

Gemeinde Bad Sassendorf

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

“Gewerbepark Lohner Klei Süd“



Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG(©2009). Google

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltübersicht

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1.	Inhalt und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17	2
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
5.	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB ist der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Inhalt und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Festsetzung eines Industriegebietes mit einer Fläche von ca. 4,8 ha westlich des Steinkuhler Weges, im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet. Denn die öffentliche Hand (Gemeinde, BIMA im Lohner Klei Süd) verfügt derzeit über keine Gewerbeflächen mehr, die Gewerbebetrieben zur Bestandserweiterung oder Neuansiedlung angeboten werden könnten. Alle bauplanungsrechtlich sofort verfügbaren Flächen befinden sich in privater Hand und sind, zumindest was die Freiflächen in Bettinghausen und am Flugplatz in Lohne angeht, nicht am Markt.

Mehrere ortsansässige Firmen haben im Gesamtumfang von rd. 11 ha ihr Interesse geäußert, sich auf der Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 anzusiedeln bzw. zu erweitern. Damit ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsfläche kurzfristig belegt sein wird.

Insofern sieht die Gemeinde Bad Sassendorf einen dringenden Handlungsbedarf zur der Entwicklung gewerblicher Bauflächen für die heimische Wirtschaft.

Vorgesehen ist deshalb, die östlich der L 688 liegende und an das Industriegebiet angrenzende ca. 4,8 ha große Fläche ebenfalls als Industriegebiet festzusetzen.

2. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 22.02.2017 hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.04.2017 bis zum 05.05.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2017 beteiligt und gem. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) um Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, bis zum 05.05.2017 gebeten.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlIG ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.05.2017, Aktenzeichen: 32.02.01.01-11.2_75.Ä, bestätigt worden.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 beteiligt und der Plan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit den notwendigen Unterlagen in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 19.07.2017 über die Planung informiert und ihnen wurde bis zum 01.09.2017 eine Frist zur Stellungnahme eingeräumt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Sassendorf hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ in seiner Sitzung am 18.10.2017 beschlossen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft wurden.

Der Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

Umweltmedien, Boden, Wasser, Luft, Klima und ihre Beeinflussungen

Der Boden des B-Plan-Gebietes ist eine Pseudogley-Braunerde und weist aus Gründen der natürlichen Bodenfruchtbarkeit eine (untergeordnete) Schutzwürdigkeit auf. Als Folge der geplanten Gewerbeausweitung und der damit verbundenen hohen Flächenversiegelung werden sich die bestehenden Bodenfunktionen deutlich ändern. Demgegenüber treten die Auswirkungen auf die Umweltgüter Wasser und Klima-Luft zurück.

Tiere und Pflanzen, Lebensräume und Lebensgemeinschaften und ihre Beeinflussungen

Zu den thematischen Schwerpunkten des Umweltberichts gehörten eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine fachliche Beurteilung prognostizierbarer Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte eine detaillierte Risikobewertung der Bauleitplanung für die planungsrelevanten Arten (insbesondere Vögel). Das Ergebnis dieser Prüfung war, dass Vorkommen planungsrelevanter Arten entweder ausgeschlossen werden konnten oder sehr unwahrscheinlich sind. Lediglich für die Feldlerche werden Restrisiken gesehen, die aber durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen vermeid- bzw. minimierbar sind.

Bei der Betrachtung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes wurde dargelegt, dass kritische Belastungen nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind. Wichtige Rahmenbedingungen sind in diesem Zusammenhang der baurechtliche Ausschluss glänzender Oberflächen und eine definierte Höhenbegrenzung der Gebäude, die auch Aufbauten oder Nebenanlagen einschließt.

Landschaftsbild, natürliche Erholungseignung und ihre Beeinflussungen

Das B-Plan-Gebiet gehört zu einem bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich, der wegen seines offenen Gebietscharakters eine hohe Verletzlichkeit aufweist. Mit seinem dichten Flurwegenetz in enger Anbindung an Siedlungen dient er insbesondere der Kurzzeiterholung.

Die räumliche Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes "Lohner Klei Süd" mindert bereits die Attraktivität des Planungsgebietes für freiraumorientierte Erholungssuchende. Zu den Planungsinhalten des B-Planes gehören deshalb auch detaillierte grünordnerische Maßnahmen, die zu einer harmonischen landschaftlichen Einbindung der künftigen Gewerbe- und Verkehrsflächen beitragen.

Eingriffsbilanz und Landschaftspflegerisches Ausgleichskonzept

Die vorgenommene Eingriffsbilanzierung errechnet eine Kompensationsverpflichtung in Höhe von rund 41.600 Biotoppunkten. Der erforderliche Ausgleich lässt sich durch Nutzung des gemeindeeigenen Ökokontos realisieren.

Das landschaftspflegerische Ausgleichskonzept weist detaillierte Gestaltungsmaßnahmen auf. Diese führen auch zu strukturreichen Klein- und Saumbiotopen. Insbesondere der breite Grünstreifen entlang der östlichen Schmalseite des Gewerbegebietes wirkt als abschirmende Schadenbegrenzungsmaßnahme (beispielsweise gegenüber potenziell störende Bewegungsreizen), ohne dass bereits negative Kulissenwirkungen auf die Charakterarten des Vogelschutzgebietes zu befürchten wären. Dem vorgelagert ist eine artenreiche Grünlandfläche mit Kontakt zur "freien Landschaft" geplant, die geeignet ist, die Biotopsituation für gebietstypische Vogelarten des Offenland zu verbessern.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Hinweise gegebenen.

So wurde vom Kreis Soest u.a. mitgeteilt,

dass hinsichtlich des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, die abschließende immissionsrechtliche Verträglichkeitsprüfung aber auf die Ebene der jeweiligen Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren oder im Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz verlagert werden sollte.

Deshalb wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die abschließende immissionsschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung einzelner Vorhaben auf der Ebene der jeweiligen Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz durchzuführen ist.

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.

Weiterhin wurde dargelegt, dass von dem Gewerbegebiet Wirkungen durch Lärmemissionen und durch die Silhouettenwirkung der Gebäude auf benachbarte Offenlandlebensräume ausgehen können. Die Silhouettenwirkung der Gebäude werde jedoch, wie im Bebauungsplan festgesetzt, durch eine Höhenbegrenzung und den Verzicht auf glänzende Materialien gemindert.

Es sei sicherzustellen, dass Lärmeinwirkungen auf das Vogelschutzgebiet auf max. 45 db(A) begrenzt werden.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass innerhalb der Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist, dass nur max. 45 dB(A) Immissionen auf das Vogelschutzgebiet einwirken, bzw. dass das jeweilige Vorhaben mit den Zielen des Vogelschutzgebietes übereinstimmt.

Weiterhin wurde dargelegt, dass der 10 m breite südliche Grünstreifen zum bestehenden Gewerbegebiet entfallen und die hierdurch gebildete ca. 3.000 qm große Grünfläche in östlicher Richtung zur freien Landschaft als extensives Grünland mit angrenzender Bepflanzung angelegt werden sollte.

Im Bebauungsplan wurde eine mindestens 3.000 qm große Grünfläche, im Osten des Plangebietes, mit Kontakt zur freien Landschaft, als extensiv - Grünlandfläche zur Verbesserung der Biotopsituation (Habitat, Nahrungsgrundlage) für gebietstypische Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Wiesenweihe, Rohrweihe, Rotmilan u.a.) festgesetzt.

Für die Feldlerche werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen weitere Maßnahmen notwendig. Diese notwendigen Maßnahmen werden bei der Umsetzung der Planung getroffen und in den Kaufverträgen vereinbart.

Weiterhin ist festgesetzt, dass die Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig sind.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Durch den Austausch einer ca. 21 ha großen gewerblichen Bauflächen innerhalb des Vogelschutzgebietes mit der ca. 4,8 ha großen Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, die direkt an den bestehenden Gewerbepark Lohner Klei angrenzt, werden positive Effekte erzielt da die gewerblichen Flächen räumlich zusammengeführt werden.

Andere Alternativen beispielsweise durch Nachverdichtung und Innenentwicklung existieren nicht.