



GEMEINDE
Bad Sassendorf

75. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich
„Nördlich des Gewerbeparks Lohner Klei Süd“

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Inhaltübersicht

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

1.	Inhalt und Ziel der 75. Änderung des Flächennutzungsplans	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. § 6 Abs. 5 BauGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 75. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Rücknahme der gewerblichen Baufläche an der östlichen Seite des Steinkuhler Weges von ca. 21 ha einerseits und eine Neuausweisung von ca. 5 ha westlich des Steinkuhler Weges, im Anschluss an eine bestehende gewerbliche Baufläche, andererseits

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 Erweiterungsfläche der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes anzusiedeln bzw. zu erweitern. Damit ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsfläche kurzfristig belegt sein wird.

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

Vorgesehen ist deshalb, die bestehende gewerbliche Baufläche als eine Fläche für die Landwirtschaft (ca. 21 ha) und einen Teil der östlich der L 688 liegenden und an das Gewerbegebiet angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft als gewerbliche Baufläche darzustellen (ca. 5 ha).

2. **Verfahrensablauf**

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in öffentlicher Sitzung am 19.10.2016 die Durchführung des Verfahrens zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Anpassung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Sassendorf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde durch Erlass der Bezirksregierung Arnsberg mit Datum vom 02.05.2017, Az. 32.02.01-11.2_75.Ä bestätigt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2016 beteiligt.

Nach der Beteiligung hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am 22.02.2017 beschlossen, den Entwurf der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04. bis einschließlich 05.05.2017 öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs.2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, einzuholen.

Mit Schreiben vom 23.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und gebeten, bis zum 05.05.2017 Stellung zu nehmen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Sassendorf hat die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am 05.07.2017 beschlossen.

3. **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 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

Die Böden in den F-Plan-Änderungsbereichen weisen exponierte Bodenfunktionen auf: der Boden der "neuen" gewerblichen Baufläche ist schutzwürdig aus Gründen der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, die differenzierten Böden der "alten" Gewerbe-Darstellung besitzen neben einer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit auch Bereiche mit besonders schutzwürdigem Biotopentwicklungspotenzial.

Die Umweltmedien Wasser und Klima/Luft sind hingegen in beiden Teilgebieten des F-Plan-Änderungsbereichs eher unauffällig.

Insgesamt lassen sich die Auswirkungen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Schutzgut Boden als mäßig belastend und für die Schutzgüter Wasser und Klima als unbedeutend qualifizieren.

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.

Bei der Betrachtung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes wurde dargelegt, dass kritische Belastungen nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind.

Landschaftsbild, natürliche Erholungseignung und ihre Beeinflussungen

Beide F-Plan-Änderungsbereiche liegen innerhalb einer bedeutsamen Kulturlandschaft, die wegen ihres offenen Gebietscharakters eine hohe Verletzlichkeit aufweist. Mit dem dichten Flurwegenetz in enger Anbindung an Siedlungen dient sie insbesondere der Kurzzeiterholung. Die Planungsinhalte der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes führen zu Eingriffen in das Landschaftsbild, die durch eine qualifizierte Grünplanung auszugleichen sind.

Aber auch hier wird deutlich, dass die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die vorgesehene Zurücknahme großer Gewerbeflächen deutlich freiraumschonender ist.

Landschaftspflegerisches Ausgleichskonzept

Das landschaftspflegerische Ausgleichskonzept beschränkt sich auf wenige fachliche Hinweise: es betont insbesondere die Notwendigkeit einer sensiblen Eingrünung des künftigen Gewerbegebietes unter Beschränkung auf bodenständige Gehölze und unter Beachtung von Vorgaben des Vogelschutzes. Auch wurde empfohlen, die künftigen Gewerbeflächen vom östlich angrenzenden Flurwegenetz effektiv zu trennen. Es wird angestrebt, notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen durch Nutzung des gemeindeeigenen Ökokontos umzusetzen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, es wurden im Wesentlichen Hinweise, die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren beachtet und gelöst werden sollten, gegeben.

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.

Hinsichtlich des Natur-/ Landschaftsschutz wurden grundsätzliche Bedenken nicht vorgetragen. Der Natur- und Landschaftsschutz begrüßt die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, da hier eine Verlagerung einer 21 ha großen gewerblichen Flächen innerhalb des Vogelschutzgebietes mit einer 4,8 ha großen Fläche im direkten Bezug zum vorhandenen Gewerbepark Lohner Klei erfolgt.

Es wurde u.a. darauf hingewiesen, dass die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Natura 2000-Gebiet, Vogelschutzgebiet Hellwegbörde, nur gegeben ist, wenn auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen gesichert ist, dass sich durch die Errichtung und den Betrieb der Gewerbebetriebe keine erheblichen Belästigungen in das Gebiet hinein ergeben.

Da das Vorhaben zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen kann, ist es als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, bzw. so gering wie möglich zu halten.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind Festsetzung zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden der Natur und Landschaft zu treffen. Hier ist der Erhalt des vorhandenen Obstbaumbestandes vorzusehen, ebenso wie der Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit. Die naturnahe Gestaltung technischer Bauwerke, z. B. Regenrückhaltebecken, ist eben so einzuplanen, wie die Neuanlage

einer umgebenden Hecke unter Verwendung geeigneter Pflanzen.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Die Bezirksregierung, Dez. 32, teilt mit, dass eine erforderliche FFH-Verträglichkeitsprüfung den Nachweis der Verträglichkeit mit den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ bestätigt.

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht ergänzt.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen und die Hinweise beziehen sich auf Sachverhalte, die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu beachten und zu lösen sind.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Gegenüber dem ursprünglichen Flächennutzungsplan stellt die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes eine flächensparsame Alternative dar, die auch wegen der Lage stadt- und landschaftsplanerische Vorteile aufweist, da hier eine Verlagerung einer 21 ha großen gewerblichen Flächen innerhalb des Vogelschutzgebietes mit einer 4,8 ha großen Fläche im direkten Bezug zum vorhandenen Gewerbepark Lohner Klei erfolgt.

Andere Alternativen beispielsweise durch Nachverdichtung und Innenentwicklung existieren nicht.