Anlage 4
zur DS 97/2024

Bebauungsplan Nr. 0504 V
„Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“
Ortsteil Grastrup-Hölsen

Begründung mit Umweltbericht

zum Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB
in der Fassung vom 09.04.2024

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB

Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Rudolph-Brandes-Allee 14 - 1. Etage, 32105 Bad Salzuflen
Internet: www.bad-salzuflen.de/go/bauleitplanung - E-Mail: stadtplanung@bad-salzuflen.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung

		Seite
1	**EINFÜHRUNG**	**4**
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.3	Planverfahren	4
2	**AUSGANGSSITUATION**	**5**
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	7
2.4	Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	7
2.5	Eigentumsverhältnisse	7
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3	**PLANUNGSBINDUNGEN**	**7**
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplanung	10
3.3	Sonstige Bindungen	11
4	**PLANUNGSKONZEPT**	**14**
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
5	**PLANINHALT**	**15**
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Verkehrliche Erschließung	17
5.4	Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft	17
5.5	Immissionsschutz	21
5.6	Grünflächen und Begrünung – Eingriffsregelung	23
5.7	Artenschutz	25
6	**FLÄCHENBILANZ**	**26**
7	**GESAMTABWÄGUNG**	**26**
8	**AUSWIRKUNGEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG**	**27**
8.1	Auswirkungen	27
8.2	Kosten und Finanzierung	27
8.3	Durchführungsvertrag	28

Teil II Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0504 V „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“ und 136. Änderung des Flächennutzungsplans, gemeinsamer Umweltbericht, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 18.12.2023

– Gliederung siehe dort –

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Martin Ahle GmbH & Co. KG sowie die Hölsen-Kompost-GmbH betreiben im Ortsteil Grastrup-Hölsen heute einen Baustoffrecycling-Betrieb und eine Kompostierungsanlage. Diese Betriebsteile stehen im direkten Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Sandabbau, der ebenfalls von der Fa. Ahle betrieben wird. Auf dem aktuell bestehenden Betriebsgelände ist zur langfristigen Sicherung des Betriebsstandorts der Ausbau und Betrieb einer zeitgemäßen Boden- und Kompostaufbereitungsanlage geplant.

Das Vorhaben umfasst eine Betriebserweiterung sowie die Entkopplung einzelner Betriebsteile bzw. -stätten. Bei den zu separierenden Betriebsteilen handelt es ich um den vorhandenen Sandabbau, die bestehende Kompostierungsanlage und die Komponente des Baustoffrecyclings. Des Weiteren sind auf dem Betriebsgelände Neu- und Ausbaumaßnahmen, z. B. Maschinenhallen und verbesserte Sozial- bzw. Sanitäranlagen, vorgesehen.

Das Plangebiet ist derzeit gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Die Genehmigungen der Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage sind dabei an den Sandabbau gekoppelt, welcher zukünftig aufgegeben werden soll. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll daher für den vorliegenden Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Parallel wird die 136. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) sowie der parallel durchgeführten 136. FNP-Änderung mit einer Größe von etwa 6,3 ha liegt im Südosten von Bad Salzuflen im Ortsteil Grastrup-Hölsen und umfasst die Flurstücke 102 sowie teilweise 118, 119, 87 und 27, Flur 1, Gemarkung Grastrup-Hölsen. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Liemer Straße sowie landwirtschaftliche Ackerflächen,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Ackerflächen und
- im Westen durch das Gelände der Biogasanlage an der Sylbacher Straße.

Der Geltungsbereich des vB-Plans entspricht dabei dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus den Plankarten.

1.3 Planverfahren

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat am 21.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0504 V sowie die 136. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Zur Ermöglichung der Betriebserweiterung soll für den vorliegenden Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Parallel wird die 136. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet umfasst die Betriebsflächen der bereits seit vielen Jahren bestehende Kompostierungs- und Baustoffrecyclinganlage im Ortsteil Grastrup-Hölsen rund 6,3 km südöstlich des Ortskerns von Bad Salzuflen. Die Anlage befindet sich südlich der Liemer Straße (K 25) und grenzt westlich an die ebenfalls bereits seit vielen Jahren bestehende Biogasanlage an der Sylbacher Straße an. Aufgrund seiner direkten Anbindung an die Liemer Straße (K 25) mit Anschluss über die Herforder Straße/Ostwestfalenstraße (L 712 n) besitzt der Standort eine hohe Lagegunst. Die Flächen sind über eine zentrale Einmündung an die K 25 angeschlossen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet selbst wird bereits seit vielen Jahren durch die ansässige Fa. Martin Ahle GmbH & Co. KG und durch die Hölsen-Kompost-GmbH als Betriebsgelände für die Baustoffrecycling- sowie die Kompostierungsanlage genutzt.

Die Baustoffrecyclinganlage befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets, die Kompostierungsanlage im westlichen Bereich. Die Zufahrt für das gesamte Betriebsgelände liegt im Norden des Plangebiets und wird durch eine zweireihige Baumzeile gesäumt. Im Norden des Betriebsgeländes der Baustoffrecyclinganlage befindet sich zudem ein breiter Gehölzstreifen, welcher durch einen Wirtschaftsweg durchschnitten wird, der zur Bestellung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt wird. Diese Gehölzstruktur befindet sich auf einem Plateau. Insgesamt fällt der Geltungsbereich von Norden nach Süden um rund 6 m ab.

Der zentrale Bereich der bestehenden Anlage ist überwiegend versiegelt. Zudem befinden sich dort ein Containerbau sowie eine Überdachung und die Baustoffrecyclinganlage. Auf dem gesamten Betriebsgelände befinden sich Ablageflächen für Baustoffe und Bodenmaterial, welche teilweise durch Stützmauern abgegrenzt sind. Zudem befindet sich westlich des Containerbaus eine Bodenwaage. Im Süden befindet sich ein Regenwasserbecken. Im Osten und Süden ist die Baustoffrecyclinganlage durch eine mit Gehölzen und Büschen bewachsene Böschung eingegrünt.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich die Kompostierungsanlage. Der Übergang der beiden Betriebsgelände ist in der Örtlichkeit fließend. Auch das Betriebsgelände der Kompostierungsanlage ist überwiegend versiegelt. Im zentralen Bereich sowie im Osten befinden sich teilweise überdachte Ablageflächen. Auch die Kompostierungsanlage ist im Süden, Westen und Norden überwiegend durch eine mit Gehölzen und Büschen bewachsene Böschung eingegrünt. Im Westen besteht zudem eine Durchfahrt zur westlich des Geltungsbereichs angrenzenden Biogasanlage. Wie auf dem Betriebsgelände der Baustoffrecyclinganlage befinden sich auch hier auf dem gesamten Betriebsgelände Ablageflächen für Kompost und Bodenmaterial, welche teilweise durch Stützmauern abgegrenzt sind. Im südlichen Übergang zur Eingrünung liegt zudem ein Rottewasserbecken.

Die bestehenden, an den Sandabbau gekoppelten Genehmigungen für die wesentlichen und damit zu berücksichtigenden Betriebsbereiche seit dem Jahr 1985 sind wie folgt zusammenzufassen:

Tab. 1 Bestehende Genehmigungen derzeitiger Betriebsbereiche

Betriebsbereich	Genehmigungsbehörde	Aktenzeichen (AZ)	Datum
Sandabgrabung	Bezirksregierung Detmold	A1/84	24.05.1985
Sandabgrabung, letzte Erweiterung	Kreis Lippe	4.3-329960-2/16	18.03.2008
Baustoffrecycling	Staatl. Umweltamt Minden	50.04/99/02	12.07.1999
Kompostierungsanlage	Kreis Lippe sowie Staatliches Umweltamt Minden	67.2-7022-01/36	26.10.1993

Im Norden grenzt die Liemer Straße (K 25) an das Plangebiet an. Nördlich der K 25 befindet sich die Sandabgrabung. Im Osten, Süden und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich der Kompostierungsanlage schließt eine Biogasanlage an den vorliegenden Geltungsbereich an.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: Geschäftsstelle IMA GDI.NRW, Website: geoportal.nrw

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden über die Liemer Straße (K 25) erschlossen. Diese mündet im Westen in die Sylbacher Straße und im weiteren Verlauf in die Herforder Straße und im Osten in die Straße Hangstein und die Bielefelder Straße.

2.4 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kulturlandschaft „Lipper Land“ und innerhalb eines bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs für die Archäologie. Nach heutigem Kenntnisstand sind jedoch weder Bau- oder Bodendenkmale noch archäologische Fundstellen im Plangebiet sowie im Umfeld bekannt. Dementsprechend sind in diesem Zusammenhang keine zu berücksichtigenden Sachverhalte bei der Umsetzung der Planungen erkennbar.

Im Hinblick auf die Topografie fällt das Gelände von der bestehenden Einmündung in die K 25 (Liemer Straße) im Norden mit einer Höhe von etwa 87 m über NHN (Normalhöhennull) in Richtung Süden nach rund 60 m steil ab. Der südliche Bereich, in dem sich bereits heute der überwiegende Teil der Anlagen und Lagenflächen befindet, weist hier eine Höhe von rund 81 m über NHN auf.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind jeweils im Eigentum der Vertragsparteien des städtebaulichen Vertrags zur Durchführung der Planung und Übernahme der Kosten.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

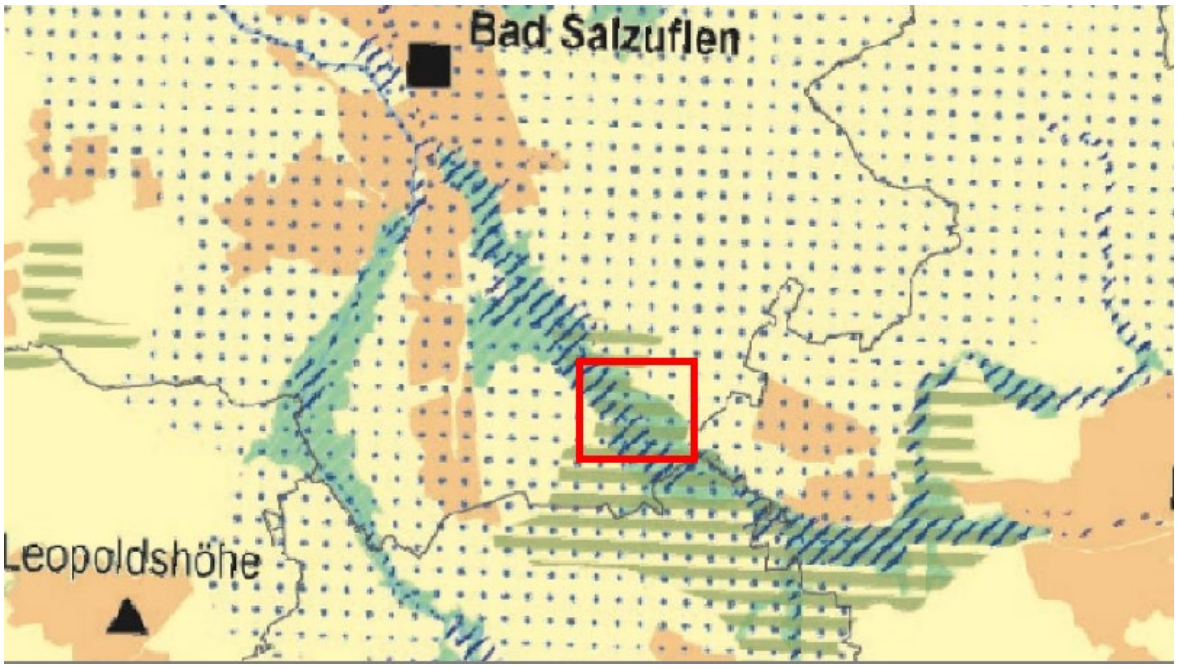
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen existiert derzeit kein Bebauungsplan.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der **Landesentwicklungsplan NRW** bündelt alle raumordnerischen Ziele. Im seit dem 6. August 2019 geltenden Landesentwicklungsplan (LEP NRW), der sich aus der Fassung von 2017 (Textteil; Zeichnerische Festlegung) unter Abänderung ergibt, wird die Stadt Bad Salzuflen als Mittelzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Bielefeld. Die vorgesehene Planfläche liegt nach der Festlegungskarte des LEP NRW innerhalb der Festlegung „Gebiete für den Schutz der Natur“. Diese Festlegung setzt sich im südlichen Umfeld fort und wird im Norden und Osten durch die Festlegung „Freiraum“ abgelöst. Gleichzeitig liegt die Planfläche innerhalb der zeichnerischen Festlegung „Gebiete für den Schutz des Wassers“ und der nachrichtlichen Festlegung „Grünzüge“.

Abb. 2: Auszug aus dem LEP NRW



Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) wird das Plangebiet als Freiraumbereich mit der Funktion Regionaler Grünzug sowie als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Zudem ist der gegebene Vorhabenbereich als Gebiet zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen.

Nördlich des Plangebiets grenzen gemäß dem geltenden Regionalplan Flächen zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze an. Zudem verläuft nördlich die L 712 n als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr; diese Darstellung trifft ebenfalls auf die westlich vorhandene L 967 zu.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit die Neuaufstellung des Regionalplans OWL durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021.

Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

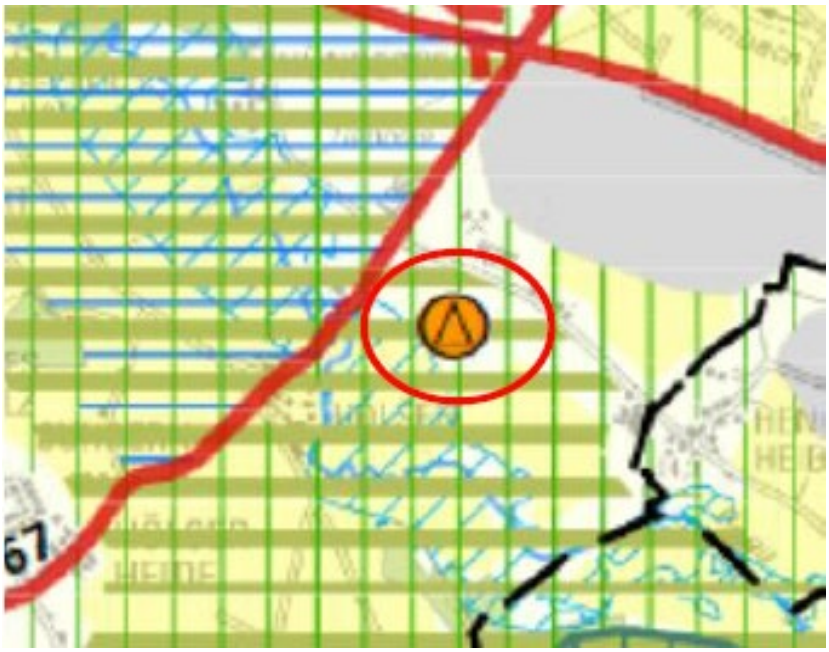
Der Entwurf des Regionalplans OWL stellt das Plangebiet bereits als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit den Freiraumfunktionen Regionale Grünzüge, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie mit der Zweckbindung „Abfallbehandlungsanlage“ dar.

Im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung wurde parallel eine landesplanerische Anfrage gestellt. Die landesplanerische Zustimmung erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2021.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12, Bezirksregierung Detmold 2004

Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan

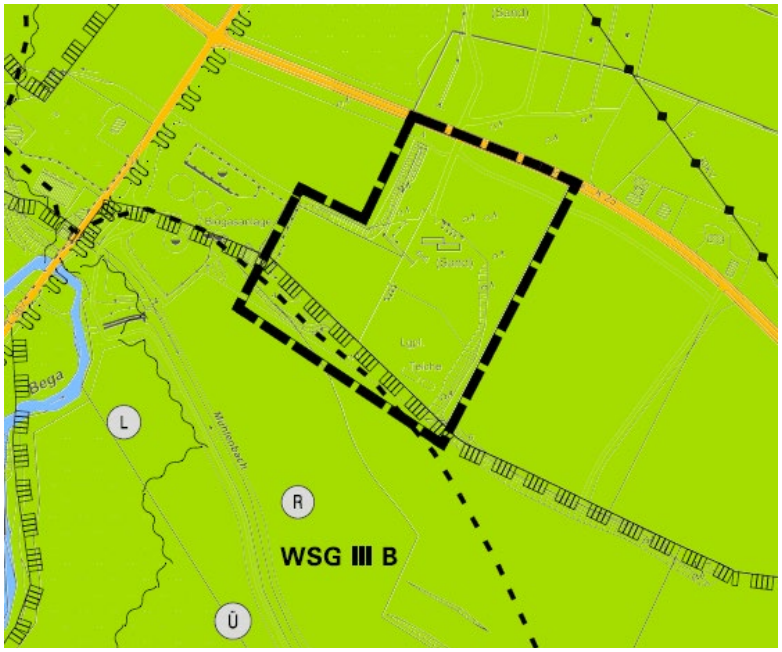


Quelle: Regionalplan OWL – Entwurf 2020, Bezirksregierung Detmold 05.10.2020

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Salzuflen (2007) stellt das Plangebiet aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wird daher die 136. FNP-Änderung durchgeführt. Die 136. FNP-Änderung sieht die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“ vor.

Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Änderungsbereich



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen

3.3 Sonstige Bindungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Plangebiet liegt der 2004 in Kraft getretene Landschaftsplan „Bad Salzuflen“ Nr. 3 des Kreises Lippe vor.

Die Planfläche liegt im großflächigen Naturpark „Teutoburger Wald/Eggegebirge“ (NTP-006) sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichem Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland“ (LSG-3818-0007). [1] Ein kleiner Teil des Plangebiets liegt zudem im LSG (LSG-LIP-00007) „Beganiederung“. Neben den genannten Schutzgebietsausweisungen sind die Biotopverbundflächen „Abgrabungsgewässer und Sandabgrabung östlich Heerserheide“ (VB-DT-LIP-3918-0009) sowie „Verlauf der Bega von Bad Salzuflen bis Lieme“ (VB-DT-LIP-3918-0011) mit besonderer Bedeutung zu beachten.

Mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebiets und Naturparks liegen für die Planfläche keine weiteren Schutzgebietsausweisungen wie Naturschutz-, oder Natura 2000-Gebiete vor. Hinweise auf andere naturschutzfachlich besonders geschützte Strukturen (z. B. Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, gesetzlich geschützte Alleen im Alleenkataster, Biotopkataster-, oder auch lokale Katasterflächen) liegen innerhalb des Geltungsbereichs für die Planungen ebenfalls nicht vor.

Nördlich des Plangebiets an der „Liemer Straße“ befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee „Eichen- und Obstbaumallee an der Liemer Straße (K 25)“ (AL-LIP-0045). Die Allee bleibt in ihrer derzeitigen Ausprägung bestehen und ist nicht Teil des Geltungsbereichs.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die vorliegenden Planungen wird aufgrund der Lage und der Rahmenbedingungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

b) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu wird auf das Kapitel 5.7 Artenschutz (S.25) verwiesen.

c) Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Bega als ein im Sinne des Maßnahmenprogramms der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Oberflächengewässer. Die Bega fließt von Westen nach Osten südlich in einer Entfernung zwischen rund 300 m bis 600 m zum Plangebiet. Die südlich an das Plangebiet anschließenden Flächen entlang der Bega sind in weiten Teilen als Überschwemmungsgebiet „Bega“ festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet reicht im Süden bis auf wenige Meter direkt an das Plangebiet heran und reicht auf

[1] Hinweis: Im wirksamen Flächennutzungsplan ist noch die damalige LSG-Grenze dargestellt, diese kann außerhalb des Geltungsbereichs der 136. FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplans Nr. 0504 V nicht in diesem Verfahren geändert werden.

den Flächen des Flurstücks 87 geringfügig bis in den Geltungsbereich hinein. Die als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Flächen grenzen dabei an die südlichen Böschungsbereiche.

Die Planfläche lag innerhalb der Schutzzone III B des mit der Verordnung vom 15. Oktober 1976 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Bad Salzuflen - Begatal“ (Gebiets-Nr.: 391811). Mit Bekanntmachung der Wasserschutzgebietsverordnung Begatal vom 21.04.2022 (veröffentlicht am 23.05.2022) fand eine Novellierung des Wasserschutzgebiets statt, wonach das Plangebiet nicht mehr innerhalb des Schutzgebiets bzw. der Schutzzone III B liegt.

Die Planung befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 25. Juli 2023. Die quantitativen Zone B dient dem Schutz des Fließsystems der Heilquellen vor tieferreichenden Bodeneingriffen.

d) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen im westlichen sowie südlichen Teil des Plangebiets lehmige Sandböden als Braunerde an (B72). Im nördlichen sowie östlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um schluffige Lehmböden, hier als Parabraunerde (L3).

Die Böden sind in NRW alle als schutzwürdige Böden hinsichtlich der hohen Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion sowie der Fruchtbarkeit eingestuft. Den Böden im Norden und Südwesten ist dabei die Stufe 2, den überwiegend vorkommenden Böden die Stufe 3 zugeordnet. Sie sind durch Erschließungsanlagen und Betriebsflächen bereits überwiegend bebaut und versiegelt.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans über dem auf Trink- und Badequellen verliehenen Bergwerksfeld „Bad Salzuflen“. Eigentümerin dieses Bergwerksfelds ist die Stadt Bad Salzuflen. Bergbau ist hier nicht dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Planbereich ist demnach nicht zu rechnen. Zudem weist die Bezirksregierung darauf hin, dass sich der Planbereich in einem Gebiet befindet, in dem möglicherweise verkarstungs- bzw. auslaugungsfähiges Gestein vorhanden ist.

Der Geologische Dienst teilt in seiner Stellungnahme mit, dass das Plangebiet im Bereich einer teilverfüllten bzw. verfüllten Abgrabung liegt. Zudem liegt die Fläche in einer mit Schluff, Ton und Kies gefüllten Subrosionssenke.

e) Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund angetroffen werden.

---

[2] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3918 Herford; Krefeld 1983.

Kampfmittelvorkommen sind bislang nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein Hinweis dazu ist auf der Planzeichnung enthalten.

f) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der LWL-Archäologie für Westfalen auf ein vermutetes Bodendenkmal hingewiesen. Der LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.

Diesbezüglich wurde eine ergänzende Abstimmung mit dem zuständigen Lippischen Landesmuseum Detmold vorgenommen. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme des Lippischen Landesmuseum Detmold werden, da es sich bei dem Plangebiet um ein alt abgegrabenes, ehemaliges Sandgrubengelände handelt, von Seiten der Kreisarchäologie Lippe und auch nach Rücksprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen-Lippe keine Bedenken gegenüber der Planung vorgetragen. Die Freigabe zur Bebauung des Geländes kann daher ohne Einschränkungen oder Auflagen durch die Bodendenkmalpflege genehmigt werden.

Weitere prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind nicht bekannt. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (DSchG). Ein Hinweis dazu ist auf der Planzeichnung enthalten.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine bereits seit vielen Jahren bestehende Baustoffrecycling- und Kompostierungsanlage. Auf dem aktuell bestehenden Betriebsgelände ist aufgrund des örtlichen Bedarfs und zur langfristigen Sicherung des Betriebsstandorts der Ausbau zu einer zeitgemäßen Boden- und Kompostaufbereitungsanlage geplant.

Generell ist die Annahme von Böden mit einem Abfallschlüssel 170504 – Boden und Steine, welche keine gefährlichen Stoffe enthalten – vorgesehen. Es handelt sich hierbei um angenommene unbelastete bis leicht belastete Bodenmengen (nicht gefährlicher Abfall). In diesem Zusammenhang ist eine Jahresmenge von 20.000 t/a bis 25.000 t/a zur weiteren Aufbereitung anberaumt. Auf dem Betriebsgelände ist in diesem Rahmen der Neubau zweier überdachter Annahmebereiche für angelieferten Boden vorgesehen. Neben der zentralen Boden- bzw. Materialannahme ist an dieser Stelle auch eine Bearbeitung von Bodenlieferungen vorgesehen. Des Weiteren erfolgt an der östlichen Grenze des Betriebsgeländes die Errichtung eines Bodenlagers zur Beprobung und Analyse von angelieferten Böden sowie, wenn notwendig, die Sicherung von kritischen Bodenmengen. Auf diesen Lagerflächen verbleiben die entsprechenden Chargen bis zur Freigabe.

Im Bereich der Bodenannahme und -lagerung findet zudem die Bodenbehandlung mit Sieb- und Sortierprozessen statt. Nach der Annahme von angelieferten Böden und anschließenden Sieb- und Sortierprozessen erfolgt je nach Beschaffenheit des Materials entweder eine ordnungsgemäße Entsorgung von entsprechend deklariertem Deponiematerial (DK0, DK1, etc.) oder eine Weiterverarbeitung in der bestehenden Kompost- bzw. Recyclinganlage. Bei dem vor Ort weiter aufbereiteten Material handelt es sich i. d. R. um organische Bestandteile sowie Bauschutt.

Die bisherigen Betriebsflächen für das Baustoffrecycling werden räumlich auf dem bestehenden Gelände etwas verlagert und erweitert. Der derzeitige Verladebereich für Privatkunden im Südwesten in direkter Nähe zur Kompostierungsanlage wird im Zuge des Vorhabens zu einem Bauschuttlager umfunktioniert. Der Privatkundenbereich wird dabei generell vollständig auf den nördlichen Betriebsplatz nahe der Liemer Straße (K 25) verlagert, dort werden Neuprofilierungen des dortigen Geländes notwendig. Der Annahmebereich für Grünschnitt verbleibt dagegen kleinräumig im östlichen Bereich der Betriebstätte. Die direkt westlich angrenzende Kompostanlage wird in der jetzigen Form weiterbetrieben.

Im östlichen Bereich des Betriebsgeländes mit derzeit noch bestehenden Verlade- und Aufbereitungsanlagen des Sandabbaus ist der Neubau von Unterstell- und Lagerhallen vorgesehen. Die geplanten Gebäude beinhalten zudem entsprechende Kunden- und Sozialräume sowie Sanitäranlagen. Diese Gebäudekomplexe sollen zudem mit Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung ausgestattet werden. Die in diesen Bereichen aktuell (noch) vorhandenen Anlagen zur Sandabsiebung und -verladung sowie betrieblich genutzte Container werden künftig nicht mehr benötigt und ersatzlos zurückgebaut.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0504 V wird aufgestellt, um das beschriebene Vorhaben für den örtlichen Bedarf zu realisieren und um den Standort der vorhandenen Anlagen langfristig zu sichern.

Weiterhin soll durch die vorliegende Planung auch das Dienstleitungsangebot der Bodenbehandlungsanlage- und Kompostierungsanlage“ (wie bspw. Annahme von Grünschnitt und Verkauf von Schüttgut an Privatkunden) für die Bürger und Bürgerinnen der Stadt Bad Salzuflen planungsrechtlich gesichert werden. Die Sicherung des bereits bestehenden und gut ein- und angebundenen Betriebs entspricht zudem dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und somit auch der generellen Zielsetzung der Stadt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzuflen (2007) stellt das Plangebiet aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Um die geplante Betriebserweiterung zu ermöglichen, wird für den vorliegenden Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0504 V mit dem Festsetzungsziel „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“ erfüllt das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht. Parallel wird daher die 136. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die 136. Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“ vor.

5 Planinhalt

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0504 V „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Vorhaben wird projektbezogen i. W. ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“ festgesetzt. Dieses wird gemäß den bestehenden Anlagen in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Dabei umfasst der Teilbereich 1 (TB1) die Flächen der Bodenbehandlungsanlage und dient der Aufbereitung und Zwischenlagerung von Bauschutt-Recyclingmaterialien. Teilbereich 2 (TB2) umfasst die Flächen der Kompostierungsanlage und dient der Unterbringung von Anlagen zur Kompostierung von organischen Abfällen.

Die Nutzung und Ausgestaltung der Anlagen und Einrichtungen der Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage unterscheidet sich wesentlich von den Anlagen und Einrichtungen, die in Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO allgemein zulässig sind. Eine Ausweisung eines Baugebietes nach dem Katalog der §§ 2 bis 10 BauNVO würde Anlagen und

Nutzungen ermöglichen, die mit dem alleinigen Betrieb einer Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage nicht vereinbar wären. Es handelt sich ferner um ein Gelände, in dem ausschließlich Anlagen für die Behandlung, Verwertung und Zwischenlagerung von bestimmten Materialien untergebracht sind und in dem darüber hinaus keine anderweitigen und möglicherweise konfliktträchtigen Nutzungen zulässig sein sollen. Der Baugebietstypus wurde so gewählt, dass er die vorhandenen und genehmigten Anlagen sowie die geplanten Nutzungen zutreffend beschreibt und deren Sonderstellung hervorhebt. Ein „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO ist daher in Verbindung mit der vorhabenbezogenen Planung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich folgerichtig, um den speziellen Nutzungszweck des Geländes zu charakterisieren und festzusetzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren planungsrechtlichen Regelungen werden unter Beachtung des Vorhabens sowie der Gegebenheiten im Umfeld bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in Anlehnung an das Projekt bestimmt und mit einem angemessenen Spielraum für die Umsetzung über den heutigen Stand des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus definiert. Somit wird eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 vorgegeben. Damit werden die hochbaulichen Anlagen der Anlage abgedeckt. Die Flächen des Geltungsbereichs sind jedoch bereits heute überwiegend versiegelt, insbesondere durch asphaltierte Lagerplätze und Betriebswege. Für die erforderlichen Wegeflächen wird daher eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 vorgesehen. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist aufgrund des speziellen Bedarfs einer Behandlungsanlage an solchen Flächen als vertretbar zu bewerten. Die geplanten Festsetzungen zielen dabei insbesondere auf die Berücksichtigung des Bestands aber auch des Vorhabens ab. Um den Anlagenbetreibern eine planungsrechtlich angemessene Option für die Weiterentwicklung der Anlage zu ermöglichen, wird daher eine Überschreitung zugelassen.

- Die **überbaubare Grundstücksfläche** im Teilbereich 1 wird mit Blick auf den Betriebsablauf und, um die bestehenden Anschlüsse des Bestandsbauten weiterhin nutzen zu können, im zentralen Bereich angeordnet. Im Teilbereich 2 werden im Bereich der bestehenden Unterstände überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um einen evtl. Um- und Ausbau der Überdachungen zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen werden so dimensioniert, dass im Hinblick auf die Entwicklung der Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage ein gewisser Spielraum besteht.

- Die **Höhen baulicher Anlagen** werden an das konkret bekannte Vorhaben mit gewissen Spielräumen angepasst. Das zulässige Maß orientiert sich hierbei an den logistischen Anforderungen von Schutzdächern und Lagerhallen. Die Bauhöhen werden jeweils durch eine maximale Gesamthöhe in Meter über NHN definiert.
  Als Bezugshöhe wird die Geländehöhe im Bereich der bestehenden Fahrzeugwaage gewählt, da diese aufgrund des hohen technischen Aufwands bei einer Umsiedlung unverändert erhalten bleiben soll. Diese befindet sich im zentralen Bereich des TB1. Für

die wesentlichen Gebäudeteile wird daher eine Gesamthöhe von maximal etwa 13,0 m (entspricht 94,0 m ü. NHN) vorgegeben.
Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Höhenbegrenzungen durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen etc. um bis zu 3 m zugelassen werden, um im Einzelfall entsprechende innerbetriebliche Erfordernisse zu berücksichtigen. Eine solche Überschreitung ist betriebsbezogen ggf. erforderlich, wird aber im Zuge der konkreten Planung mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden.

- Die geplante Lagerhalle ist deutlich länger als 50 m. Vor diesem Hintergrund wird klarstellend zwecks Eindeutigkeit – die Festsetzung ist hier eigentlich nicht erforderlich - eine **abweichende Bauweise** geregelt, die auf der offenen Bauweise basiert, aber Gebäudelängen über 50 m zulässt. Auch dies entspricht dem Vorhaben. Insgesamt wird sie als sinnvoll und angemessen angesehen.

Diese planungsrechtlichen Regelungen sollen insgesamt die städtebaulich geordnete Fortentwicklung des Plangebiets steuern.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist weiterhin über die nördlich angrenzende Liemer Straße (K 25) gesichert. Die geplanten Neuordnungen etc. sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs verbunden. Ergänzende Festsetzungen werden vorliegend nicht getroffen.

Rangierflächen, private Stellplätze etc. sind auf dem Grundstück selbst unterzubringen.

5.4 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird bereits seit vielen Jahren durch die ansässige Baustoffrecycling- und Kompostierungsanlage genutzt. Grundsätzlich soll die **Energie- und Wasserversorgung einschließlich Schmutz- und Regenwasserbeseitigung** sowie die **Versorgung mit Telekommunikationsanlagen** weiterhin durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im bestehenden Siedlungsbereich erfolgen.

Die Bega fließt von Westen nach Osten südlich in einer Entfernung zwischen rund 300 m bis 600 m zum Plangebiet. Die südlich an das Plangebiet anschließenden Flächen entlang der Bega sind in weiten Teilen als Überschwemmungsgebiet „Bega“ festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet reicht im Süden bis auf wenige Meter direkt an das Plangebiet heran und reicht auf den Flächen des Flurstücks 87 geringfügig bis in den Geltungsbereich hinein. Die als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Flächen grenzen dabei an die südlichen Böschungsbereiche. Bezüglich der Planung kann hier nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung festgestellt werden.

Die Planfläche lag innerhalb der Schutzzone III B des mit der Verordnung vom 15. Oktober 1976 festgesetzten Wasserschutzgebiets „Bad Salzuflen - Begatal“ (Gebiets-Nr.: 391811).

Mit Bekanntmachung der Wasserschutzgebietsverordnung Begatal vom 21.04.2022 (veröffentlicht am 23.05.2022) fand eine Novellierung des Wasserschutzgebiets statt, wonach das Plangebiet nicht mehr innerhalb des Schutzgebiets bzw. der Schutzzone III B liegt.

Die Planung befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 25. Juli 2023. Die quantitativen Zone B dient dem Schutz des Fließsystems der Heilquellen vor tieferreichenden Bodeneingriffen.

Nach **Landeswassergesetz** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der vorhandene Betrieb umfasst im Bestand die südwestlich gelegene Kompostieranlage (Teilbereich 1) sowie eine Fläche für Baustoffrecycling (Teilbereich 2). Letztere befindet sich im Südosten des Grundstücks. Ein Teil des Betriebsgrundstücks ist im Bestand unbefestigt. Die Fläche des Plangebiets weist eine Neigung von ca. 2,5 % von Ost nach West auf. Sie liegt im Mittel ca. 8 m höher als das bereits befestigte Betriebsgelände.

Die Entwässerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Bestand über zwei hintereinander liegende Absetzbecken und einen namenlosen Graben von rechts in die Bega und nach Passage eines Absetzbeckens über die Versickerung ins Grundwasser. Hierzu liegt der Erlaubnisbescheid des Kreises Lippe vom 04.09.2013, Az. 4.3-66 38 21-2/128, vor.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde eine Entwässerungsplanung durch ein Fachbüro erstellt.[3] Gemäß der Entwässerungsplanung ist die Änderung der Gefällesituation auf dem Platz vorgesehen, um die schadlose Entwässerung des neu strukturierten Betriebs zu sichern und die vorhandenen Absetzbecken weiter wie bislang nutzen zu können. Ziel ist es, die Entwässerung der Betriebsteile abzugrenzen und geringer belastetes von stärker belastetem Niederschlagswasser zu trennen. Für die Kompostierungsanlage (Teilbereich 2) ist keine Veränderung der Entwässerungssituation vorgesehen. Die Einleitung in das südwestliche Absetzbecken bleibt somit unberührt.

Die Umstrukturierung des Platzes und damit die Planung der Entwässerung erfolgt so, dass eine Mischung von unbelasteten und belasteten Niederschlagswasser möglichst nicht erfolgt und es vor Ort versickert werden kann. Dies betrifft insbesondere die Versickerung des geplanten Verladebereiches / Privatkundenbereiches und die Änderung in der Gefällesituation auf dem Platz.

Für den östlich gelegenen Teilbereich 1 ist gemäß der Vorhabenplanung sowie der Entwässerungsplanung folgende Gliederung vorgesehen:

[3] Neustrukturierung des Betriebsgeländs in Grastrup-Hölsen, Entwässerung, Ingenieurbüro Herrendörfer + Partner, Bad Salzuflen, 09.04.2024.

Nördlicher Verladebereich / Privatkundenbereich (PKW)
Die Planung sieht vor, für den zu erstellenden Verladebereich eine Fläche neu zu modellieren und zu befestigen. Zum südlich angrenzenden Betriebsgelände ist eine zu begrünende Böschung mit einer Neigung von 1:2 geplant. Auch nach Norden und Osten wird das Gelände abgeböscht. Das zukünftig zu nutzende Gelände (Plateau) wird dann im Mittel rund 5 m höher liegen als das südlich liegende Betriebsgelände. Die Geländeneigung wird weiterhin ca. 2,5 % von Ost nach West betragen. Auf der Zufahrt zum Plateau – diese erfolgt vom vorhandenen Betriebsgelände im Süden – ergibt sich eine Steigung von ca. 13 % zum zukünftigen Verladebereich. Die Ausfahrt Richtung Liemer Straße wird dann ein Gefälle von ca. 4 % von der Straße in Richtung auf den Platz aufweisen.

Das auf dem befestigten Bereich des Plateaus anfallende Niederschlagswasser soll auf diesem über eine Versickerungsmulde westlich der zukünftig befestigten Fläche versickert werden. Das Gelände wird so modelliert, dass das Wasser der Mulde oberflächig zufließen kann. Das auf der Ausfahrt Richtung Liemer Straße anfallende Niederschlagswasser wird gleichfalls der Mulde zugeführt und versickert.

Gemäß DWA-A 102-2/ BWK-A 3-2, Anhang A, ist das von der 2.987 m² großen Fläche abfließende Niederschlagswasser in die Flächengruppe V2 („Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten mit geringem Kfz- Verkehr“) und die Flächenkategorie II einzuordnen. Die Versickerungsmulde wird nach den technischen Vorgaben der DWA-A 138 mit einer bewachsenen Bodenzone, Mächtigkeit ≥ 20 cm, ausgeführt. Die Versickerung ist gemäß § 51a LWG, Ziffer 14.2 statthaft.
*Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt im Bereich der Sickermulde nördlich der Liemer Straße (E1) bislang problemlos. Im umgebenden Gebiet steht Sand an. Für den Untergrund kann der kf-Wert von 1 * 10-4 für Sand angenommen werden. Der Grundwasserstand weist bei der ca. 80 m entfernten Grundwasserstandsmessstelle AH 2 Ahlehölsen (101650324) eine maximale Höhe von 80 m ü. NHN auf. Es ist somit von einem Grundwasserflurabstand > 4 m auszugehen. Die Bemessung der Versickerungsmulde liegt in der Anlage bei.*

Zentraler Lager- und Umschlagbereich für Baustoffe und Schuttgüter
Für den geplanten Bereich für Lager- und Umschlag für Baustoffe und Schuttgüter soll zusätzlich eine Fläche von insgesamt ca. 2.120 m² im Bereich der vorhandenen Böschung, südlich des geplanten Verladebereichs / Privatkundenbereich (PKW), befestigt werden. Hierfür wird die Böschung mit einer Neigung von ca. 1:2 angelegt. Entlang der zukünftigen Böschungsunterkante sollen Lagerboxen errichtet werden. Die Böschungen zum Platz werden begrünt. Durch die Verschiebung der Entwässerungsbruchkante und damit einhergehender Vergrößerung der Fläche wird die befestigte Fläche zukünftig vergrößert.

Das Niederschlagswasser der 3.164 m² großen Bestandsfläche sowie der 2.120 m² neuen befestigten Hoffläche wird – wie schon im Bestand – dem westlich der Zufahrt gelegenen Sandfang zugeleitet. Hier setzen sich die auf dem Platz anfallenden Sinkstoffe ab. Von dem Sandfang wird das Wasser im Freispiegelgefälle über eine Rohrleitung in ein Sammelbecken mit Pumpensumpf geleitet. Anschließend wird es der Versickerungsanlage mit Versickerung über die belebte Bodenzone nördlich der Liemer Straße (vorhanden E2) über eine Pumpe mit Druckleitung zugeführt. Das auf der geplanten Zufahrt zum Verladebereich / Privatkundenbereich (PKW) [4] anfallende Oberflächenwasser (229 m²) und der bestehenden Zufahrt (511 m²) wird ebenfalls in freiem Gefälle dem Sandfang zugeführt. Gemäß DWA-A 102-2/ BWK-A 3-2, Anhang A, ist das von den Flächen abfließende Niederschlagswasser in die Flächengruppe V2 („Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten mit geringem Kfz- Verkehr“) und die Flächenkategorie II einzuordnen. Die Flächenversickerung erfüllt die

technischen Vorgaben der DWA-A 138 mit einer bewachsenen Bodenzone, Mächtigkeit ≥ 20 cm. Im umgebenden Gebiet der Flächenversickerung steht Sand an. Für den Untergrund kann der k_f-Wert von $1 * 10^{-4}$ für Sand angenommen werden. Der Grundwasserstand weist bei der ca. 100 m entfernten Grundwasserstandsmessstelle AH 2 Ahlehölsen (101650324) eine maximale Höhe von 80 m ü. NHN auf. Es ist somit von einem Grundwasserflurabstand > 4 m auszugehen. Die Bemessung der Flächenversickerung liegt in der Anlage bei. Die bestehende Versickerungsanlage ist ausreichend bemessen.

<u>Südliche Anlage für Bodenbehandlung und Recycling</u>
Die Fläche der Anlage für Bodenbehandlung und Recycling soll in Richtung Norden erweitert werden (ca. 693 m²). Hierzu ist die Neugestaltung des Geländes in Bezug auf das Gefälle notwendig. Bis zu der im VEP mit „Grat“ bezeichneten Linie wird das Gelände vom Süden her in gleichbleibender Steigung (ca. 0,5 %) ausgebildet. Die Fläche soll mit Asphalt befestigt werden.

Die Fläche für Bodenbehandlung und Recycling wird zukünftig durch die Schwelle entwässerungstechnisch von der nördlich liegenden Fläche abgetrennt. Das auf der 10.106 m² großen südlichen Fläche sowie das auf 693 m² großen Fläche, welche aus der Abtrennung durch die Schwelle resultiert, anfallende Oberflächenwasser fließt dann weiterhin dem Geländegefälle folgend in die vorhandenen Absetzbecken in der Südostecke des Betriebsgeländes. Auf der Grundlage des örtlichen Aufmaßes wurde eine Prüfung des Absetzbeckens durchgeführt. Diese ergab eine ausreichende Größe des Beckens.

Nach Angaben des Betreibers der Anlage, wird der Platz regelmäßig trocken gereinigt/gekehrt, so dass die Belastung der Absetzbecken gering ist. Zudem werden die Becken regelmäßig kontrolliert und bei Bedarf geleert. Die Tätigkeiten werden im Betriebstagebuch dokumentiert.

Gemäß DWA-A 102-2/ BWK-A 3-2, Anhang A, ist das von den Flächen abfließende Niederschlagswasser in die Flächengruppe V2 („Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten mit geringem Kfz- Verkehr“) und die Flächenkategorie II einzuordnen. Auf diesen Flächen fallen jedoch durch die Bodenbehandlung und das Recycling Staub und feine Bodenteile an. Um diese zurückzuhalten wurde das Absetzbecken in der Südostecke des Betriebsgeländes angelegt.

Das auf der geplanten Betriebshalle anfallende Niederschlagswasser soll über eine Rohrleitung direkt in das Erdbecken westlich der Zufahrt eingeleitet werden, von wo das „saubere“ Wasser der Versickerung (E2) zugeführt wird.

Gemäß DWA-A 102-2/ BWK-A 3-2, Anhang A, ist das von der 400 m² großen Fläche abfließende Niederschlagswasser in die Flächengruppe D („Alle Dachflächen ≤ 50 m² und Dachflächen > 50 m² mit Ausnahme der unter Flächengruppe SD1 oder SD2 fallenden“) und die Flächenkategorie II einzuordnen. Die Versickerung ist somit möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser der Überdachungen der Bodenannahme und Bodenlager werden über Fallleitungen gesammelt und in zwei Zisternen mit je 7 m³ Speichervolumen gesammelt. Diese sollen nach dem aktuellen Löschwasserkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Löschwasserversorgung dienen. Die Notwendigkeit der Zisternen für die Löschwasserversorgung ist weiterhin in der Absprache und hat keine Auswirkungen auf die Entwässerung. Der Überlauf der Zisternen wird an den bestehenden Ablauf der Absetzbecken im Süden angeschlossen und leitet mit in die Einleitungsstelle E1 ein. Gemäß DWA-A 102-2/ BWK-A 3-2, Anhang A, ist das von der 1.109 m² großen Fläche

abfließende Niederschlagswasser in die Flächengruppe D („Alle Dachflächen ≤ 50 m² und Dachflächen > 50 m² mit Ausnahme der unter Flächengruppe SD1 oder SD2 fallenden und die Flächenkategorie II einzuordnen.

Die Errichtung der Zisternen zur Beseitigung von Niederschlagswasser wird vorliegend gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 LWG NRW festgesetzt. Die Stadt bewertet die Inhalte der Entwässerungsplanung als nachvollziehbar und folgt den dargestellten Ergebnissen. Die Details der Entwässerungsplanung sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wurden intensive Abstimmungen mit der zuständigen Feuerwehr vorgenommen. Im Ergebnis kann der Löschwasserbedarf von insgesamt 192 m3/h (96 m3/h über 2 Stunden) in den innerhalb des Plangebiets bereits vorhandenen Becken vorgehalten werden. Die Feuerwehr weist zudem darauf hin, dass die Zufahrt zum Behälter entsprechend für eine Achslast von 10 Tonnen ausgelegt sein soll. Zusätzlich kann gemäß Abstimmung mit der Feuerwehr für das Löschwasser auf die bestehenden Absetzbecken zugegriffen werden. Die Löschwasserversorgung kann somit gesichert werden und die Details sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

5.5 Immissionsschutz

a) Mögliche Lärmeinwirkungen aus dem Umfeld im Plangebiet

Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Liemer Straße. Potenzielle Konflikte durch **verkehrliche Immissionen** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Gewerbelärm

Direkt westlich angrenzend befindet sich eine Biogasanlage. In rund 1,4 km Entfernung an der Herforder Straße befindet sich das Industriegebiet Lemgo West (Lieme). Potenzielle Konflikte mit bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Die angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind derzeit nicht bekannt.

Auch darüber hinaus liegen der Stadt bislang keine Kenntnisse zu **sonstigen ggf. relevanten Immissionen** (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten. Innerhalb ggf. relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche sind keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

b) Immissionen im Umfeld durch die geplante Nutzung

Im Rahmen der für die vorliegende Bauleitplanung ausschlaggebenden Entkopplung einzelner Betriebsteile bzw. der Neu- und Ausbaumaßnahmen auf dem bestehenden Betriebsgelände ist auch eine Reorganisation der Betriebsabläufe geplant. Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass das aktuell im Südwesten des Teilbereichs 1 angeordnete Bauschuttlager für Privatkunden zukünftig am nördlichen Rand des Plangebiets angeordnet werden soll. Hier sollen Lagerboxen sowie ein Verladebereich für Baustoffe und Schüttgüter entstehen. Da die geplanten Anlagenteile dichter an die Wohnbebauung an der Liemer Straße heranrücken, wurde eine schalltechnischen Untersuchung eingeholt.[4] Hier wurden die von dem geplanten Betrieb der Bauschuttrecycling- und Bodenbehandlungsanlage ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelt und bewertet.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung befinden sich die nächstgelegenen Immissionsorte im Außenbereich. Für im Außenbereich gelegene Immissionsorte (I1-I6) an der Sylbacher Straße sowie der Liemer Straße werden allgemein Immissionsrichtwerte in Höhe von 60/45 dB(A) tags/nachts in Ansatz gebracht. Die genaue Lage der Immissionsorte ist der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Verkehrslärm

Vorbelastungen durch Verkehrslärm sind durch den bestehenden Betrieb mit Baustoffrecycling, Kompostierungsanlage (Hölsen-Kompost-GmbH) und Sandabbau vorhanden. Es können von den heutigen Standortnutzungen Lärmvorbelastungen durch beispielsweise Ziel- und Quellverkehre etc. ausgehen. Auch in den Randbereichen der Liemer Straße und Sylbacher Straße liegen gewisse Vorbelastungen durch Straßenverkehr vor. Das geplante Vorhaben ist nach jetzigem Kenntnisstand jedoch nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs verbunden.

Die schalltechnische Untersuchung erläutert, dass gemäß TA Lärm Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in

- urbanen Gebieten,
- Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten,
- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten sowie
- reinen Wohngebieten

durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden sollen, soweit

- sich der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für Tag oder Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und

[4] Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung einer Bauschuttaufbereitungsanlage und einer Bodenbehandlungsanlage der Martin Ahle GmbH Co KG am Standort Gastrup-Hölsen in Bad Salzuflen, AKUS GmbH, Bielefeld, 11.05.2022

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) erstmals oder weitestgehend überschritten werden.

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgelände keine solche Gebiete befinden. Die genannte Vorgabe findet somit keine Anwendung.

Gewerbelärm und Gerüche

Die Angaben zu den geräuschrelevanten Betriebsvorgängen basieren auf Angaben des Vorhabenträgers. Ein Nachtbetrieb ist vorliegend nicht geplant und demzufolge auch nicht beantragt. Somit wurde gemäß TA Lärm der Beurteilungszeitraum Tag (06:00–22:00 Uhr) betrachtet.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tags eingehalten und um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Gemäß TA Lärm können bei der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindesten 6 dB(A) die zu erwartenden Geräuschimmissionen als nicht relevant eingestuft werden. Die Ermittlung der gewerblichen Geräuschvorbelastung kann gemäß TA Lärm aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) entfallen. Die zulässige Spitzenpegel werden ebenfalls tags eingehalten. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen. Im Ergebnis sind somit keine relevanten schalltechnische Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erkennen. Die Stadt bewertet die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung als nachvollziehbar.

Auch bezüglich ggf. sonstiger Immissionen im räumlichen Umfeld wird nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die Planungen im Grundsatz im Einklang mit den Schutzansprüchen der im weiteren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen etc. realisierbar sind.

5.6 Grünflächen und Begrünung – Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Planung soll der Standort der bereits seit vielen Jahren im Ortsteil Grastrup-Hölsen vorhandenen Baustoffrecycling- und Kompostierungsanlage im Bestand und mit Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden. Eine wesentliche Zielsetzung ist dabei neben der Absicherung des Standorts ausdrücklich auch die angemessene landschaftliche Einbindung.

Grundlage für die Planung ist die umweltfachliche Prüfung der relevanten Themen im Zuge des **Umweltberichts zum Bebauungsplan als Teil II der Begründung** (s. dort). Auf dieser Grundlage werden u. a. umfassende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen vor allem in den Randbereichen festgesetzt. Da das Betriebsgelände bereits heute i. W. durch Gehölze eingegrünt ist, wird im Bereich der bestehenden Gehölze in Abstimmung mit dem Kreis Lippe i. W. eine private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzt und die bestehenden Gehölze zudem überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Im Hinblick auf eine nachvollziehbare Abgrenzung der Flächen sowie aufgrund der natürlich gewachsenen Kronentraufen, welche vorliegend erhalten bleiben sollen weichen

die Ausweisungen vorliegend grafisch voneinander ab. Im Nordwesten sowie im Osten werden die bestehenden Eingrünungen durch Pflanzflächen ergänzt, um eine durchgängige Eingrünung sowie einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Auch im zentralen Bereich des Plangebiets wird zur Strukturierung des Betriebsgeländes und unter Berücksichtigung der Topografie eine Pflanzfläche festgesetzt. Ziel ist insgesamt eine substanzielle und auch fernwirksame Eingrünung. Weiterhin wird die bereits bestehende Allee entlang der Zufahrt zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt werden damit gewisse lokalklimatische Vorteile gesichert.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „“Lipper Bergland mit Bega- Hügelland und westlichen Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland (LSG- 3818-0007). Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG treten widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

Der Bebauungsplan Nr. 0504 V bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund der Festsetzungen durch Neubauten, dazugehörige Stellplatzanlagen, Hof-/Rangierflächen und Umfahrten etc. erfolgen werden. Die umweltfachlichen Belange sind daher in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Zu prüfen ist bei der Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob – nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune – für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Bestand

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst das Gelände der bereits seit vielen Jahren vorhandenen Baustoffrecyclinganlage der Fa. Martin Ahle GmbH & Co. KG und der Kompostierungsanlage der Hölsen-Kompost-GmbH. Das Gelände ist fast vollständig bebaut und durch Betriebsflächen versiegelt. Das Betriebsgelände ist bereits heute durch bestehende Gehölzstrukturen weitestgehend eingegrünt.

Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung

Grundsätzlich sind die Belange des Bodenschutzes gemäß BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) zu berücksichtigen. Dazu gehört neben einem möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden auch, dass z. B. bei Entdeckungen, die auf Kontaminationen hindeuten, Erdarbeiten umgehend einzustellen und die zuständige Kreisverwaltung zu verständigen ist. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte zum Bebauungsplan enthalten.

Die im Plangebiet anstehenden Bodentypen werden aufgrund der Bodeneigenschaften in NRW weitgehend als „schutzwürdige“ Böden eingestuft. Dies gilt für den Parabraunerde-Boden aufgrund der Ausweisung als „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung

als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und für den Braunerdeboden aufgrund der Funktion „Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion“.

Durch die bereits vorhandene Bebauung auf großen Flächen des Plangebiets und der weitgehend flächendeckenden Nutzung als versiegelte Betriebsflächen ist die Wahrscheinlichkeit von Naturnähe der Böden in weiten Teilen des Plangebiets gering sowie die natürlichen Bodenfunktionen der laut Bodenkarte ausgeprägten Böden weitgehend nicht mehr vorhanden.

Eingriffsminimierung, naturschutzfachliche Eingriffsregelung und Ausgleich

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation sowie das Orts- und Landschaftsbild durch Höhenfestsetzungen und insbesondere durch die oben dargelegten Vorgaben zur umfassenden Ein- und Durchgrünung. Die festgesetzten grünordnerisch-landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen auch dem Ausgleich der mit der Planung zusätzlich ermöglichten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Zur Offenlage wurde eine Bilanzierung des Eingriffs im Rahmen des Umweltberichts vorgenommen. Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden, wurde der vorliegende Umweltbericht gemäß der „Abschichtungsregelung“ des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB für das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0504 V „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“ sowie zur 136. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“ gemeinsam erstellt.

Im Ergebnis ergibt sich bei einer Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten von Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf in Höhe von rund 31.315 öW (siehe Tab. 9 Umweltbericht). Zur Kompensation der mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0504 V verbundenen Eingriffe in Natur sind neben den umfangreichen Festsetzungen zum Erhalt und zur Anlage von Grünflächen zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich. Als externe Kompensations-/Ausgleichsmaßnahme wird ein Teil (rund 16.000 m²) der Fläche „Mühlenbrink“ (Gemarkung Grastrup-Hölsen, Flur 1, Flurstück 183) herangezogen. Entsprechend den von der Bauleitplanung vorranging beanspruchten Biotoptypen (Säume, Brachen, Gebüsche) erfolgt die Kompensation des mit der Bauleitplanung entstehenden Wertpunktedefizits durch die Entwicklung einer jungen Sukzessions-Ackerbrache. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird ein Wertpunkteüberschuss von rund 31.420 öW erreicht, sodass der Kompensationsbedarf durch den vB-Plan Nr. 0504 V ausgeglichen ist. Die Flächen werden vertraglich gesichert. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

5.7 Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Individuen von geschützten Arten verletzt, getötet oder erheblich gestört werden könnten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte. Im Weiteren ist zu überprüfen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutz-

rechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatschG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[5] zu Grunde gelegt werden.

Im Rahmen des daraufhin erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags[6] wurde das Artenspektrum anhand einer Messtischblattauswertung einer faunistischen Erfassung sowie eigener Begehungen ermittelt. Es erfolgte eine fachlich begründete Auswahl derjenigen Arten, deren Vorkommen und Betroffenheit aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche im Untersuchungsgebiet möglich sind.

Als Ergebnis dieser Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung von drei planungsrelevanten Vogelarten unter Berücksichtigung pauschaler Vermeidungsmaßnahmen i. S. d. § 39 BNatSchG (Bauzeitenregelung, Bauzeitenbeschränkung) ausgeschlossen werden. Für nicht-planungsrelevante Vogelarten werden pauschale Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (siehe hierzu Kapitel 3 Umweltbericht).

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrags wird festgestellt, dass es unter Berücksichtigung pauschaler Vermeidungsmaßnahmen nicht zu einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt. Auf den Artenschutzfachbeitrag sowie den Umweltbericht wird verwiesen.

6 Flächenbilanz

Baugebiet/Teilflächen	Größe
SO „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“	4,2 ha 66 %
Private Grünfläche „Gebietseingrünung“	2,1 ha 34 %
Gesamtfläche	**6,3 ha 100 %**

7 Gesamtabwägung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0504 V wird aufgestellt, um das beschriebene Vorhaben der Erweiterung der bestehenden Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage für den örtlichen Bedarf zu realisieren und um den Standort der vorhandenen Anlagen langfristig zu sichern.

Weiterhin soll durch die vorliegende Planung auch das Dienstleitungsangebot der Bodenbehandlungsanlage- und Kompostierungsanlage“ (wie bspw. Annahme von Grünschnitt und Verkauf von Schüttgut an Privatkunden) für die Bürger und Bürgerinnen der Stadt Bad

[5] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

[6] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0504 V „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage“ und 136. Änderung des Flächennutzungsplans, Artenschutzbeitrag, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 12.04.2023

Salzuflen planungsrechtlich gesichert werden. Die Sicherung des bereits bestehenden und gut ein- und angebundenen Betriebs entspricht zudem dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und somit auch der generellen Zielsetzung der Stadt.

Auch der Entwurf des Regionalplans OWL stellt das Plangebiet bereits als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit den Freiraumfunktionen Regionale Grünzüge, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie mit der Zweckbindung „Abfallbehandlungsanlage“ dar. Der Standort wurde somit bereits grundsätzlich durch die Bezirksregierung bestätigt.

Die Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung auf die Umwelt und die verschiedenen Schutzgüter werden insgesamt aufgrund der bereits bestehenden Anlage als gering bewertet. Der Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft kann zudem ortsnah umgesetzt werden.

Nach dem heutigen Kenntnisstand soll der Planung insgesamt Vorrang vor dem Schutz des Bodens und des Landschaftsbilds eingeräumt werden.

8 Auswirkungen und Realisierung der Planung

8.1 Auswirkungen

Das Plangebiet ist derzeit gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll daher für den vorliegenden Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Parallel wird die 136. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind im Ergebnis keine relevanten schalltechnischen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erkennen.

Zur Kompensation der mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0504 V verbundenen Eingriffe in Natur sind neben den umfangreichen Festsetzungen zum Erhalt und zur Anlage von Grünflächen zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich. Als externe Kompensations-/Ausgleichsmaßnahme wird ein Teil (rund 16.000 m²) der Fläche „Mühlenbrink“ (Gemarkung Grastrup-Hölsen, Flur 1, Flurstück 183) herangezogen. Die Flächen werden vertraglich gesichert.

Ver- und Entsorgung können über Ergänzungen und Anschlüsse an bestehende Leitungssysteme abgewickelt werden, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann genutzt werden.

8.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Bauleitplanverfahren sowie die erforderlichen Gutachten trägt der Vorhabenträger.

8.3 Durchführungsvertrag

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Bad Salzuflen, den 09.04.2024