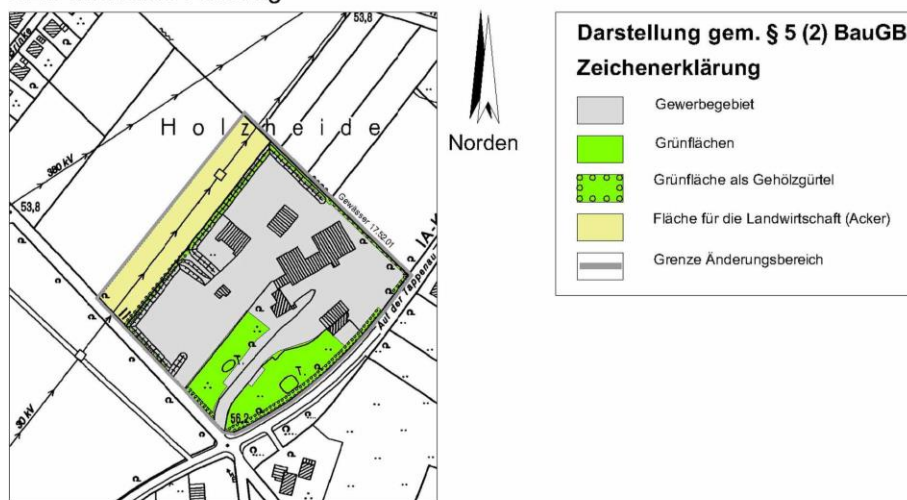
12.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen stellt nur einen Teilbereich der Fläche als Gewerbegebiet dar. Damit ist die Entwicklung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB nicht gegeben.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird deshalb die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.



z.Zt. wirksame Fassung



34. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Gewerbegebiet Meßlingen"



Abb. 11: 34. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Quelle: @Stadtverwaltung der Stadt Petershagen)

13. Grundzüge der Planfestsetzungen

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzung für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 9 „Gewerbegebiet Meßlingen“ sind

1. Planzeichnung M 1 : 1.000 vom 02.03.2020 gemäß PlanzV 90
2. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.03.2020
3. Textliche Festsetzungen vom 02.03.2020

Dem Bebauungsplan beigefügt sind

1. Begründung mit Umweltbericht, Anlagen und Anhängen vom 02.03.2020
 - 1.1 Begründung Teil 1 "Städtebaulicher Teil"
 - 1.2 Begründung Teil II "Umweltbericht"
- Anhang 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



2. Prognose Schallimmission "Gewerbegebiet Meßlingen (DEKRA) vom 19.06.2017
3. Gutachten Versickerung (Hoffmann) vom 20.03.2018

13.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art und des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Nutzung.

Für den Geltungsbereich wird ein GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind für diesen Bereich das im Bestand vorhandene Wohngebäude sowie dessen Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zulässig.

Im **GE** sind nach § 8 (2) und (3) BauNVO nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Alle anderen Nutzungen, die nach § 8 (2) zulässig sind und nach § 8 (3) BauNVO auch ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht zugelassen.

Damit soll festgehalten werden, dass es um den Erhalt und die angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebes geht, und nicht um die Ansiedlung anderer Nutzungen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 21 a BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Plangebietes zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf [ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ)] wird mit einer GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) spiegelt die bauliche Dichte der Grundstücke wider. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dieses Verhältnis errechnet sich aus der Summe der Geschossflächen : Fläche des Baugrundstückes. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe auf 64 m NHN festgesetzt. Die Festsetzung trägt der vorhandenen Bebauung Rechnung. Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte) sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig.



13.3 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

Im Geltungsbereich werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Grünflächen befindet sich die Rückhaltung bzw. Versickerung des sauberen Oberflächenwassers des Gebietes. Die Festsetzung wird zur Sicherung der vorhandenen Versickerungsanlage und der geplanten Rückhaltung festgesetzt.

Die private Grünfläche ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) von der Grundstücksfläche abzuziehen.

14. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die mit Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist mit lebensraumtypischen Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Je 1,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein Strauch oder Baum zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Der Anteil von Baumpflanzungen muss 10% betragen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Zudem ist die Anpflanzung bei Ausfall zu ersetzen und vor Verbiss durch Wild und Weidetier zu schützen. Es sind folgende Pflanzstärke vorgesehen: Bäume 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm, Sträucher: Str. 2x verpflanzt, 60-100 cm.

Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

Neuanpflanzungen im Uferrandstreifen des Gewässers 17.52.01 sollten nur mit gewässertypischen Gehölzen, wie Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und einheimischen Weidenarten (*Salix spec.*) erfolgen.

Mit den Festsetzungen zur Heckenpflanzung soll eine funktionale und optische Einbindung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Freiräumen und eine Verbesserung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.

Die Pflege der Bäume zur Fertigstellungspflege ist nach DIN 18916 und die Entwicklungspflege nach DIN 18919 durchzuführen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Es ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Nach der 3-jährigen Entwicklungspflege ist eine Endabnahme durchzuführen.

Die Fertigstellungspflege ist Teil der Pflanzarbeiten. Sie wird durchgeführt, damit überhaupt erst der abnahmefähige Zustand einer Pflanzung erreicht wird. Sie dauert also so lange, bis Sicherheit über den Anwacherfolg der Pflanzen besteht. Das ist - unabhängig von der Pflanzenart und der Größe des Pflanzgutes – im Regelfall ab dem letzten Drittel des ersten Junimonats nach der Pflanzung an den neuen Trieben zu erkennen.

Die Entwicklungspflege beginnt nach der Abnahme/Fertigstellungspflege. Sie dient der Erzielung des funktionsfähigen Zustandes einer Pflanzung. Wann dieser erreicht wird, hängt u. a. von dem Begrünungsziel, der Größe des verwendeten Pflanzgutes und den Standortbedingungen ab. Je größer und damit fertiger die Bäume von der Baumschule bezogen werden, umso geringer sind die Dauer und der Aufwand für die Entwicklungspflege. Bei Baumpflanzungen für eine Allee oder mit speziellen gestalterischen Zielen kann die Entwicklungspflege dagegen Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Die DIN 18919 definiert deshalb keine Zeiträume für die Entwicklungspflege. Sie sagt vielmehr aus, dass für die Zeit der Entwicklungspflege im



Vergleich zur anschließenden Unterhaltungspflege vermehrte Leistungen erforderlich sind. Dies können z.B. mehr Arbeitsgänge für die Bodenbearbeitung sein oder Mehraufwendungen für Düngen und Wässern oder aber besondere Maßnahmen wie der Erziehungs- und Aufbauschchnitt bei Bäumen und das Herstellen des Lichtraumprofils in Verkehrsbereichen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Bei Ausfall sind Anpflanzungen entsprechend der o.g. Liste erforderlich. Handlungen, die eine Veränderung auf den Flächen mit der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB bewirken, sind nicht zulässig.

Die Festsetzung dient der Sicherung der vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen.

Kompensationsmaßnahme

Die Kompensationsfläche liegt in der Gemarkung Quetzen, Flur 2, Flurstück 21.

Die Kompensationsfläche ist insgesamt 8.260 m² groß und entspricht 25.580 Ökopunkten. Da für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nur 12.582 Ökopunkte benötigt werden, können noch 12.998 Ökopunkte für andere Eingriffe verwendet werden.

Die Fläche befindet sich direkt neben einem Nebengewässer der Gehle. Es ist ein Gewässerrandstreifen (420 m²), drei Amphibiengewässer (800 m²), zwei Gehölzinseln (660 m²), eine Baumreihe entlang der Straße (360 m²) und eine artenreiche Mähwiese auf der restlichen Fläche (6.020 m²) vorgesehen.

Für den Kammmolch und andere im großen Teich vorkommende Amphibien muss langfristig eine Umsiedlung erreicht werden. Es muss mindestens zwei Jahre lang eine Umsiedlung der Amphibien aus dem Gewerbegebiet in bestehende oder neu angelegte Teiche erfolgen. Dafür ist der Teich im Gewerbegebiet einzuzäunen (um die Amphibien davon abzuhalten dort abzulaichen) und alle Amphibien sind in die Ersatzgewässer umzusetzen. Dort muss ebenfalls temporär ein Zaun errichtet werden, um die Amphibien dort zu halten. Frühestens im 3. Jahr kann der große Teich nach Absprache mit dem Kreis entfernt werden.

Nist-, Brut-, Wohn- und Lebensstätte besonders geschützter Arten

Das OVG Münster hat in seiner Rechtsprechung (22.09.2015 AZ. 10D82/13.NE) darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung des Senats artenschutzrechtlich Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichkeitshandlung bezogen sind und daher für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung haben. Es bedarf im Aufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob die Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden.

Der als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtlich relevante Gefährdungen (Tötung/Verletzung, Störung, Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG) unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für das Vorhaben ausgeschlossen werden können. Zu den Vermeidungsmaßnahmen gehört auch die Baufeldfreimachung. Deshalb ist im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen worden:

Im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Brutgeschehens eine Bautätigkeit auszuschließen.

Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Gemäß § 39 (1) BNatSchG ist zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten, wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten sowie Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.



Des Weiteren dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September weder abgeschnitten, noch auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

15. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Planung ist die Berücksichtigung des Immissionsschutzes. Dieser Zielsetzung dienen u.a. die sachgerechte Zuordnung der Gebietstypen nach BauNVO, die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO, der Ausschluss von zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO usw.. Ergänzend hierzu bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Möglichkeit weitere Festsetzungen zu treffen, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sicherzustellen. Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich (s. Immissionsschutzgutachten).

15.1 Luftschadstoffe

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen der umliegenden Straßen unter 22.000 KFZ-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen – PM10 – 6.000 KFZ-E bei geschlossener Bebauung).

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

15.2 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen auf die umliegenden Immissionsorte wurde eine Schallimmissionsprognose (DEKRA 2017)² durchgeführt. Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Gutachten entnommen.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die an den nächstgelegenen Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erwartenden Schallimmissionen prognostiziert.

Beurteilungspegel

Die Ergebnisse sind in dem Bericht-Nr.: 21486/2633/553005482 St-01 der DEKRA Industrial GmbH (jetzt DEKRA Automobil GmbH) vom 19.06.2017 dargestellt.

Danach wurden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Wiese GmbH & Co. KG während der Tages- und Nachtzeit unterschritten.

Aufgrund beengter Platzverhältnisse soll das bestehende Betriebsgelände auf der gesamten Breite in nordwestlicher Richtung um etwa 40 m erweitert werden.

Der bisher an dieser Grundstücksgrenze vorhandene Erdwall wird an die neue Grenze verschoben.

Die allgemeinen Betriebsabläufe, wie in dem o.g. Bericht beschrieben, ändern sich mit diesen Planungen nicht.

Auf dieser neuen Fläche sollen die Nutzfahrzeuge, die vermietet werden, besser aufgestellt werden, so dass die Fahrzeuge ohne größere Rangierbewegungen dem Kunden zur Verfügung gestellt werden können. Ebenso entfallen länger andauernde Rangierbewegungen bei der Rücknahme der Fahrzeuge. Eine

² Schallimmissionen durch die Nutzung der Liegenschaft „Auf der Tappenu 15“ in 32469 Petershagen, erstellt durch die DEKRA Automobil GmbH, Niederlassung Bielefeld, Oldentruper Straße 131, 33605 Bielefeld



Abb. 12: Betriebsgelände und Erweiterungsfläche mit der Umgebung
(Quelle: @: @Lärmprognose, DEKRA 2017)



Zunahme der Vermietungsaktivitäten und damit auch Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist damit nach Betreiberangaben nicht geplant.

Unter Berücksichtigung der in dem Bericht-Nr.: 21486/2633/553005482 St-01 dargestellten Geräuschvorgänge, Betriebszeiten und Kfz-Frequentierungen sowie der Erweiterung des Betriebsgeländes ergeben sich die, in der folgenden Tabelle dargestellten Beurteilungspegel.

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L_r [dB(A)] tags / nachts	Immissionsrichtwert IRW [dB(A)] tags / nachts
IP01–Auf der Tappenau 12	54,3 / 35,4	60 / 45
IP02–Auf der Tappenau 18	57,3 / 36,8	60 / 45
IP03–Holzheide 11	45,6 / 24,2	60 / 45
IP04–Holzheide 5	45,5 / 18,5	60 / 45
IP05–Im Brinke 13	48,9 / 21,2	55 / 40
IP06–Im Brinke 5	46,9 / 17,6	55 / 40

Tab. 1 Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte an Werktagen
(Quelle: @Lärmprognose, DEKRA 2017)

Danach werden die genannten Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionspunkten (s. Abb. 12) während der Tages- und Nachtzeit durch den Betrieb des Betriebes bei der maximalen Betriebszeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr unterschritten.

Während der Nachtzeit finden lediglich Fahrzeugabholungen oder -rückgaben statt.

Am Immissionspunkt IP02 werden die Immissionsrichtwerte tags um $\Delta L = 2,7$ dB(A) an allen weiteren Immissionspunkten um mindestens $\Delta L = 5,7$ dB(A) unterschritten.

Spitzenpegel L_{max}

Neben dem Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten sind in der TA Lärm auch Spitzenwertbegrenzungen vorgesehen.

Die Berechnungen erfolgen entsprechend der Ermittlung der Immissionspegel.

Zur Berechnung des Spitzenpegels werden die Quellen herangezogen, die sowohl die höchsten anteiligen Immissionspegel am Immissionsort sowie entsprechend ihrer Charakteristik Spitzenschalleistungspegel erzeugen können. Hierbei wurden die Quellpunkte berücksichtigt, die den geringsten Abstand zu dem jeweiligen Immissionspunkt aufweisen.

Als Ausgangsgrößen werden hier Spitzenschalleistungspegel von

$L_{W,max} = 121$ dB(A)	Druckluftspitzen Anhänger/Auflieger abkuppeln
$L_{W,max} = 110$ dB(A)	Druckluftspitzen Lkw-Bremsanlagen
$L_{W,max} = 123$ dB(A)	Absetzen Container
$L_{W,max} = 98$ dB(A)	Türenschiagen Pkw

ermittelt aus Messungen der DEKRA Industrial GmbH, eingesetzt.

In der folgenden Tabelle sind die berechneten Pegelspitzen aufgeführt.

Immissionspunkt	Spitzenpegel L_{max} [dB(A)] tags / nachts	Spitzenwertbegrenzung $L_{max,zul}$ [dB(A)] tags / nachts
IP01–Auf der Tappenau 12	64 / 49	90 / 65
IP02–Auf der Tappenau 18	79 / 50	90 / 65
IP03–Holzheide 11	60 / 35	90 / 65
IP04–Holzheide 5	61 / 29	90 / 65
IP05–Im Brinke 13	59 / 34	85 / 60
IP06–Im Brinke 5	59 / 30	85 / 60

Tab. 2: Spitzenpegel und Spitzenwertbegrenzungen
(Quelle: @Lärmprognose, DEKRA 2017)



Damit werden die genannten Spitzenwertbegrenzungen während der Tages- und Nachtzeit unterschritten. Als Eingangsparameter der Ausbreitungsberechnung wurden gesicherte Daten aus Studien verwendet. Die Prognoseansätze der Studien stellen keine Mittelwerte, sondern Maximalwerte der erhobenen Datenreihen dar, was eine Abschätzung zur sicheren Seite hin bedeutet.

Die Rechenalgorithmen im EDV-Modell setzen voraus:

reine Mitwindsituation,

hohe Schalldruckpegel (Dauerpegel) in den Hallen,

Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass die ermittelten Beurteilungspegel bei den genannten Einwirkdauern der betrachteten Geräuschvorgänge im oberen Vertrauensbereich des Rechenmodells liegen.

16. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

Die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften zu erlassen ist in § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) festgelegt.

Örtliche Bauvorschriften sind hier zur Steuerung der Werbeanlagen festgesetzt. In den Festsetzungen werden Werbeanlagen

- bis zu einer Gesamtgröße von 10% der jeweiligen Fassadenfläche
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über den Ortgang/Attika hinausgehen.
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen.

zugelassen.

Zulässig sind zudem beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlung von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Abstand von 5 m zur Kreisstraße sind Werbeanlagen nicht zulässig.

17. Flächenbilanz

Die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 9 „Gewerbegebiet Meßlingen) festgesetzten Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Art der Fläche		Größe gerundet m ²
Gewerbegebiet		43.090
davon:	Versiegelte Fläche (GRZ 0,8)	34.472
	Grünfläche im Industriegebiet, 0,2 aus der GRZ gesamt	8.618
	davon Gewerbegrünflächen/ Industriegrün	4.533 m ²
	Pflanzflächen (überlagert)	4.085 m ²
Grünflächen – Versickerungsanlage		1.015
Flächengröße gesamter Geltungsbereich		44.105



18. Auswirkungen auf die Umwelt

18.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter

Die Umsetzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat Auswirkungen durch Bodenversiegelung und auf das Klima auf die Umwelt. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen lässt sich der Eingriff in den Boden jedoch ausgleichen. Die Festsetzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet selbst tragen zum einen zur Verbesserung des Bodens und zur Minimierung der negativen Einflüsse der Luft und des Klimas bei.

18.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen von Planungsvorhaben ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt worden. Er ist der Begründung (Nr. 2 der beigefügten Unterlagen - Umweltbericht) als Anhang beigefügt.

Für den Verlust der beiden Teiche im Gewerbegebiet als mögliche Fortpflanzungsstätte für den Kammolch sind mindestens 3 Amphibiengewässer mit einer Wasserflächengröße von mindestens 300 m² anzulegen.

Es muss mindestens zwei Jahre lang eine Umsiedlung der Amphibien aus dem Gewerbegebiet in bestehende oder neu angelegte Teiche erfolgen.

Aufgrund der gegebenen Strukturen ist nicht zu erwarten, dass weitere nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich vorkommen. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nach Anlage der Ersatzgewässer und Umsiedlung der Amphibien keine weiteren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt.

Aufgrund der vorliegenden Daten und der Untersuchungen vor Ort wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie alle europäischen Vogelarten, weder verletzt oder getötet noch in ihre Entwicklungsformen geschädigt werden und das keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

18.3 Soziale Auswirkungen

Sicherheit für den Gewerbebetrieb bezüglich bereits getätigter Investitionen und Zukunft des Standortes.

Beitrag zur Entwicklung und Gestaltung eines örtlich bedeutsamen Gewerbebereiches und damit zur Förderung von Standortfaktoren in der Stadt Petershagen.

19. Stadtplanerische Auswirkungen

Planungsrechtliche Sicherung des Gewerbegebietes zur Erhaltung des vorhandenen Gewerbebetriebes.

20. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen für die Öffentlichkeit sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gegeben.

21. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Infrastrukturelle Auswirkungen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Umsetzung sind nicht gegeben.

Die interne Infrastruktur (Straße, Wasser- und Abwasser, Oberflächenwasserbeseitigung) wird durch den Gewerbebetreibenden geregelt.