
BEGRÜNDUNG ZUR

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das „Sondergebiet Automobilbetrieb“ in Erwitte



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
April 2016

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslage gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung



1. VORBEMERKUNG

In den Sitzungen des Rates am 30.09.2014 und des Planungs- und Gestaltungsausschusses am 26.11.2015 wurde das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Stadt Erwitte beabsichtigt durch das Änderungsverfahren, eine Sonderbaufläche am östlichen Ortsrand von Erwitte auszuweisen. Dabei soll im Bereich östlich des Fachmarktzentrums Wemberweg und südlich des Hellweges in Erwitte die „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonstiges Sondergebiet“ (SO), Automobilbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1500 m² gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 51 „Sondergebiet Automobilbetrieb am Hellweg“ beschlossen.

2. LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

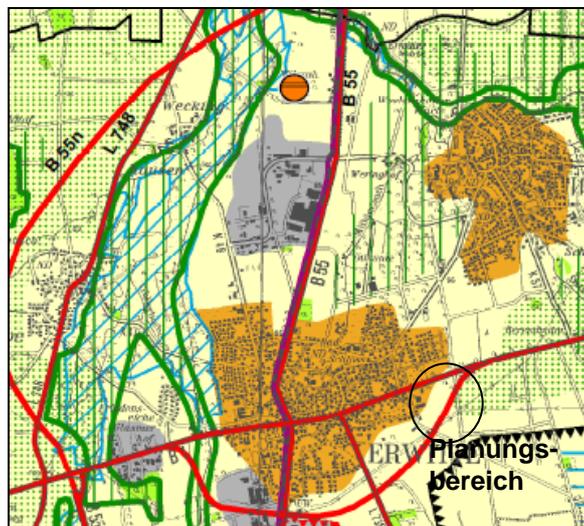
Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand der Kernstadt von Erwitte südlich des Hellweges. Im Westen schließt sich das Fachmarktzentrum Wemberweg an. Im Norden befinden sich der Friedhof und das Baugebiet Alter Berger Pfad. Das Plangebiet geht im Osten und Süden in die freie Landschaft über.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur 7, Flurstücke 137 und 139. Es hat eine Größe von insgesamt 7.000 m² und wird zurzeit als Ackerland genutzt. Es befindet sich auf der Fläche kein dauerhafter Bewuchs.

3. PLANUNSGRUNDLAGE

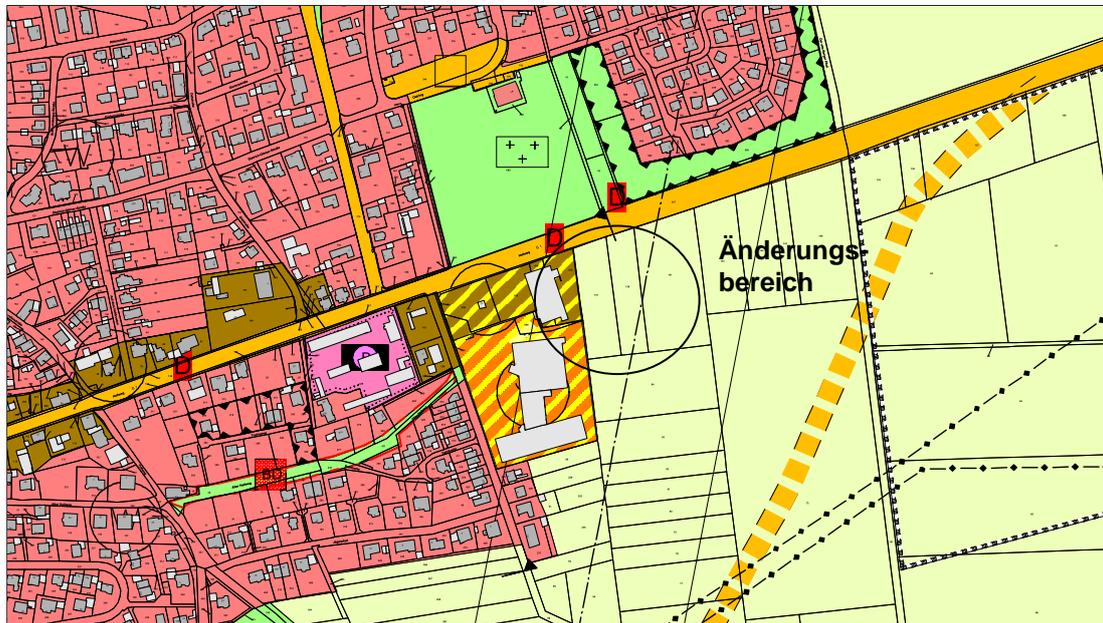
Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) stellt die Stadt Erwitte als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich an der Entwicklungsachse 2. Ordnung dar.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich „Wohnsiedlungsbereich“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Aufgrund der Größe des Bereichs ist ein Änderungsverfahren für den Gebietsentwicklungsplan nicht erforderlich.



Auszug aus dem Regionalplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte aus dem Jahre 2009 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher ist für die beabsichtigte Nutzung der Fläche die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Bei der Bezirksregierung Arnsberg wird zurzeit angefragt, ob die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan 2 sieht die Fläche als „Außenbereich“ vor und setzt im Entwicklungsziel 2.2 die Anreicherung der Landschaft z.B. mit Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzung oder Anlage von Feldrainen fest. Im Übergang zur freien Landschaft wird auf der geplanten Fläche des Autohauses nach Süden und Osten im Bebauungsplan jeweils eine 5,00 breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer standortgerechten Artenliste festgesetzt.

Im Abstand von weniger als 300 m befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 4415-401 mit der Bezeichnung „Hellwegbörde“. Bei Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan bzw. bei Ausweisung von Baugebieten in Bebauungsplänen, die einen Mindestabstand von 300 m zum Vogelschutzgebiet unterschreiten, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH -Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Insofern ist für Pläne zunächst in einer FFH -Vorprüfung i.d.R. auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH -Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich ist es dabei jedoch nicht relevant, ob der Plan oder das Projekt direkt Flächen innerhalb des Natura 2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH -Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH -Verträglichkeitsprüfung aus.

Die FFH -Verträglichkeitsprüfung erfolgt auf der Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Zentrale Frage ist, ob ein Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Diese FFH-Vorprüfung wird im laufenden Planverfahren erarbeitet und mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Weitere Planungen mit Auswirkungen auf das o. g. Gebiet liegen nicht vor.

4. PLANUNGSANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

Aufgrund der Vorgaben des Automobilherstellers hinsichtlich der Ausstellungsflächen, der Betriebsgestaltung (Corporate Identity) und der Reparaturannahme kann die seit einigen Jahren an der Lippstädter Straße ansässige Filiale eines Langenberger Autohauses an dem vorhandenen Standort auf Dauer nicht weiter betrieben werden. Da die dortigen Umsätze zu einem erheblichen Anteil mit Kunden erzielt werden, die im Vorbeifahren auf den Betrieb aufmerksam geworden sind, kommt ausschließlich ein Standort an einer der Bundesstraßen in Betracht. Seit die Vorgaben bekannt sind, wurden in den letzten 2 Jahren gemeinsam mit dem Betriebsinhaber die verschiedensten Alternativen im Stadtgebiet erfolglos geprüft.

An der B1, am östlichen Ortseingang Erwitte, hat sich nunmehr jedoch die oben dargestellte Fläche gefunden, die sowohl hinsichtlich ihrer verkehrsgünstigen Lage, der einzuhaltenden Emissionsabstände und der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers geeignet ist.

Vorgespräche mit der Bezirksregierung Arnsberg, dem Landesbetrieb Straßen NRW, der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Soest sowie der Polizei haben bereits mit positivem Ergebnis stattgefunden. Beim Dezernat für Landesplanung wurde gem. § 34 Landesplanungsgesetz angefragt, ob das Plangebiet an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Von dem insgesamt ca. 7.000 m² großen Grundstück werden z.Z. ca. 4.500 m² für Betriebszwecke benötigt. Da die Bezirksregierung dort einem neuen gewerblichen Ansatz aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der vorhandenen Gewerbeflächenreserven nicht zustimmen wird, ist mit ihr als Gebietsfestsetzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Automobilbetrieb“ abgestimmt worden. Bei einem Autohaus handelt es sich nach der Definition der Baunutzungsverordnung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, so dass die Fläche sowohl als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als auch als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden kann.

Der Flächennutzungsplan stellt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, weshalb auch insoweit eine Änderung erforderlich ist.

5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

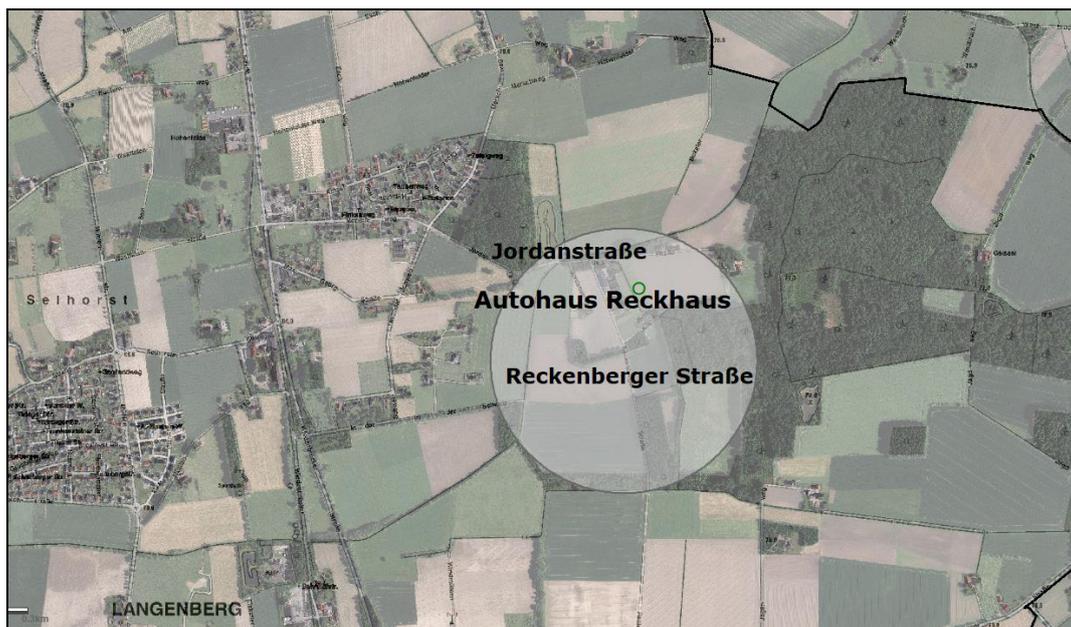
Die Erschließung des Plangebietes soll von Norden über den Hellweg erfolgen. Von da aus gibt es eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz zu den Bundesstraßen 1 und 55. Diese wiederum sind an die BAB 2 und an die BAB 44 angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gem. § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) über den Anschluss an das bestehende Mischsystem im Hellweg. Sowohl das Schmutzwasser wie auch das Oberflächenwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal auf der Nordseite des Hellwegs eingeleitet werden.

6. NATUR UND LANDSCHAFT, ARTENSCHUTZ

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Vorfeld zu dieser Änderung hat die Stadt Erwitte eine Vermeidung bzw. eine Minimierung der möglichen Eingriffe geprüft. Die Gemeinden haben bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Um die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigen zu können, bedarf es einer sachgerechten Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe und deren Kompensation.

Die Ausgleichsanpflanzung soll überwiegend nicht innerhalb des Plangebietes stattfinden, sondern auf einer Ausgleichsfläche, die dem Autohändler in der Gemeinde Langenberg gehört. Die Fläche befindet sich nordöstlich der Ortslage von Langenberg im Nahbereich des dortigen Autohauses an der Jordanstraße bzw. Reckenberger Straße. Da der Eigentümer des Autohauses Reckhaus auch Eigentümer der geeigneten Ackerfläche Gemarkung Langenberg, Flur 27, Flurstück 121 ist, ist es zweckmäßig den Ausgleich auf seiner Fläche vornehmen zu lassen. Er strebt ein Kompensationskonzept durch Anpflanzungen von Laubgehölzen an, das mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh und der Gemeinde Langenberg abgestimmt werden soll. In der verbindlichen Bauleitplanung wird eine detaillierte Berechnung für den Ausgleich erarbeitet und entsprechende Festsetzungen getroffen.



*Lage des Autohauses Reckhaus in der Gemeinde Langenberg
Auszug aus dem Geoportal des Kreises Gütersloh*

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Biotop- und Nutzungsstruktur einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten, insbesondere des siedlungsnahen Raumes, dar. Dies bestätigt die Auskunft aus dem gis.nrw.de/osiris des LANUV. Sie zeigt Fundpunkte von Grauammer und Rohrweihe aus. Darüber hinaus wurden in der Nähe der Turmfalke und der Steinschmätzer als planungsrelevante Arten beobachtet.

Durch das Vorhaben kann sich für diese Arten ein Verlust von Nahrungsflächen, jedoch kein Verlust essentieller Lebensräume, ergeben. Für den Turmfalken stehen ausreichende Jagdreviere in der Umgebung zur Verfügung, sodass hier nicht mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens zu rechnen ist.

Da im Nahbereich ausreichend Freiflächen als Lebens- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört oder Tiere getötet werden (§§ 19 und 44 BNatSchG). Da das Stadtgebiet außerhalb der Siedlungsbereiche und der Abgrabungsflächen der Zementindustrie nahezu flächendeckend unter dem Vorgaben des EU-Vogelschutzgebiets „Hellwegbörde“ steht, ist es unausweichlich, dass der Freiraum in den nicht geschützten Bereichen zu einem höheren Anteil von Siedlungs- bzw. Industrievorhaben in Anspruch genommen wird. Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt sich eine zusammenhängende Freifläche an, die ausreichend Lebensraum für die geschützten und die planungsrelevanten Arten bietet. Es ist nicht erkennbar, dass die Plangebietsfläche, die außerdem noch durch die angrenzenden Siedlungsbereiche vorbelastet ist, den verbleibenden Lebensraum spürbar verringert, da die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und ohne dauerhaften Bewuchs ist.

7. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Da die LWL-Archäologie für Westfalen Siedlungsspuren aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit im intensiv besiedelten Hellwegraum im Plangebiet nicht ausschließen konnte und um die archäologische Situation besser einschätzen zu können sowie eventuelle Fundbereiche zu definieren, musste zunächst eine Grunderfassung, d.h. eine Oberflächenprospektion durchgeführt werden. Nach Abschluss der Oberflächenprospektion konnten keine Hinweise auf etwaige vorhandene Bodendenkmäler festgestellt werden. Weitere archäologische Maßnahmen im Vorfeld der geplanten Bodeneingriffe sind nicht notwendig.

Dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

Erwitte, im April 2016