

Gemeinde Bad Sassendorf

63. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lohof“, OT Bad Sassendorf

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB

Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet war laut Planungen aus den 1970er Jahren die Errichtung einer Kurklinik, einschließlich Gästehaus und Angestelltenwohnungen vorgesehen. Die auf der Fläche nördlich des Spreitwegs zulässige bauliche Nutzung wurde bisher durch den seit Mitte der 1970er Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, Ortsteil Bad Sassendorf geregelt. Der Bebauungsplan setzte in einem Sondergebiet für den Bereich der Hofstelle und der nördlichen angrenzenden Freifläche eine Kurklinik fest. Entsprechend war im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf aus dem Jahr 1977 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ für diesen Bereich sowie den Bereich südlich des Spreitwegs dargestellt. Die Planung aus den 1970er wurde nie realisiert und aufgrund fehlender Nachfrage zur Errichtung einer weiteren Kurklinik in Bad Sassendorf auch nicht weiter verfolgt. Die laut Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich befindlichen Flächen sollten einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Bad Sassendorf wurde beschlossen, einen Teilbereich der Flächen zur Entwicklung eines Wohngebiets zu nutzen; der übrige Bereich sollte nicht mehr zur baulichen Nutzung bereitgestellt, sondern als Grünfläche dargestellt werden. Damit wird eine bedarfsgerechte und maßvolle Siedlungsentwicklung betrieben: Einerseits werden die aktuellen wohnungspolitischen Ziele beachtet und umgesetzt, andererseits werden ökologische wertvolle Flächen (hier: eine Streuobstwiese) nicht mehr zur Bebauung freigegeben.

Das Dezernat 32 – Regionalplanung – der Bezirksregierung Arnsberg attestierte im Januar 2016 der Gemeinde Bad Sassendorf auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) einen rechnerischen Bedarf an Wohnbauflächen von 18,6 ha für den Zeitraum von 14 Jahren. Dem rechnerischen Bedarf von 18,6 ha stehen laut Angabe des Dezernats 32 13,6 ha an Reserveflächen (Auswertung des Siedlungsflächen-Monitorings vom 11.05.2016) gegenüber. Damit ergibt sich ein Bedarf von 5 ha an Wohnbauflächen für Bad Sassendorf, der im Änderungsbereich gedeckt werden soll.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung sicherzustellen, wurde die 63. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des

Flächennutzungsplans wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 durchgeführt.

Zusammenfassend beinhaltet die 63. Änderung des Flächennutzungsplans eine Rücknahme von Flächen, die bisher für eine Bebauung vorgesehen waren sowie die Umwidmung einer bereits dargestellten baulichen Nutzungsart in eine andere. Letzteres entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung.

Umweltbelange

In der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet¹.

Betrachtet wurden mögliche und zu erwartende Auswirkungen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, die Tier- und Pflanzenwelt und biologischen Vielfalt, den Boden, das Grund- und Oberflächenwasser sowie auf das Klima und die Lufthygiene. Des Weiteren wurden mögliche negative Folgen für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung sowie für Kultur- und sonstige Sachgüter aufgezeigt. Maßgeblich für die Bewertung sind die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“.

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass für die 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangsbedingungen und der auf nachfolgender Bebauungsplanebene (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15) geplanten Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden können.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 13.06.2016 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 25.07.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden.

Die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 4a BauGB hat in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden.

¹ Vgl. Kuhlmann & Stucht: Umweltbericht zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lohof“, OT Bad Sassendorf, Bochum, November 2017

Von Seiten der Öffentlichkeit / der Behörden wurden Bedenken an dem dargestellten Bedarf an Wohnbauland geäußert sowie die Eignung des Lohof-Areals als Standort für ein neues Wohngebiet in Frage gestellt. Weitere Bedenken wurden bezüglich der Beachtung der Belange des Natur- und Artenschutzes vorgebracht. Daraufhin wurde die Begründung um eine Herleitung der Bedarfsberechnung, um eine Diskussion von Standortalternativen im Ortsteil Bad Sassendorf sowie um Ausführungen zu den auf nachfolgender Bebauungsplanebene geplanten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft ergänzt.

Weiterhin wurde seitens der Öffentlichkeit die Verletzung organschaftlicher Rechte der Ratsmitglieder geltend gemacht. Es wurde die Ausweisung des Lohof-Areals als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB beantragt. Insgesamt wurde die Einstellung der Planung aus Gründen des Denkmal-, Natur- und Artenschutzes gefordert. Die Prüfung dieser Anregungen kam zu folgendem Ergebnis: Eine Verletzung organschaftlicher Rechte von Ratsmitgliedern, die Einfluss auf das Bauleitplanverfahren hatten, ist nicht zu erkennen. Die Einstellung des Verfahrens wird in der Gesamtabwägung aller Belange abgelehnt, weil sich aus Sicht des Rates die Fläche sehr wohl auch unter Berücksichtigung des Denkmal-, Natur- und Artenschutzes als Wohnbaufläche eignet. Bei Einstellung des Verfahrens würde im Übrigen die Darstellung des rechtswirksamen FNP weiter gelten: Der gesamte Planbereich würde als Sondergebiet „Klinik“ gelten, wo hingegen die 63. Änderung des FNP doch eine Rücknahme der als Baugebiet dargestellten Flächen sowie eine erstmalige Darstellung von Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB beinhaltet. Die Darstellung „Grünfläche“ lässt genügend Spielraum für entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, sodass weiter einengende Darstellungen als nicht erforderlich erachtet werden.

Prüfung möglicher planerischer Alternativen

Im Rahmen der Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Gemeindegebiet systematisch auf Möglichkeiten untersucht, die Bereiche zu identifizieren, die für die Schaffung von weiteren Wohnraum in Frage kommen.

Zunächst wurden unbebaute innerörtliche Flächen geprüft. Hierzu wurde das Flächen-Monitoring der Bezirksregierung Arnsberg für Bad Sassendorf verwendet. Es wurde festgestellt, dass im Innenbereich aktuell keine Flächen vorhanden sind, die als Alternative zum Lohof-Areal dienen können. Im nächsten Schritt wurden Flächen am Ortsrand, insgesamt sieben Bereiche, geprüft. Dabei stellte sich das Lohof-Areal als geeignete Fläche heraus. Da für den gesamten Bereich der 63. Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Sondergebiet „Klinik“ bereits eine Baufläche dargestellt ist, geht es hier um eine Umwandlung und nicht um eine erstmalige Darstellung eines Baugebiets im Flächennutzungsplan. Dies ist ein wichtiger Grund, der für die

Auswahl des Lohof-Areals zur wohnbaulichen Entwicklung spricht. Vor diesem Hintergrund wurde die Entwicklung drei anderer Flächen, die städtebaulich zwar sinnvoll wäre, für die aber in der jeweiligen Flächennutzungsplanänderung erstmalig eine Siedlungsfläche dargestellt werden müsste, zurückgestellt. Aus alledem ergibt sich, dass aus Gründen der städtebaulichen Eignung und der Verfügbarkeit von Grundstücken keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen.

Planquadrat Dortmund, 25.01.2018