

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BAD SASSENDORF



Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung „Begau-Becker“ – Ortsteil Bettinghausen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

Anlass für die Einleitung des Änderungsverfahrens Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung (in Verbindung mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18) sowie die damit verbundene 85. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) war die Erweiterung einer gewerblichen Baufläche von ca. 4,5 ha nördlich des Gewerbeparks Lohner Klei Süd im Rahmen der 82. FNP-Änderung. Die 82. Änderung wurde nach Abschluss der Beteiligungsverfahren am 06.04.2022, TOP 6, vom Gemeinderat festgestellt.

Um die Erweiterung von rund 4,5 ha aber realisieren zu können, wurde mit der Regionalplanungsbehörde vereinbart, „Altplanungen“, die absehbar keine Realisierungspotenziale haben, zu „bereinigen“, da die Erweiterung der gewerblichen Baufläche der 82. Änderung des Flächennutzungsplans über den rechnerischen Bedarf der Gemeinde hinausgeht. Die Genehmigung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte vorab am 06.06.2023. Die Genehmigung wurde am 17.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Folgende Planungen bzw. Flächen werden derzeit noch als Reserveflächen angerechnet:

- Bebauungsplan Nr. 2 „Begau-Becker“ in Bettinghausen mit 1,31 ha, Fläche westlich bestehender Gewerbefläche,
- Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ in Lohne mit 0,9 ha, Fläche südwestlich der ehemaligen Eissporthalle (Verfahren aufgrund konkreter Entwicklungsoptionen des ansässigen Unternehmens in Abstimmung mit der Bezirksregierung eingestellt),
- Bebauungsplan Nr. 18 „Flugplatz“ in Lohne mit 0,59 ha, Fläche nördlich Gaststätte.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Begau-Becker“ sowie der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplans soll somit den landesplanerischen Vorgaben Rechnung getragen werden. Die im Ursprungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Flächen im Westen des Geltungsbereichs werden bislang, wie auch die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche, als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Eine gewerbliche bauliche Entwicklung ist hier derzeit nicht absehbar. Daher werden in der vorliegenden Änderung die Gewerbeflächen, die absehbar keine Realisierungspotenziale haben, zurückgenommen und mit einer Fläche für die Landwirtschaft überplant werden. Lediglich im Norden soll, unter Berücksichtigung des Entwicklungsabsichten des bestehenden Betriebs, eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Baufläche vorgenommen werden. Weiterhin wird die bestehende Eingrünung weitestgehend gesichert. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den Ursprungsplan übernommen werden.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien (u. a. LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten, Umweltdaten vor Ort) ausgewertet.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert. Die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zur Veröffentlichung wurde eine Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichts durch ein Fachbüro erarbeitet. Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Bad Sassendorf ergibt demnach einen Bestandswert von 25.332 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach der 1. Änderung erhöht sich der Planwert auf 43.103 Biotopwertpunkte. Demnach entsteht ein Überschuss von 17.771 Biotopwertpunkten. Ein Ausgleich ist für dieses Bauleitplanverfahren somit nicht notwendig.

Zusammenfassend wird gemäß Umweltbericht deutlich, dass von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Bad Sassendorf keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter ausgehen.

Da die Fläche im Änderungsbereich auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt wird und eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist, werden nachteilige Auswirkungen der Planung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erwartet. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 22.06.2022 beschlossen worden.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 19.02.2024 bis 22.03.2024 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2024 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Im oben genannten Beteiligungsschritt wurden seitens der Versorgungsträger sowie des Kreises Hinweise bezüglich der Löschwasserversorgung und des Brandschutzes vorgetragen. Die Hinweise wurden entsprechend in den Planunterlagen ergänzt.

Die **Veröffentlichung** und die zeitgleiche Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB haben vom 28.04.2025 bis 30.05.2025 stattgefunden. Die Planunterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und parallel ausgelegt. Im Rahmen der Veröffentlichung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden i. W. redaktionelle Hinweise bezüglich des Artenschutzes sowie des Umgangs mit dem Kompensationsüberschuss vorgetragen. Ein Hinweis bezüglich des Artenschutzes wurde

redaktionell in den Planunterlagen ergänzt. Der Umgang mit dem Kompensationsüberschuss wird abseits der vorliegenden Bauleitplanung abschließend geklärt.

4. Planentscheidung

In der Gesamtschau hält die Gemeinde Bad Sassendorf die vorliegende Planung bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und sinnvoll.

Im Ergebnis hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am 10.07.2025 nach Vorberatung im Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss am 17.06.2025 die Gesamtabwägung vorgenommen und den Satzungsbeschluss gefasst (siehe Vorlage 0886 / 2025 und Sitzungsprotokolle). Auf die weiteren Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Bad Sassendorf und seines Fachausschusses im gesamten Planverfahren wird ergänzend verwiesen.

Bad Sassendorf, im Oktober 2025



Dahlhoff
.....
Bürgermeister

