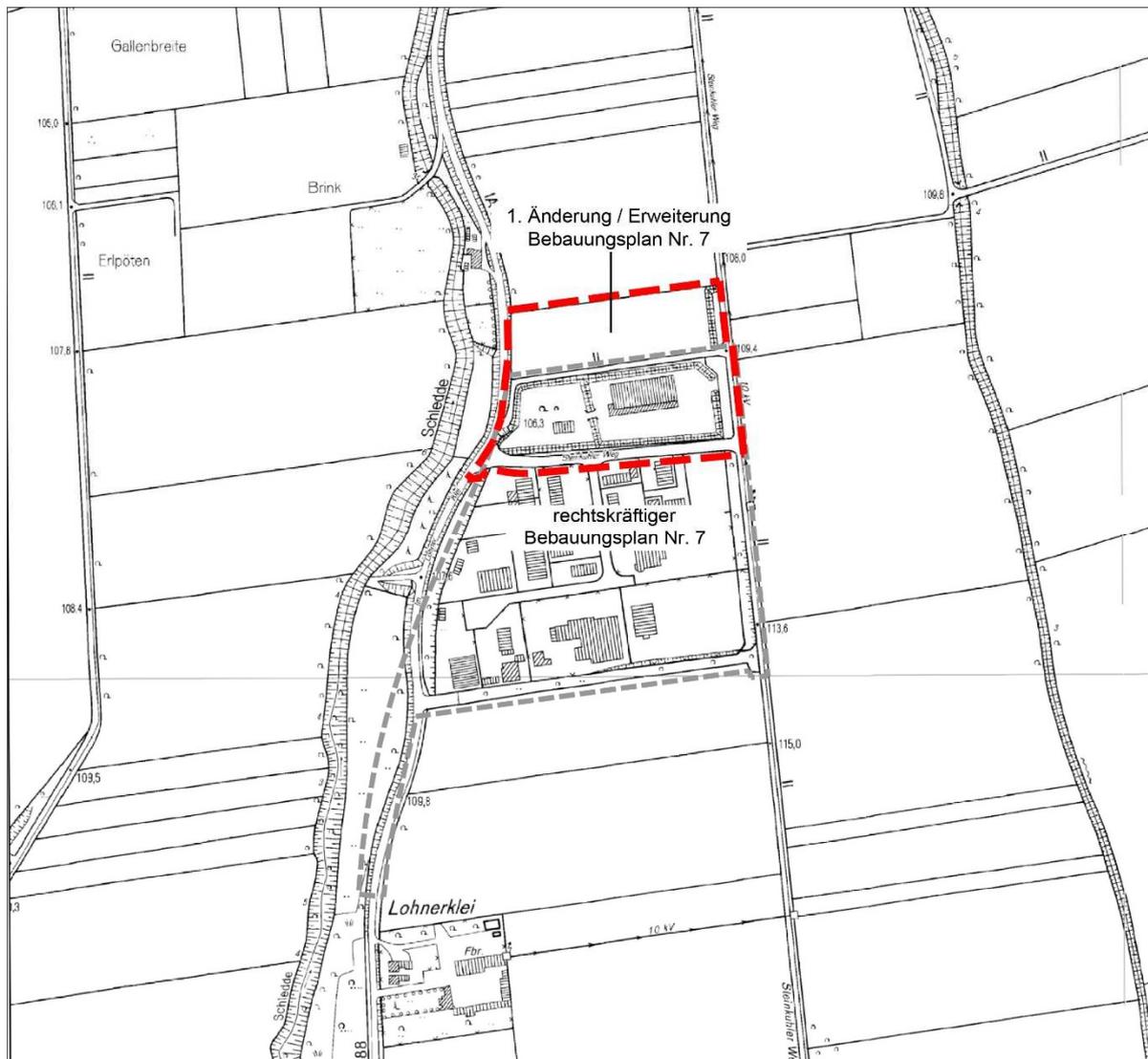


Gemeinde Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ im Ortsteil Lohne - 1. Änderung und Erweiterung

Begründung Teil A

03.04.2018



Planungsbüro
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau
+ Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Gemeinde Bad Sassendorf
Fachbereich 3
Gemeindeentwicklung
Eichendorffstraße 1
59505 Bad Sassendorf
Telefon: 02921/505-64

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH	1
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION	2
4. VERFAHREN	2
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT	3
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
7.3 Maß der baulichen Nutzung	7
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
7.5 Verkehrliche Erschließung.....	8
7.6 Flächen für Versorgungsanlagen	8
7.7 Grünstrukturen	8
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	9
8.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung	9
8.2 Klimaschutz	10
8.3 Artenschutz.....	10
8.4 Bodenschutz.....	15
9. SONSTIGE BELANGE	15
9.1 Entwässerung.....	15
9.2 Altlasten	15
9.3 Denkmalpflege und Bodenarchäologie	15

10. FLÄCHENBILANZ.....	16
11. KOSTEN.....	16
12. VERWENDETE GUTACHTEN.....	16

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ ist die Verlagerung eines vorhandenen Gewerbebetriebs. Für diesen Betrieb haben sich die Flurstücke 8 und 117 in der Gemarkung Lohne, Flur 10 als gut geeignet herausgestellt. Das Flurstück 8 befindet sich im Außenbereich nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets Lohner Klei Nord; das kleinere Flurstück 117 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Lohner Klei“. Mit Schreiben vom 21.03.2016 wurde seitens des Investors beantragt, den Bebauungsplan Nr. 7 „Lohner Klei“, Ortsteil Lohne zu diesem Zweck nach Norden um eine Fläche von rd. 1,2 ha zu erweitern. In den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung werden auch das Flurstück 84, das bisherige Betriebsgrundstück des zu verlagernden Gewerbebetriebs sowie der Steinkuhler Weg mit einbezogen.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Industriegebiets mit den entsprechenden Baurechten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets entsprechend den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf geschaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

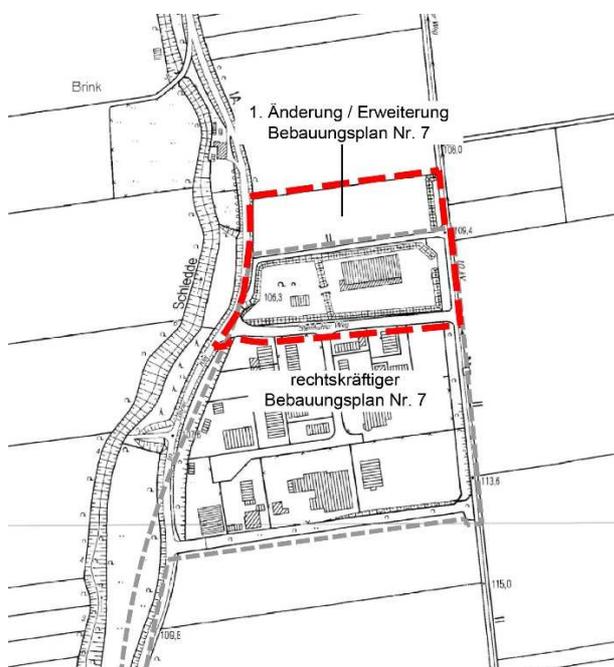


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 (Geobasis NRW 2017)

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt südlich der Landstraße L 856 (ehemalige B 1) und nördlich der Autobahn A 44. Es beinhaltet die Flurstücke 8, 50, (tlw.), 84, 117 und 143 (tlw.) der Flur 10 in der Gemarkung Lohne.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Süden vom Industriegebiet Lohner Klei Nord und im Westen von der Straße Neuer Weg bzw. Im Lohner Klei.

3. Gegenwärtige Situation

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine von Gehölzen umsäumte Grünlandbrache. Die Fläche wird von östlicher Richtung über den Steinkuhler Weg erschlossen. Entlang der Straße Neuer Weg haben sich teilweise dichte Gehölzstrukturen ausgebildet. Im nord-östlichen Bereich der Fläche befindet sich, am Steinkuhler Weg gelegen, eine Gasstation der Westnetz GmbH. Bei der südlichen Teilfläche handelt es sich um das Grundstück eines Gewerbebetriebs, welches ebenfalls über den Steinkuhler Weg von östlicher Seite her erschlossen wird. Das Betriebsgrundstück ist rundum von dichten Gehölzen eingegrünt. An der Nordseite befindet sich ein Schotterweg.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets (Geobasis NRW 2017)

4. Verfahren

Der nördliche Bereich des Plangebiets, die Erweiterungsfläche, wird gegenwärtig als planungsrechtlicher Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bewertet. Es besteht somit keine planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Erweiterung des Gewerbegebiets. Um die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben zu schaffen, erfolgt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dargelegt werden.

5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf wird das Plangebiet, auch die Erweiterungsfläche, als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 3: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bebauungsplan Nr. 7 „Lohner Klei“

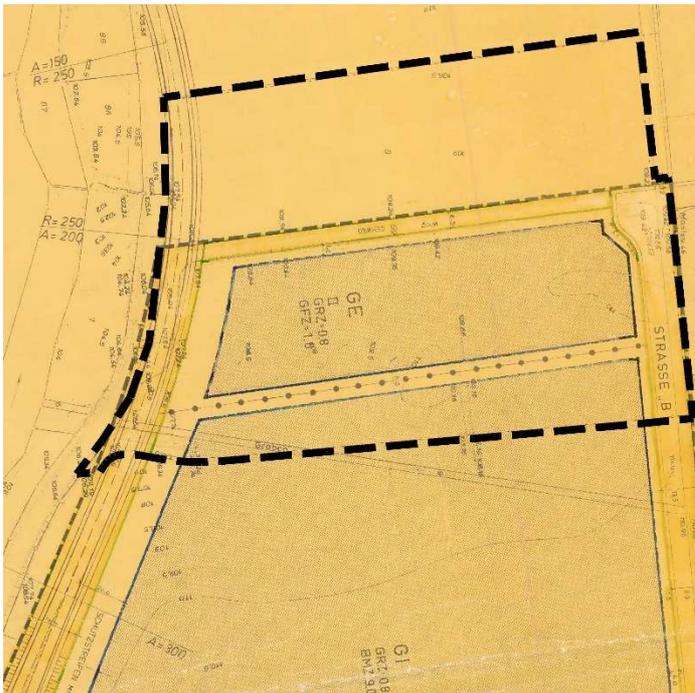


Abb. 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 mit dem Geltungsbereich seiner 1. Änderung und Erweiterung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Lohner Klei“ umfasst die im Ursprungsbebauungsplan (Rechtskraft 1970) als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet festgesetzte Fläche sowie einige Flächen, die bisher als Gehweg und Straßenverkehrsfläche festgesetzt waren. Diese Verkehrsflächen sind in der ursprünglich geplanten Form nicht realisiert worden, so dass die Flächen für die Neuplanung zur Verfügung

stehen. Auf einem Teilbereich der als Industriegebiet festgesetzten Fläche wurde der Steinkuhler Weg errichtet. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 an. Mit der Rechtskraft seiner 1. Änderung und Erweiterung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 für diese Flächen durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

6. Städtebauliches Konzept

Es ist geplant, die Gewerbegrundstücke an ihrer Ostseite über den Steinkuhler Weg zu erschließen. Die Gehölzstrukturen im Norden und im Osten der Erweiterungsfläche sollen erhalten bleiben und um eine freiwachsende Gehölzhecke im Westen ergänzt werden, so dass die Erweiterungsfläche eine Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft und entlang der Straße Neuer Weg aufweisen wird. Entlang des Neuen Wegs wird westlich der gewerblichen Grundstücke ein knapp 8 m breiter Streifen für den Bau eines straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs frei gehalten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Lohner Klei“ setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend das Industriegebiet (GI-Gebiet) gemäß § 9 BauNVO fest. In seiner 1. Änderung und Ergänzung soll dementsprechend auch ein Industriegebiet festgesetzt werden. Die im Ursprungsbebauungsplan für den nördlichen Teilbereich getroffene Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO wird damit überplant. GI-Gebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Da zwischenzeitlich ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bad Sassendorf vorliegt, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Lohner Klei“ zur Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet um Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Allgemeinen ergänzt. Außerdem sind zum Schutz der Bad Sassendorfer Heilquelle Tankstellen im Baugebiet auszuschließen. Um das GI-Gebiet dezidiert für Industriebetriebe freizuhalten, sollen auch keine Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Dementsprechend wird gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen.

7.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet befindet sich ca. 450 m südlich des Ortsteils Bad Sassendorf / Lohne. Ca. 50 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Wohnhaus im Außenbereich. Im südlich angrenzenden Industriegebiet sind teilweise betriebsgebundene Wohnnutzungen vorhanden. Das Plangebiet grenzt zudem unmittelbar an das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (DE- 4415-401) an und liegt innerhalb der Zone III bzw. C der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf vom 10.10.1987. Zum Schutz dieser vorhandenen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die durch die Erweiterung des Industriegebiets ausgelöst werden könnten, muss das Industriegebiet hinsichtlich der zulässigen Art der Betriebe eingeschränkt werden. Zusätzlich wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um mittels einer Emissionskontingentierung die Schallemissionen des Industriegebiets so einzuschränken, dass eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Wohnnutzungen gewährleistet werden kann.

Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen nach Abstandsliste 2007

Das GI-Gebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt. Es sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV (Ifd. Nr. 1-80) der Abstandsliste 2007¹ und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Betriebe der Abstandsklassen I-IV müssen Abstände von mindestens 1.500 m, 1.000 m, 700 m und 500 m zu nächstgelegenen Wohnnutzungen (Allgemeine Wohngebiete) einhalten. Ausnahmsweise zulässig sind im GI-Gebiet jedoch Betriebsarten der Ifd. Nr. 73 (Abstandsklasse IV-500 m), soweit nur nicht gefährliche Abfälle zwischengelagert werden, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens im erforderlichen Zulassungsverfahren nachgewiesen wird und schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Außerdem sind im GI-Gebiet Betriebsarten der Ifd. Nr. 165 (Abstandsklasse VI-200 m) unzulässig.

Bei der Ifd. Nr. 73, Abstandsklasse IV der Abstandsliste handelt es sich um offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr. Betriebe dieser Art sollen im GI-Gebiet ausnahmsweise zulässig sein, da ein solcher Betrieb bereits im Plangebiet angesiedelt ist und sich erweitern möchte. Bei der Ifd. Nr. 165, Abstandsklasse VI der Abstandsliste handelt es sich um Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure. Solche Anlagen dürfen innerhalb des Heilquellenschutzgebiets nicht betrieben werden und sind im GI-Gebiet deshalb unzulässig.

Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

¹ MUNLV NRW: Immissionsschutz in der Bauleitplanung Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Anlage 1 – Abstandsliste 2007

Ausschluss von Betrieben mit Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung

Da der Abstandserlass sich nur auf den bestimmungsgemäßen Betrieb und den damit einhergehenden Immissionen bezieht und nicht auf die von einer Anlage ausgehenden schweren Unfälle, werden im GI-Gebiet zusätzlich Betriebe mit Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu bewohnten Ortsteilen sind im GI-Gebiet Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, in denen die gefährlichen Stoffe der Klassen I, II, III und IV gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in der 2. überarbeiteten Fassung vom November 2010 in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I, Spalte 4 der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten.

Für andere Stoffe des Anhangs I der 12. BImSchV ist entsprechend ihrer physikalischen, chemischen und toxischen Eigenschaften eine Orientierung an den in dieser Festsetzung genannten Leitstoffen vorzunehmen.

Ausnahmsweise sind Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG zulässig, wenn im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Ansiedlung kein planerischer Konflikt i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

Ausschluss von Betrieben und Betriebsarten mit der Produktion und/oder Verarbeitung von wassergefährdenden Stoffen

Zum Schutz der Bad Sassendorfer Heilquelle sind im GI-Gebiet Betriebe und Anlagen, die wassergefährdende Stoffe produzieren, verarbeiten, behandeln, lagern oder umschlagen unzulässig. Das Plangebiet liegt in der Zone III bzw. C der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf vom 10.10.1987. Wassergefährdende Stoffe sind nach der Definition des § 62 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „feste, flüssige und gasförmige Stoffe, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen“.

Schallschutzmaßnahmen

Dem Bebauungsplan liegt eine Schallschutzgutachten zugrunde (DEKRA Automobil GmbH, Januar 2018), welches den zu erwartenden Gewerbelärm einer Beurteilung unterzogen hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft für das Baugebiet Emissionskontingente festgesetzt werden müssen. Folgende Festsetzung wird formuliert:

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen TF 1 (13.491 m²) und TF 2 (14.344 m²) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags dB(A) / m ²	LEK, nachts dB(A) / m ²
TF 1	64	49
TF 2	64	49

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren (Mittelpunkt = Referenzpunkt x=32443455,29 / y=5714458,09) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus, tags	EK,zus, nachts
A	39,0	120,0	15	15
B	120,0	235,0	4	19
C	235,0	320,0	0	0
D	320,0	39,0	6	6

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents $L_{IK,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten ($L_r \leq L_{IK,j}$).

Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem jeweiligen Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Baumassenzahl (BMZ) sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Im Industriegebiet werden - entsprechend den in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für GI-Gebiete - eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 10 festgesetzt. Damit sich die Betriebsgebäude von ihrer Höhenentwicklung her in die ländliche Umgebung einfügen, wird

die Höhe der baulichen Anlagen auf 12 m über der Straßengradiente des erschließenden Steinkühler Wegs begrenzt.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Es wird - entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 7 - eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, um in Bezug auf die Positionierung der Gewerbebauten, aber auch auf zukünftige An- und Umbauten ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

In Industriegebieten werden bauliche Anlagen üblicherweise in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Einschränkung der Gebäudelänge auf 50 m gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird jedoch als zu restriktiv eingestuft. Es erfolgt daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das GI-Gebiet die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Die zulässigen Gebäudelängen dürfen das Maß von 50 m in der offenen Bauweise unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes überschreiten.

7.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird aus östlicher Richtung über den vorhandenen Steinkühler Weg erschlossen. Ein Wendehammer war bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 festgesetzt, wurde bisher jedoch noch nicht hergestellt. Die dafür vorgesehene Fläche wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Gas-Hochdruckanlage. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Anlage wird eine 7 x 5 m große Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gasanlage festgesetzt. Die zuführenden Gasleitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen befinden sich im Plangebiet nicht innerhalb privater Flächen, sondern innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

7.7 Grünstrukturen

Auf der Erweiterungsfläche sind Gehölzstrukturen vorhanden, die als Bestandteil des GI-Gebiets möglichst umfangreich erhalten werden sollen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden die entsprechenden Flächen mit einer Erhaltungsbindung belegt. Das im Plangebiet vorhandene Betriebsgrundstück ist ebenfalls mit Gehölzen eingegrünt. Entlang des Neuen Wegs ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen zu erhalten. Die übrigen Gehölze sollen zwecks flexibler Anbindungsmöglichkeiten an den Steinkühler Weg nicht als zu erhaltend festgesetzt werden.

8. Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil B der Begründung beschrieben und bewertet werden (Büro Stelzig, Februar 2018). Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation (bisheriger Zustand der Erweiterungsfläche / Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ für die Gewerbefläche) mit dem nach dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft.

Durch das geplante Vorhaben kommt es im Wesentlichen zu einer Inanspruchnahme einer Grünlandbrache sowie unversiegelter Betriebsfläche. Die Fläche wird größtenteils versiegelt und bebaut. Des Weiteren sind teilweise Gehölzbeseitigungen, vor allem im Bereich der geplanten Fuß- und Radwegtrasse vorgesehen. Auf diesen Flächen gehen die Lebensraumfunktionen verloren. Die Gehölzstrukturen im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans sind grundsätzlich möglichst umfangreich zu erhalten. Der geplante Betrieb ist zudem mit Störreizen verbunden, die sich auch auf die angrenzenden Flächen auswirken.

Mit der Umsetzung der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering bis hoch eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (Lage am bestehenden Gewerbegebiet, teilweise Nutzung als Lagerfläche) sowie von Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Erhalt vorhandener Grünstrukturen, Schallschutzmaßnahmen) wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine negative Bilanz von -23.290 Biotopwertpunkten, die durch Ökopunkte ausgeglichen werden soll. Dem Eigentümer der Flächen im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans stehen Waldflächen in der Gemeinde Bad Sassendorf zur Verfügung, auf denen Maßnahmen durchgeführt

und damit Ökopunkte generiert werden können. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest und dem Regionalforstamt abzustimmen.

8.2 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine geringe Neuausweisung von Gewerbeflächen angrenzend an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet und die Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen. Klimatisch wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Das geplante Vorhaben, ein vorhandenes Gewerbegebiet maßvoll und den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend zu erweitern, stärkt den Gewerbesektor in Bad Sassendorf. Neuangesiedelte Betriebe nutzen wiederum vorhandene Infrastrukturen vor Ort. Damit trägt das Projekt zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

8.3 Artenschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (DE- 4415-401). Das Schutzgebiet weist international bedeutende Brutbestände der Wiesen- und Rohrweihe sowie des Wachtelkönigs auf. Ebenso bedeutsam sind einzelne Brutpaare und größere Winteransammlungen der Kornweihe. Als Rast- und Durchzugsquartier weist das Gebiet eine besondere Bedeutung für den Mornell- und den Goldregenpfeifer sowie für Rot- und Schwarzmilan auf. Zahlreiche weitere Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie andere bedrohte Arten treten in unterschiedlicher Häufigkeit und Regelmäßigkeit auf.

Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Büro Stelzig, Februar 2018) wurde geprüft, ob es durch das Vorhaben zu (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgebietes kommen kann. Die Vorprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Im Bereich des Vorhabens wurden keine Brutvorkommen von Vogelarten, die für die Meldung des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde ausschlaggebend sind, festgestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungs- und Rasthabitat von Bedeutung sein können. Die Flächen erfüllen jedoch keine essentiellen Funktionen für die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes. Sollten sich Hinweise auf Vorkommen der beiden lärmempfindlichen Arten Kiebitz und Wachtelkönig im Nahbereich des Vorhabens ergeben und die kritischen Schallpegel überschritten, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu zählen insbesondere Schallschutzmaßnahmen (Einhausungen) sowie betrieblich-organisatorische Maßnahmen (zeitliche Betriebseinschränkungen, z.B. keine lärmintensiven Arbeiten während der Brutzeit). Die Durchführung einer vertieften FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig. Falls im Bereich des Plangebietes eine aus schalltechnischer Sicht ungünstige Anlage errichtet werden soll (z.B. eine Bauschuttrecyclinganlage) muss diese schalltechnisch beurteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass eine solche Anlage nur im Zusammenhang mit umfangreichen Schallschutzmaßnahmen realisiert werden kann (Einhausungen, Lärmschutzwände/- wälle). Ein Bau von

Lärmschutzwänden wurde im Rahmen der vorliegenden FFH-VP nicht geprüft, da noch keine konkreten Planungen für das Plangebiet vorliegen. Im Zuge des Baus von Lärmschutzwänden kann es zu weiteren Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet kommen (insbesondere Verdrängungseffekt, zusätzliche Gehölzbeseitigungen), die bei Vorliegen einer konkreten Planung beurteilt werden müssen.

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für die planungsrelevanten Tierarten durchgeführt (Büro Stelzig, Februar 2018). Folgendes Ergebnis ist festzuhalten:

Die im Internet bereitgestellte Auswahl planungsrelevanter Arten führt für das Messtischblatt 4415 (Anröchte) im Quadrant 1 insgesamt 48 Arten auf, davon 38 Vogel-, neun Fledermaus- und eine Amphibienart. Nicht alle dieser Arten sind potentiell durch das Vorhaben gefährdet. Unter ihnen befinden sich zum Beispiel Arten, die auf stehende Gewässer oder ausgedehnte Wälder angewiesen sind. Eine Betroffenheit dieser Arten kann grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese Habitate sowohl im Eingriffsbereich als auch im Wirkraum nicht vorhanden sind. Anderen Arten bieten der Eingriffsbereich und der Wirkraum kein Potential für Brutmöglichkeiten. Sie könnten das Gebiet jedoch als Jagd- und Nahrungshabitat, teilweise auch nur im Luftraum, nutzen. Diese Arten wären ebenfalls nicht vom Vorhaben betroffen, da der Eingriffsbereich im Vergleich zu den zur Nahrungssuche beanspruchten Flächen klein ist und genügend Raum zum Ausweichen in der Umgebung besteht.

Während der Begehung gelangen – nicht zuletzt wegen der ungeeigneten Jahreszeit – keine direkten Nachweise planungsrelevanter Arten. Daher wurde das Gebiet lediglich in Hinblick auf das Habitatpotential bewertet.

Nach erster Einschätzung verblieben 32 Vogelarten und neun Fledermausarten in der Liste, die im Hinblick auf die Biotopausstattung im Eingriffsbereich bzw. Wirkraum potentiell vorkommen könnten. Bei den Begehungen wurde daher auf die für diese Arten relevanten Strukturen geachtet.

Im Plangebiet wurden die Bäume auf Lebensstätten untersucht. Im Bereich des Plangebietes konnten Nester festgestellt werden. Hierbei handelt es sich sehr wahrscheinlich um Nester von nicht planungsrelevanter Krähenarten. Die festgestellten Nester befinden sich in den Gehölzen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge der Planumsetzung erhalten bleiben, auch wenn keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

Im Eingriffsbereich konnten keine Horste von Greifvögeln sowie von Horste beziehender Arten (z.B. Mäusebussard, Rotmilan, Waldohreule) festgestellt werden. Ein Brutvorkommen kann daher ausgeschlossen werden. Eine Brut dieser Arten ist jedoch potentiell im Wirkraum möglich. Diese Individuen können den Eingriffsbereich als Nahrungshabitat nutzen, werden aber durch das Vorhaben aufgrund der relativ geringen Flächengröße sowie geeigneter Strukturen im Umfeld als Raum zum Ausweichen nicht betroffen sein.

Die Gehölze, die im Zuge der Planungen beseitigt werden, weisen geringes bis mittleres Baumholz auf, es konnten dort keine Höhlen festgestellt werden. Ein Brutvorkommen von Feldsperling und Waldkauz ist daher auszuschließen.

Zum Zeitpunkt der Begehungen wurden keine Nester in den vom Eingriff betroffenen Gehölzen gefunden, ein Vorkommen von Gehölz bewohnenden oder an Gehölzstrukturen gebundene Arten wie z.B. Turteltaube sowie Arten der allgemeinen Brutvogelfauna wie z.B. Amsel oder Rotkehlchen ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Diese Arten könnten potentiell besonders durch die Beseitigung der Gehölze getötet werden.

Im Wirkraum ist mit Brutvorkommen von Arten der offenen Feldflur zu rechnen (u.a. Feldlerche, Rohr-, Korn- und Wiesenweihe, Wachtel, Wachtelkönig, Rebhuhn, Kiebitz). Bekannte Reviere von Wiesenweihe, Wachtelkönig und Rohrweihe liegen deutlich abseits des Vorhabens (mindestens 650 m). Im Hinblick auf die lärmempfindlichen Arten Kiebitz und Wachtelkönig wird aufgrund der Abstände von bekannten Vorkommen zum Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand eine erhebliche Störung an Brutplätzen als eher unwahrscheinlich eingestuft. Sollten sich Hinweise auf Vorkommen der beiden Arten im Nahbereich des Vorhabens ergeben, sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (vgl. o.g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung). Hierzu zählen insbesondere Schallschutzmaßnahmen (Einhausungen) sowie betrieblich-organisatorische Maßnahmen (zeitliche Betriebseinschränkungen, z.B. keine lärmintensiven Arbeiten während der Brutzeit).

Potentiell können außerdem Gebäude bewohnende Vogelarten im Wirkraum des Vorhabens vorkommen (z.B. Schleiereule). Die Gebäude werden durch das Vorhaben nicht verändert. Somit kann eine Tötung, Störung oder der Lebensraumverlust ausgeschlossen werden. Gebäudebewohnende Arten können potentiell den Luftraum über dem Eingriffsbereich als Nahrungshabitat nutzen.

Der Eisvogel und der Neuntöter können ebenfalls im Wirkraum vorkommen. Geeignete Strukturen befinden sich jedoch lediglich im Bereich der westlich verlaufenden Schledde, die vom Eingriff nicht betroffen ist.

Bezüglich der Fledermäuse kommen auf dem Messtischblatt Arten vor, die ihre Lebensstätten in Gehölzbeständen haben können. Baumbewohnende Fledermausarten haben ihre Quartiere vor allem in tiefen Spalten innerhalb der Baumrinde oder in ehemaligen Spechthöhlen und ausgefalteten Astlöchern. Im Eingriffsbereich konnten im Zuge der Begehungen keine entsprechenden Strukturen in den Gehölzen gefunden werden.

Gebäude bleiben durch den Umbau unbeeinflusst, sodass Gebäude bewohnende Fledermäusen hinsichtlich ihrer Quartiere nicht vom Vorhaben betroffen sind. Diese können den Luftraum über dem Eingriffsbereich als Jagdhabitat nutzen, dieser steht ihnen jedoch nach wie vor zur Verfügung.

Alle weiteren Vogelarten wie Meisen, Amseln, Hausrotschwanz usw., die im Plangebiet vorkommen können (Brutmöglichkeiten in Sträuchern und Bäumen), sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Dennoch sind auch diese Arten nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt. Um individuelle Verluste bei der Baufeldräumung zu vermeiden, werden im folgenden Planungshinweise zu günstigen Räumungs- und Fällzeiträumen gegeben.

Maßnahmen zum Schutz von europäischen, planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit können Tötungen von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde notwendig.

Weitere Maßnahmen und Hinweise

- Im Hinblick auf die lärmempfindlichen Arten Kiebitz und Wachtelkönig wird aufgrund der Abstände von bekannten Vorkommen zum Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand eine erhebliche Störung an Brutplätzen als eher unwahrscheinlich eingestuft. Sollten sich Hinweise auf Vorkommen der beiden Arten im Nahbereich des Vorhabens ergeben und die kritischen Schallpegel überschritten, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu zählen insbesondere Schallschutzmaßnahmen (Einhausungen) sowie betrieblich-organisatorische Maßnahmen (zeitliche Betriebseinschränkungen, z.B. keine lärmintensiven Arbeiten während der Brutzeit).
- Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen Geräuschkontingentierungen des Industriegebietes vorgenommen werden. In einem Schallschutzgutachten (DEKRA Automobil GmbH, Januar 2018) wurde auch exemplarisch der Betrieb einer Bauschuttrecyclinganlage geprüft. Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass für den Betrieb einer solchen Anlage erhebliche Schallschutzmaßnahmen (Einhausungen oder hohe Lärmschutzwände/-wälle erforderlich wären, damit die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente eingehalten werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass falls ein o.g. Betrieb im Plangebiet realisiert werden soll, frühzeitig eine entsprechende schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage konkreter Planungen durchgeführt werden soll. Ein Bau von Lärmschutzwänden wurde im Rahmen der vorliegenden ASVP nicht geprüft, da noch keine konkreten Planungen für das Plangebiet vorliegen. Im Zuge des Baus von Lärmschutzwänden kann es zu weiteren Auswirkungen planungsrelevante Arten kommen (insbesondere Verdrängungseffekt, zusätzliche Gehölzbeseitigungen), die bei Vorliegen einer konkreten Planung geprüft werden müssen.
- Die Beleuchtung der Gebäude könnte sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen oder werden getötet. Die Konzentration der Insekten um diese zusätzlichen Lichtquellen beeinflusst wiederum die Fledermäuse, die weniger Insekten in den umliegenden Jagdhabitaten erbeuten können. Einige Fledermausarten meiden außerdem das Licht herkömmlicher Straßenbeleuchtung. Falls eine Beleuchtung jedoch

unumgänglich ist, gibt es Alternativen zur herkömmlich warm-weiß strahlenden Laterne. Um die Lichtimmissionen im zukünftigen Plangebiet so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung zweckdienlich gehalten werden.

Für die Beleuchtung der Häuser ergeben sich folgende Empfehlungen:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird: Nicht frequentierte Bereiche müssen auch nicht beleuchtet werden.
- Beleuchtung nicht länger als notwendig: Durch Bewegungsmelder und Dimmer kann nicht nur Energie sondern auch Lichtimmission gespart werden.
- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich: Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von Weitem an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln: Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert. Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

Fazit

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung und Fällarbeiten zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet,
- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz.

8.4 Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von gewachsenem, schutzwürdigem Boden. Im Bereich der zu versiegelnden Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden, müssen Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Hierzu sind die Bauarbeiten möglichst flächenschonend durchzuführen. Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen sind zu vermeiden. Grundsätzlich sind bei den Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV einzuhalten.

In der Gesamtabwägung stellt die vorliegende Planung, ein vorhandenes Gewerbegebiet entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans um gut 1 ha zu erweitern, unter Bodenschutzgesichtspunkten eine maßvolle Vorgehensweise dar.

9. Sonstige Belange

9.1 Entwässerung

Zur Entwässerung des Erweiterungsbereichs sieht der Zentralentwässerungsplan für den Ortsteil Lohne den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal vor. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der vorgesehenen Erweiterung aufzunehmen. Der vorhandene Kanal befindet sich innerhalb der als Fuß- und Radweg festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

9.2 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt.

9.3 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

In Bad Sassendorf sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen / Bodendenkmäler bekannt. Dabei handelt es sich um Wölbäcker, einen Luftbildbefund, eine mittel- / jungsteinzeitliche Lesefundstelle, den ehem. Sälzerplatz, Haus Sassendorf, eine neolithische Siedlung, sowie den umfangreichen Siedlungsplatz mehrerer Epochen am Landerpfad. Aufgrund dieser zahlreichen und umfangreichen Fundstellen in der Umgebung, lässt sich nicht ausschließen, dass auch innerhalb des Planbereiches bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz liegt. Im ungünstigsten Fall könnte es also während der geplanten Bodeneingriffe zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen kann. Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen auf bisher unbebauten Flächen müssen im Beisein einer archäologischen Fachfirma Baggersondagen durchgeführt werden, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären.

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Gemeinde Bad Sassendorf eingetragen sind.

10. Flächenbilanz

Industriegebiet	29.833 m ²	86 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4.596 m ²	13 %
Fläche für Versorgungsanlagen - Gasstation	36 m ²	1 %
Plangebiet insgesamt:	34.465 m²	100 %

11. Kosten

Der Gemeinde Bad Sassendorf entstehen durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

12. Verwendete Gutachten

1. DEKRA Automobil GmbH: Berechnung von Schallimmissionen für das Plangebiet „Lohner Klei Nord“, Bielefeld, Januar 2018
2. Büro Stelzig: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lohner Klei Nord“, Soest, Februar 2018
3. Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lohner Klei Nord“, Soest, Februar 2018

Bad Sassendorf, 01.08.2018

Der Bürgermeister

i.A.

(Stember)

Fachbereichsleiter