

Gemeinde Bad Sassendorf



6. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans Nr. 17
„Gewerbepark Lohner Klei Süd“
OT Lohne der Gemeinde Bad Sassendorf

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB



6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbepark Lohner Klei Süd“
-Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf	3
2. Ziel der Aufstellung	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	7
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8



1 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 10.07.2029 beschlossen, die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde zwischen dem 27.01.2020 und dem 28.02.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 09.01.2020 am Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzeitig beteiligt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.01.2020.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf einschl. überarbeiteter Begründung erstellt.

Daraufhin erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.04.2023 die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 19.05.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat dann in seiner Sitzung am 20.06.2023 die Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren intensiv beraten und abgewogen. Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat anschließend den **Satzungsbeschluss** für die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ gefasst.

2 Ziel der Aufstellung

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



6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB-

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.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für diese Bebauungsplanänderung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann aus Warstein erstellt und ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Ergebnis 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
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 beigelegten 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 Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich. (siehe Ausführungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag)



6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbepark Lohner Klei Süd“
-Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB-

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.

Schutzgut Boden

Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Ergebnis Artenschutzprüfung

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 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.



6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbepark Lohner Klei Süd“
-Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB-

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 Herrichtung 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.

Ergebnis 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.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

frühzeitige Beteiligung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie Themenbereiche



6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB-

Immissionsschutz, Brandschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie redaktionelle Anmerkungen.

Die **Landwirtschaftskammer Westfalen Lippe** steht der Nutzungsänderung aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch gegenüber, hat aber aufgrund der Absehbarkeit der Erweiterung des Gewerbegebiets keine Einwände, solange der Flächenentzug einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird. Mit den Bewirtschaftern besteht eine einvernehmliche Regelung der Nutzungsänderung.

Der **Kreis Soest** nahm in seiner Stellungnahme Bezug zur technischen Erschließung und zu umweltrelevanten Themenbereichen. Beispielsweise gab es die Anregung, das genaue Vorgehen für jede einzelne Baumaßnahme hinsichtlich des Umgang mit nicht direkt überbaubaren Böden im Bebauungsplan festzulegen. Dieser Anregung wird jedoch nicht gefolgt, da eine entsprechenden Festsetzungsmöglichkeit nicht besteht.

Hinweise bezüglich des Naturschutzes werden zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Vorverfahrens erstellten ersten Untersuchungen werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes abschließend vorgenommen.

Die Anregungen wurden soweit wie möglich in die Planunterlagen der Offenlegung eingearbeitet und berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung

Seitens der Öffentlichkeit, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Rahmen der Offenlegung keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise, insbesondere umweltrelevante Aspekte (Eingriffsregelung).

Der **Kreis Soest, Sachgebiet Bodenschutz**, regt an, das genaue Vorgehen für jede einzelne Baumaßnahme hinsichtlich des Umgangs mit nicht direkt überbauten Böden im Bebauungsplan festzulegen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit nicht besteht. Im Bebauungsplan wird auf die Geltung der Erd- und Bodenarbeiten verwiesen.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat daraufhin für die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ den Satzungsbeschluss am 20.06.2023 gefasst.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ Gemeinde“ der Gemeinde Bad Sassendorf ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für neue Gewerbeflächen im Ortsteil Lohne.



6. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbepark Lohner Klei Süd“
-Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB-

Der Geltungsbereich knüpft an ein bestehendes Gewerbegebiet, welches über die Straße „Am Tiggemann“ an die Landstraße L688 „Neuer Weg“ erschlossen wird. Aufgrund der Anknüpfung an das vorhandene Gewerbegebiet geht die Gemeinde durch die planungsrechtlichen Festsetzungen von einem angemessenen Interessenausgleich aus. Die Betrachtung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung angemessen, sinnvoll und verträglich ist und keine erheblichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ beigefügt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister
FB 3

im Juni 2023

Bad Sassendorf, ... Juni 2023
iA

Dipl.-Ing. Markus Caspari

