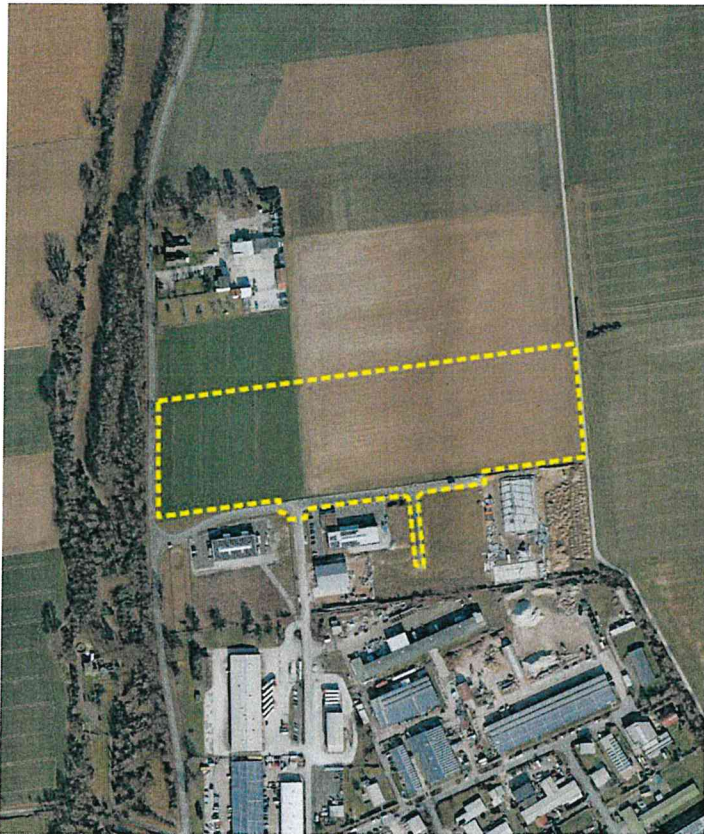




Begründung zur 6. Änderung
und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17
„Gewerbepark Lohner Klei Süd“



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensstand:
**Beteiligung der Öffentlichkeit
und der betroffenen Behörden
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Entwurf

01/23



I Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Darstellung in der Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	6
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme / bestehende Nutzungen.....	6
5	Festsetzungen und Planinhalte	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	7
5.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche	8
5.3	Erschließung/Verkehr.....	8
5.4	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
5.5	Örtliche Bauvorschriften	9
6	Sonstige Belange	10
6.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	10
6.2	Immissionsschutz.....	10
6.3	Altlasten	11
6.4	Heilquellenschutzgebiet	11
6.5	Ver- und Entsorgung	11
7	Umweltbelange	12
	Umweltbericht.....	12
	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
	FFH – Verträglichkeitsstudie	15
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	16
9	Monitoring	17

II Umweltbericht

Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ der Gemeinde Bad Sassendorf, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im April 2023

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ der Gemeinde Bad Sassendorf, Ortsteil Lohne; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im April 2023

FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ der Gemeinde Bad Sassendorf, Ortsteil Lohne; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im April 2023



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ einschließlich der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Stadt Soest und die Gemeinde Bad Sassendorf haben die Änderung des Regionalplanes Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Soester Osten / Bad Sassendorfer Westen für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets sowie in Bad Sassendorf südlich des Ortsteils Lohne als Erweiterung des bestehenden GIB-Bereichs „Lohner Klei“ beantragt. Das Verfahren wird als 9. Änderung geführt. Mittlerweile ist die 9. Regionalplanänderung am 30.03.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht und damit wirksam worden.

Anlass für die 9. Regionalplanänderung ist die vorhandene Nachfrage an gewerblichen Bauflächen. Mit Wirksamwerden der 9. Änderung des Regionalplans besteht grundsätzlich die landesplanerische Möglichkeit der Umsetzung und Konkretisierung durch die gemeindliche Bauleitplanung. Entsprechend der Vorgabe der 9. Änderung des Regionalplans soll die Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan durch eine gewerbliche Baufläche (G) ersetzt werden, abgeleitet daraus soll im Bebauungsplan ein Industriegebiet (GI) festgesetzt werden.

Da gewerbliche Bauflächen bereits heute im Raum Soest / Bad Sassendorf aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Region nur noch in einem sehr begrenzten Umfang zur Verfügung stehen, und damit die Gemeinde dennoch Ihrer kommunalen Aufgabe gerecht werden kann, durch eine vorausschauende, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung für den absehbaren Gewerbeflächenbedarf insbesondere einheimischer Betriebe ein flexibles und angemessenes Angebot gewährleisten zu können, ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erforderlich. Mit der Erweiterungsfläche können im Bereich Bad Sassendorf neue Angebote für unterschiedliche gewerblich-industrielle Nutzungen geschaffen werden. In der Erweiterungsfläche sollen entsprechend überbaubare Flächen in einem eingeschränkten Industriegebiet festgesetzt werden, wobei die Struktur des südlich gelegenen Industriegebietes aufgenommen wird.

Die Erschließung erfolgt aus dem bestehenden Gebiet heraus bzw. über die im Zuge der Entwicklung der südlich angrenzenden Fläche neu erstellte Zufahrt auf die L 688. Grünstrukturen sind insbesondere im Osten zum angrenzenden Vogelschutzgebiet vorgesehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich südlich der Ortsteile Bad Sassendorf und Lohne, zwischen der L688 „Im Lohner Klei“ und dem Steinkuhler Weg, nördlich der A44. Südlich des Planbereichs grenzt unmittelbar der bestehende Gewerbepark Lohner Klei an.



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“

Von der Änderung und Erweiterung sind teilweise die Flurstücke 32 und 35 sowie 173 der Flur 10, Gemarkung Lohne betroffen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich weist eine Größe von etwa 4,8 ha auf.



Abbildung 1: Übersichtskarte Lage des Planbereiches im Stadtgebiet (ohne Maßstab); Quelle: www.tim-online.nrw.de; eigene Darstellung)

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist die Gemeinde Bad Sassendorf als Grundzentrum an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur als auch als ein Gebiet für den Schutz des Wassers dargestellt.



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“

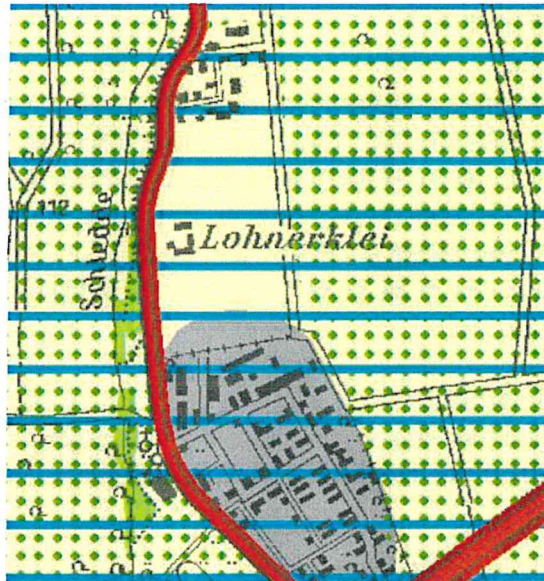


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab)

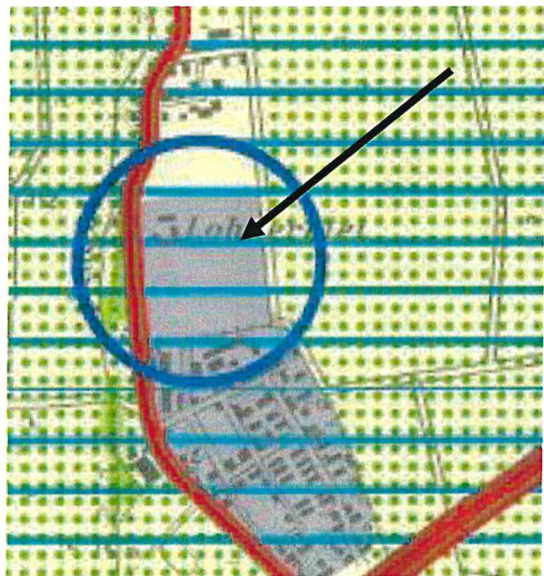


Abbildung 3: Auszug aus der 9. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab)

Der rechtskräftige Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis hat den Änderungsbereich bislang als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Zudem wird die Freiraumfunktion für den Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Mit der 9. Änderung des Regionalplans wurde eine Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Mittlerweile ist die 9. Regionalplanänderung am 30.03.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht und damit wirksam worden.

Innerhalb des Änderungsbereichs werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.



3.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dargestellt. Im Rahmen der 82. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bad Sassendorf künftig als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen werden. Die östlichen Flächen des Änderungsbereiches werden künftig als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Dies betrifft auch die gewerbliche Baufläche im Bereich der 75. Änderung.

Mit dieser Änderung wird der bestehende Gewerbepark Lohner Klei Süd entsprechend der o. g. Zielsetzung erweitert, um den absehbaren Gewerbeflächenbedarf insbesondere einheimischer Betriebe gerecht zu werden und ein flexibles und angemessenes Angebot gewährleisten zu können.

Das dazu notwendige Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Die landesplanerische Zustimmung ist beantragt.

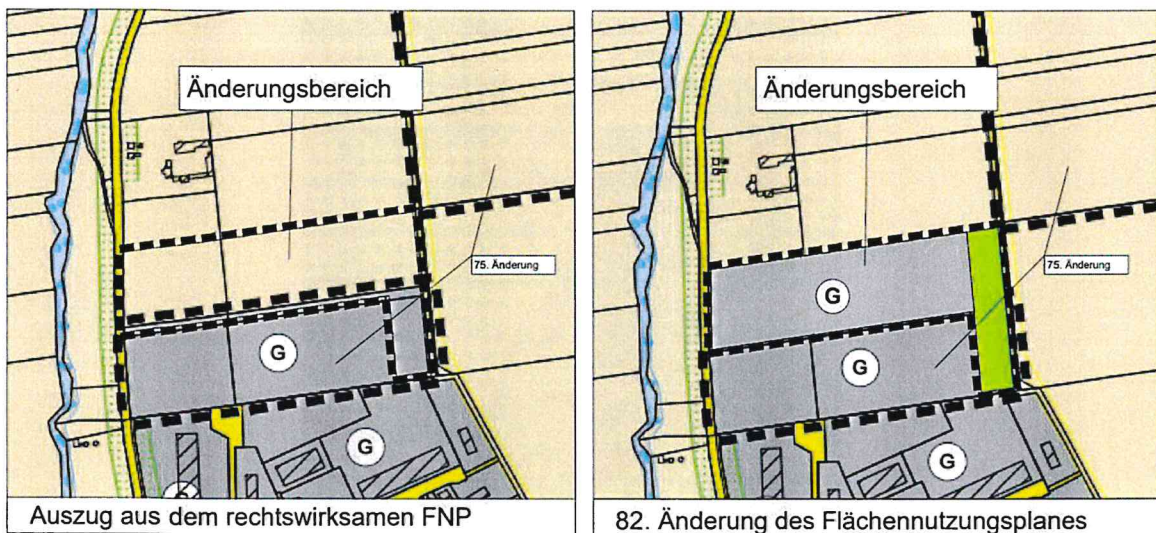


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bad Sassendorf und 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf (ohne Maßstab)

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme / bestehende Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich lediglich ein Baum an der Landstraße 688 „Neuer Weg“. Weitere Bäume, Gehölzstrukturen o.ä. sowie bauliche Anlagen wie bspw. Feldscheunen sind nicht vorhanden.



5 Festsetzungen und Planinhalte

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 schließt unmittelbar nördlich an die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 an. Insofern werden die Festsetzungen als Industriegebiet (GI), die Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die Baumassenzahl von 10, die Höhe der baulichen Anlagen (FH 12,0 m, sowie die abweichende Bauweise auch in der 6. Änderung und Erweiterung festgesetzt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) gem. § 1 (2) Nr. 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Industriegebiet nur Gewerbebetriebe und Betriebsanlagen, die das Abstandserfordernis gegenüber Wohnbebauungen einhalten.

Die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sind in den Industriegebieten nicht zulässig: Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Industriegebieten nicht zulässig sind. In den Gebieten sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben allgemein zulässig, wenn diese in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und deren Verkaufsfläche 20 % der Betriebsfläche des Handwerks oder Gewerbebetriebs bzw. 200 m² nicht überschreitet.

Die Beschränkung erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Standort insbesondere zur Unterbringung von Unternehmen des produzierenden Gewerbes, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, reserviert sein soll.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl orientiert sich mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 10,0 am bestehenden Gewerbepark Lohner Klei als auch an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Dies entspricht dem stark versiegelten Charakter dieses Gebietes.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,00 m entsprechend des rechtskräftigen Plans festgesetzt. Dieses ist das Höchstmaß über dem natürlichen Gelände, das aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet nicht überschritten werden darf. Somit werden hohe Siloanlagen, Pylone etc. ausgeschlossen.



5.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt im Gewerbegebiet eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, so dass den Investoren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Bauten auf dem Grundstück verbleibt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Einhaltung einer 5,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. an die Straßenverkehrsfläche grenzt. Zum Radweg im Westen wird ein Abstand von 3,00 m eingehalten.

Stellplätze und Nebenanlagen sind grundsätzlich, unter Einhaltung der festgesetzten GRZ von 0,8 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Erschließung/Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Im Lohner Klei“ L 688, die regional an die L 856 angebunden ist. Im Zuge der 4. Änderung wurde hier bereits eine direkte Anbindung auf die L 688 geplant.

Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über die von Nord nach Süd verlaufende Planstraße sowie die bereits im Zuge der 4. Änderung dargestellten Stichstraße, welche nach Osten zur Anpflanzungsfläche führt.

Im Westen des Plangebietes, entlang der Straße „Neuer Weg“ wird eine 4,00 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fortsetzung des südlich gelegenen Fuß- und Radweges festgesetzt.

5.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Westen des Plangebietes, entlang der Straße „Neuer Weg“ wird eine 3,00 m breite Fläche gem. § 25b zum Erhalten vorhandener Gehölzstrukturen festgesetzt. Angrenzend daran verläuft die angesprochene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg.

Es werden Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind zum einen straßenbegleitend angelegt. Hier wird festgesetzt, dass entlang von Erschließungsstraßen auf den Privatgrundstücken im Abstand von 20,00 m je ein artgleicher Baum zu pflanzen ist: Hainbuche alternativ Feld-Ahorn) Hochstamm, 3x verpflanzt, Umfang (in 1 Meter Höhe) zwischen 20 und 25 cm, mit Erdballen. Die Bäume sind dabei so anzuordnen, dass Grundstückserschließungen frei bleiben.



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“

Des Weiteren sind zur Durchgrünung des Plangebiets je 1000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, großkroniger, heimischer Baum zu pflanzen.

Weiter ist im Osten auf der östlichen Anpflanzungsfläche, die mit 1 gekennzeichnet ist, zur Verbesserung der Biotopsituation (Habitat, Nahrungsgrundlage) für gebietstypische Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Wiesenweihe, Rohrweihe, Rotmilan u.a.) eine ca. 2500 m² große extensive Grünlandfläche anzulegen.

Insgesamt gilt für die mit 2 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzungen, mit Ausnahme der anzulegenden extensiven Grünlandfläche, dass diese mit licht von Sträuchern dominierten Gehölzzonen mit untergeordneten (niedrigen) Bäumen zu bepflanzen sind.

Arteninventar Sträucher (ca. 90 %):

Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Craetagus laevigate + monogyna
Blut-Hartriegel	Cornus sanguine
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa

Arteninventar Bäume (ca. 10 %):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzgrößen Sträucher: 2 x verpflanzt, im Container, Höhe zwischen 60 und 100cm Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, im Container (5 - 10 ltr.), Höhe zwischen 100 und 125 cm Pflanzabstand: > 1,5 x 1,5 m

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung wird folgendes festgesetzt:

Glänzende Materialien, die auf das Vogelschutzgebiet wirken können, sind nicht zulässig. Hier wird mit der Festsetzung Rücksicht auf das östlich angrenzende Vogelschutzgebiet genommen.

Um einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu leisten, wird bestimmt, dass Flachdächer mindestens auf 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen sind. Ebenfalls sind 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu versehen. Ergänzend hierzu sind mindestens 25 % der gesamten Fassadenfläche zu begrünen.



6 Sonstige Belange

6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist bekannt, dass der Hellwegraum während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelt wurde.

In seiner Stellungnahme vom 26.01.2022 weist der LWL Archäologie für Westfalen darauf hin, dass in der südlich an den Planbereich angrenzende Fläche bzw. im südöstlichen Planbereich in den Jahren 2017 und 2018 ein Teil eines früheisenzeitlichen Siedlungsplatzes mit zahlreichen Befunden und Funden ergraben wurde. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Siedlung bis über die nördliche Grenze des untersuchenden Bereiches, als bis in die aktuelle Planungsfläche hinein, weiter ausdehnt. Es ist also zu vermuten, dass weitere Reste der Siedlung innerhalb des aktuellen, noch nicht untersuchten Planbereichs erhalten sind.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, ist vor Baubeginn eine archäologische Ausgrabung durchzuführen, die ausgehend vom nördlichen Rand der bereits untersuchten Fläche den aktuellen Planbereich untersucht. Diese Ausgrabungen geht aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Diese Untersuchung bedarf zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW).

In Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) ist deshalb der Änderungsbereich vor Bodeneingriffen zu untersuchen, ob Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) vorhanden sind.

Mögliche Bodendenkmäler sind zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

6.2 Immissionsschutz

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und somit der Erweiterung des Gewerbeparks können Geräusche- und Immissionen entstehen, die auf die Nachbarschaft einwirken können. Bei dieser Nachbarschaft handelt es sich um das südlich angrenzende Industriegebiet, die vorhandene Eiweiß- und Fettverwertung im Norden und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und Osten. Im Osten grenzt unmittelbar das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde DE-4415-401 an.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung kann zu diesem Zeitpunkt nicht erstellt werden. Einzelne Vorhaben sind auf Ebene der jeweiligen Einzelfallprüfung



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“

im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu bewerten.

Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen stehen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine Belange entgegen. Dies ist v.a. auch darin zu begründen, da das Gebiet und seine Nachbarschaft nicht wohnbaulich genutzt werden.

6.3 Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

6.4 Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf (Objekt 1118) Die Erweiterung und Errichtung gewerblicher Anlagen sowie deren Nutzungsänderungen ist genehmigungspflichtig. Zudem sind gem. § 4 der Heilquellenschutzgebietsverordnung „alle Erdaufschlüsse, die über eine Tiefe von 10,00 m hinausgehen, z.B. Abgrabungen und Bohrungen, sowie Sprengungen genehmigungspflichtig.

6.5 Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 (1) Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Im Wesentlichen soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden.

Ein Anschluss an vorhandene Einleitungsstellen bzw. Kanalisation ist möglich. Insgesamt wird diese Thematik in nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahren geregelt.



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“

Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 2 BHKG haben die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicherzustellen. Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 DVGW ist für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine Löschwasserversorgung bereitzustellen, die eine Entnahme von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden (in Summe 192 m³) gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung wird durch einen Vorratsbehälter sichergestellt, sofern keine ausreichende Menge durch den Wasserversorger vorgehalten werden kann.

Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Grundstücke durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Erschließungsstraßen zu gewährleisten.

7 Umweltbelange

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist im Zuge der Bauleitplanung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens darzustellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Parallel wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Die Fachbeiträge sind Teil der Begründung und wurden von Messtermann - Büro für Landschaftsplanung erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend aufgeführt.

Umweltbericht

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete im Geltungsbereich. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich ein Vogelschutzgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet, ein gesetzlich geschütztes Biotop und eine Biotopkatasterfläche.

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ wird zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche und Boden führen, da mit dem Vorhaben weitere Versiegelungen vorgenommen werden. Es werden die vorhandenen Biotopstrukturen im Eingriffsbereich entfernt, es wird eine dauerhafte Inanspruchnahme von Boden erforderlich und es kommt zu einer großflächigen dauerhaften Flächeninanspruchnahme.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“

Für die Schutzgüter Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Die Maßnahmen für die verbleibenden Schutzgüter

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung,

Schutzgut Tiere / planungsrelevante Arten

Schutzgut Pflanzen

Schutzgüter Fläche und Boden

Schutzgut Wasser

sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von häufigen und ungefährdeten Tierarten kann unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich. (siehe Ausführungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag)

Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Lohner Klei Süd“ der Gemeinde Bad Sassendorf löst unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Eine Konfliktanalyse ergab, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen und des



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“

Oberbodens sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Gemäß DIN 18920 ist ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, die im Zuge der Planung erhalten bleiben. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Des Weiteren ergab die Konfliktanalyse hinsichtlich der nachgewiesenen planungsrelevanten Vogelarten, dass die im Zuge der Datenrecherche ermittelten potenziell vorkommenden Fledermausarten durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, da keine potenziellen Quartierstrukturen und kein essenzielles Nahrungshabitat betroffen sind.

Für die nachgewiesenen Vogelarten, mit Ausnahme der Feldlerche und der Rohrweihe, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, sofern die oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten beachtet werden. Für die Feldlerche und die Rohrweihe können artenschutzrechtliche Betroffenheiten nicht ausgeschlossen werden. Die Arten wurden in einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) betrachtet.

Die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) ergab, dass sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch einen Ausgleich von Lebensraum (verloren gehende Bruthabitate der Feldlerche und verloren gehende Nahrungshabitate der Rohrweihe) umgehen lassen. Davon ausgehend, dass die Maßnahmenfläche einen optimalen Lebensraum bietet und sich in umgebenden Ackerflächen einfügen wird, wird die Herichtung einer Maßnahmenfläche von 2 ha Flächengröße erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest sind sowohl der Anbau von Wintergetreide mit doppeltem Saatreihenabstand als auch die Anlage einer Brachfläche möglich.

Die Maßnahme wird auf dem 21.240 m² großen Flurstück 17 der Flur 2 in der Gemarkung Opmünden umgesetzt.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.



FFH – Verträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet DE-4415-401 „Hellwegbörde“ ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets verträglich ist. Eine entsprechende Prüfung wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erarbeitet und liegt dieser Begründung bei.

Die geplante Erweiterung des Gewerbeparks im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ kann aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme der anstehenden Ackerfläche zu einer Verkleinerung des Lebensraums und dadurch zu einer Reduzierung der Nahrungshabitate der Rohrweihe im Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ führen. Insbesondere hinsichtlich der Nahrungshabitate der Rohrweihe kann aufgrund der unsicheren Datenlage bei der Recherche anderer Pläne und Projekte eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle und somit eine erhebliche Beeinträchtigung nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wird eine Schadensbegrenzungsmaßnahme vorgesehen.

Schadensbegrenzungsmaßnahmen

Infolge der direkten Überbauung von Nahrungshabitaten der Rohrweihe sowie durch die Vergrämung, die von der Errichtung von Vertikalstrukturen (Gebäuden) sowie von Fahrzeug- und Personenverkehr im zu errichtenden Gewerbegebiet ausgeht, kann ein Verlust von relevanten (Teil-)Nahrungshabitaten für die Rohrweihe nicht ausgeschlossen werden.

Da es sich bei dem verloren gehenden Lebensraum um einen Ackerstandort handelt und auch die angrenzenden Flächen Ackerflächen sind, wird für beide Arten eine kombinierte Maßnahme im Acker vorgesehen.

Davon ausgehend, dass die Maßnahmenfläche einen optimalen Lebensraum bietet und sich in umgebenden Ackerflächen einfügen wird, wird die Herrichtung einer Maßnahmenfläche von 2 ha Flächengröße erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest sind folgende Maßnahmen möglich:

Doppelter Saatreihenabstand im Wintergetreide

- Anbau von Winter- oder Sommergetreide
- Anbau im doppelten Reihenabstand
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- keine mechanische Beikrautregulierung von Anfang April bis Mitte August oder gänzlicher Verzicht
- Reihenabstand im Mittel 20 cm
- ausreichender Abstand zu Stör- und Gefahrenquellen (z. B. Straßen, stark frequentierte Feldwege)
- offenes Gelände mit freiem Horizont (> 50 m Abstand zu Einzelbäumen, > 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen, > 160 m zu geschlossener Vertikalkulisse, z. B. Wald, Siedlungsrand)
- Die Möglichkeit der Rotation innerhalb eines geeigneten Flächenpools besteht
- Keine Ernte vor dem 15.08. oder Ernteverzicht



Anlage von Brachstreifen oder -flächen

- Ackerrandstreifen oder Brachstreifen mindestens 6 m breit
- Blüh- oder Brachstreifen nur in Kombination mit offenen Bodenstellen
- Selbstbegrünung ist Einsaat vorzuziehen
- ausreichender Abstand zu Stör- und Gefahrenquellen (z. B. Straßen, stark frequentierte Feldwege)
- offenes Gelände mit freiem Horizont (> 50 m Abstand zu Einzelbäumen, > 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen, > 160 m zu geschlossener Vertikalkulisse, z. B. Wald, Siedlungsrand)
- nach Möglichkeit Verzicht auf Biozide und mechanische Regulierung
- Mahd ab Mitte August

Die Maßnahme wird auf dem 21.240 m² großen Flurstück 17 der Flur 2 in der Gemarkung Opmünden umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der genannten Schadensbegrenzungsmaßnahme werden keine erheblichen und/oder nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Vogelschutzgebiets DE-4415-401 „Hellwegbörde“ erwartet. Das Vogelschutzgebiet wird auch zukünftig seine Funktion in Bezug auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck erfüllen können.

8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum findet durch die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen statt. Es erfolgt daher eine Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die dem Umweltbericht entnommen werden, kann.

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandwert von 91.582 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 50.274 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 41.308 Biotoppunkte erforderlich.

Nachweis des Kompensationsbedarfs

Zum Ausgleich dieses Defizits kann die vorgesehene Maßnahme für die Feldlerche und die Rohrweihe berücksichtigt werden. Die Maßnahme wird auf dem 21.240 m² großen Flurstück 17 der Flur 2 in der Gemarkung Opmünden umgesetzt. Sowohl bei der Extensivierung der Ackerfläche als auch bei der Anlage einer Brachfläche kann mit einer Wertverbesserung von 2 Biotoppunkten pro m² gerechnet werden. Für die Maßnahmenfläche ergibt sich also eine



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“

Biotopwertverbesserung von 42.480 Biotoppunkten. Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht. Auf der Fläche verbleibt ein Überschuss von 1.172 Biotoppunkten.

9 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Gemeinde Bad Sassendorf. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für die Gesamtdauer der Überwachung hat der Gesetzgeber keine Mindestdauer festgelegt. Auch der Zeitpunkt des Beginns der Überwachung sowie der Überwachungsturnus sind nicht vorgegeben. Einen allgemeinen Standard, wie die Überwachung zu erfolgen hat, gibt es daher nicht. Vielmehr hat die zuständige Kommune nach sachgerechten Kriterien unter Berücksichtigung der Informationspflicht der Behörden ein Überwachungskonzept zu entwickeln.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen.

Die Gemeinde Bad Sassendorf ist dafür zuständig, dies zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Bad Sassendorf
Der Bürgermeister
FB 3

im April 2023

Bad Sassendorf, Juni 2023

Dipl.-Ing. Markus Caspari

ia


Hiermit wird bestätigt, dass diese Unterlage Beurkundung
zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerkepark Löhren Klei Süd“ 6. Änderung
Ort: Löhren
in der Zeit vom 17.04.23 bis 19.05.23 ausgelegen hat.

Datum _____ Unterschrift _____