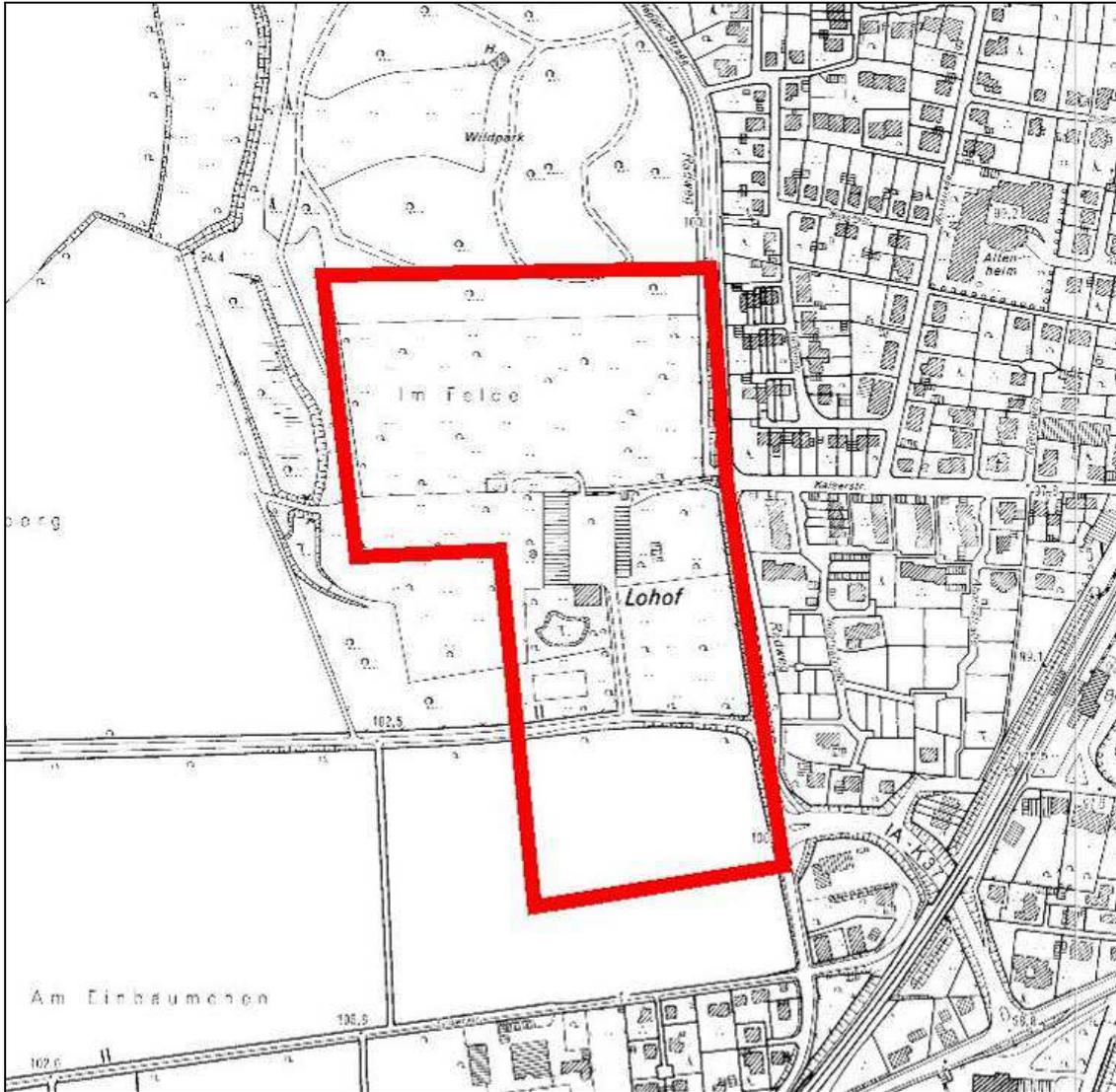


# Gemeinde Bad Sassendorf

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



Teil A: Städtebau

Begründung zum Entwurf

13.11.2017

---

Planungsbüro  
Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau  
+ Architektur  
Gutenbergstraße 34  
44139 Dortmund  
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Projekt-Plan GmbH  
Hospitalgasse 1  
59494 Soest

Gemeinde Bad Sassendorf  
Fachbereich 3  
Gemeindeentwicklung  
Eichendorffstraße 1  
59505 Bad Sassendorf  
Telefon: 02921/505-64

# Inhalt

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GEGENWÄRTIGE SITUATION.....	1
2. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG.....	2
3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	5
4. PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN.....	6
5. DARSTELLUNGEN DER 63. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	13
6. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	14
7. UMWELTPRÜFUNG .....	15

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das ca. 8,9 ha große Änderungsgebiet liegt ca. 800 m westlich des Ortskerns der Gemeinde Bad Sassendorf. Es beinhaltet Flurstücke innerhalb der Flur 4 in der Gemarkung Sassendorf.

Im Osten grenzen die Hepper Straße und das Wohngebiet Lindenstraße / Ahornstraße an das Änderungsgebiet an. Im Norden und Westen ist das Gebiet von Waldflächen umgeben. Südlich wird die Fläche durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt und reicht bis auf die Höhe der Einmündung K 37 auf die Hepper Straße. Das Änderungsgebiet wird über die Hepper Straße und den Spreitweg erschlossen.

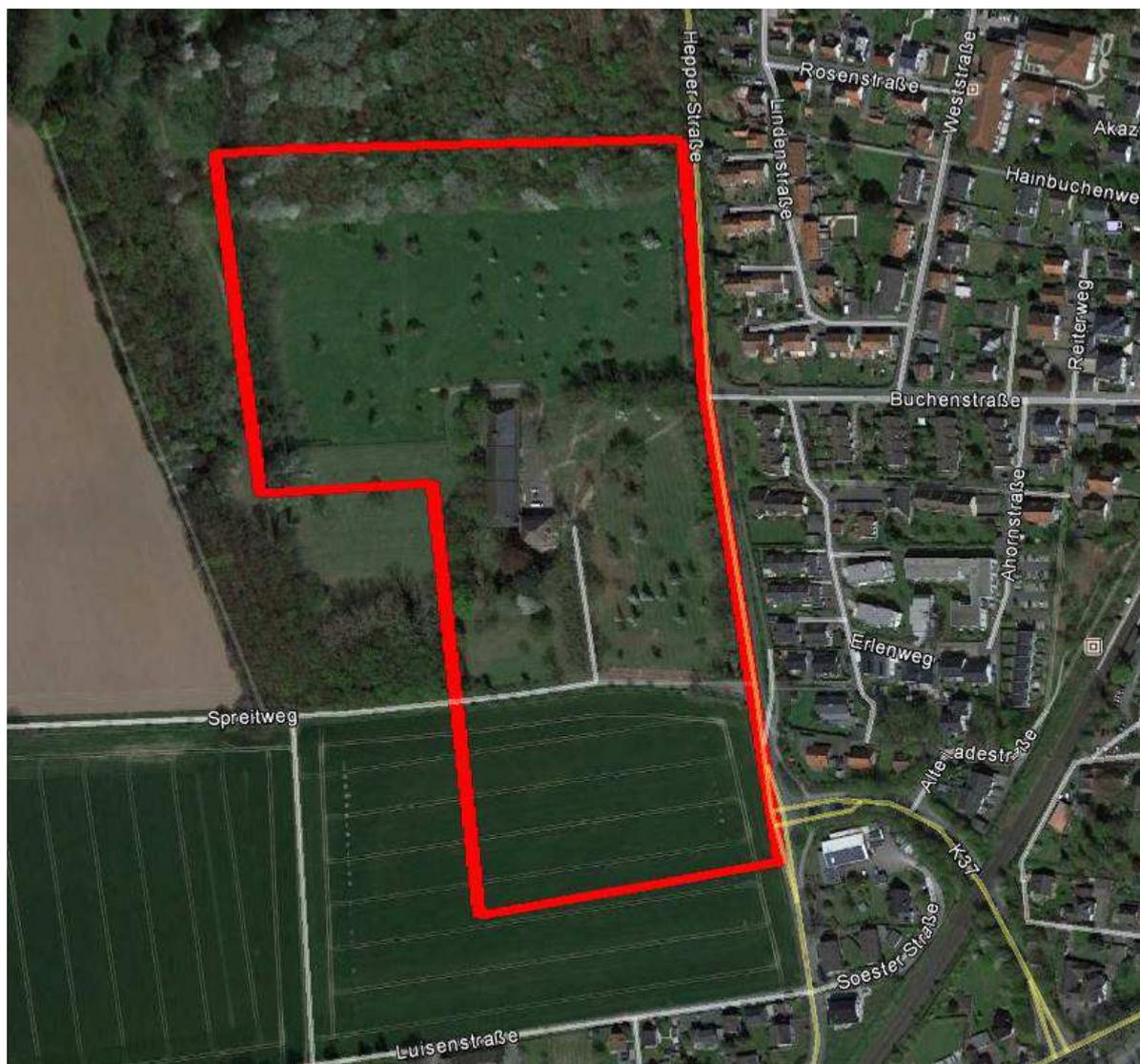


Abb. 1: Luftbild und Geltungsbereich der 63. Änderung des FNP

Auf dem Areal befindet sich ein altes Herrenhaus mit zugehörigem Scheunentrakt. Der Hof Schulze-Lohöfer, Spreitweg 2, steht unter Denkmalschutz (Eintragungsbescheid von 17.08.2015). Der Denkmalumfang umfasst die Backsteinscheune (Gebäudeteil A), die Grünsandsteinscheune (Gebäudeteil B), das Wohnhaus und die südlich angrenzenden Außenanlagen, bestehend aus Garten und Teichanlage. Weitere Baulichkeiten außer den

alten Verkehrsflächen sind nicht mehr vorhanden. Bei den übrigen Flächen des Plangebiets handelt es sich um Streuobstwiesen, mit Gehölzen bewachsenen Flächen und Ackerland. In der Liste der schutzwürdigen Biotope ist unter BK-4414-0004 die Streuobstwiese aufgeführt und unter BK-4414-024 die westlich des Plangebiets befindliche Waldfläche. Ein Abschnitt der östlich an das Plangebiet angrenzenden Hepper Straße ist im Alleenkataster NRW unter AL-SO-6021 aufgeführt. (vgl. nachfolgende Abbildungen)



Abb. 2: Biotopkataster und Alleenkataster des Kreises Soest

## 2. Anlass und Ziel der Planänderung

Für das Plangebiet war laut Planungen aus den 1970er Jahren die Errichtung einer Kurklinik, einschließlich Gästehaus und Angestelltenwohnungen vorgesehen. Die zurzeit auf der Fläche nördlich des Spreitwegs zulässige bauliche Nutzung wird durch den seit Mitte der 1970er Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, Ortsteil Bad Sassendorf geregelt. Der Bebauungsplan setzt in einem Sondergebiet für den Bereich der Hofstelle und der nördlichen angrenzenden Freifläche eine Kurklinik fest. Entsprechend ist 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.

Diese Planung wurde bisher nicht realisiert und wird aufgrund fehlender Nachfrage zur Errichtung einer weiteren Kurklinik in Bad Sassendorf auch nicht weiter verfolgt. Die laut Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich befindlichen Flächen sollen nun einer anderen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Bad Sassendorf soll ein Teilbereich der Flächen zur Entwicklung eines Wohngebiets genutzt werden. Der übrige Bereich soll 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.

Die Gemeinde Bad Sassendorf geht bei der Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum von folgenden Kriterien aus:

Zunächst einmal wird die Bevölkerung - bei zurückgehendem Rentenniveau - immer älter. Politisches Ziel der Gemeinde Bad Sassendorf ist es, den Menschen ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in geeigneten barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen zu ermöglichen. Weiterer Druck auf dieses Wohnungssegment entsteht durch die nach wie vor nicht gelöste „Flüchtlingskrise“, die für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgt. Einem weiteren Trend entsprechend werden die Wohnungsgrößen pro Person steigen, sodass auch unter diesem Aspekt ein Bedarf an weiterem Wohnraum besteht.

Diese Befunde werden auch belegt durch Aktionen der Landesregierung, wie z.B. die Wohnungsbauoffensive Nordrhein-Westfalen (Juni 2016). Laut Berechnungen der NRW.BANK und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehrs NRW zur Wohnungsneubaunachfrage besteht bis zum Jahr 2020 in Nordrhein-Westfalen ein Neubaubedarf von insgesamt 400.000 Wohneinheiten, der sich auf den freien und öffentlich geförderten Wohnungsbau verteilt. Allein im Geschosswohnungsneubau wird mit einem jährlichen Bedarf von 60.000 Wohneinheiten gerechnet, von denen rund 10.000 Wohneinheiten bis 2020 öffentlich gefördert werden sollen. Im Schnellbrief 192/2016 vom 08.07.2016 des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen an die Mitgliedstädte und –gemeinden heißt es: „Der Neubau bezahlbarer Wohnungen für breite Teile der Bevölkerung hat sich – ausgelöst durch die Flüchtlingszuwanderung im vergangenen Jahr - zu einem wichtigen kommunalpolitischen Thema entwickelt. Dabei hat die Flüchtlingszuwanderung lediglich die bereits seit mehreren Jahren bestehende Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt in NRW offenkundig gemacht. In vielen Städten und Gemeinden fehlen geeignete Wohnungen. Dies gilt nicht nur für Kommunen im Ballungsraum, die deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum benötigen, sondern auch für wachsende Kommunen in ländlichen Regionen.“

Laut Demographiebericht 2015 der Bertelsmann Stiftung gehört Bad Sassendorf zu den wachsenden Kommunen im ländlichen Raum: Für den Zeitraum von 2012 bis 2030 wird ein Bevölkerungswachstum von 2 % prognostiziert. Nicht eingerechnet sind hier Bedarfe durch die Flüchtlingssituation. Zum Vergleich: Für den Landkreis Soest wird für den gleichen Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang von 4,4 % prognostiziert.

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. Dieser setzt sich zusammen aus dem Neubedarf, der sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum ergibt (hier: 5,9 ha), dem Ersatzbedarf für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbaren Wohnungen (hier: 7,9 ha) und der Fluktuationsreserve zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige (hier: 8,5 ha) abzüglich des Leerstands (hier: 3,7 ha). 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.

Auf dem Flüchtlingsgipfel der Staatskanzlei NRW vom 30.11.2015 wurde eine Modellrechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie der NRW Bank zur „zusätzlichen Nachfrage an Wohnungsneubau und Wohnbauland infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach NRW“ vorgestellt. Danach fehlen im Kreis Soest zur Be-

wältigung der aktuellen Flüchtlingssituation je nach Variante zwischen 1.000 und 2.000 Wohnungen. Bei rd 300.000 Einwohnern im Kreis Soest und rd. 11.800 Einwohnern in Bad Sassendorf bedeutet dies ins Verhältnis gesetzt, dass in Bad Sassendorf zwischen 40 bis 80 Wohnungen fehlen.

Konkret besteht schon jetzt in Bad Sassendorf ein Defizit an günstigen Mietwohnungen, die hier teilweise im Änderungsbereich untergebracht werden sollen. Der Mangel an bezahlbaren Wohnraum ist auch daraus ersichtlich, dass Bad Sassendorf als eine der wenigen Gemeinden im Regierungsbezirk Arnsberg der „Mietpreisbremse“ unterliegt. So hat die Gemeinde große Probleme, adäquaten Wohnraum für Flüchtlingsfamilien bereitzustellen. Im Bereich der preiswerten Wohnungen ist der Markt sozusagen „leergefegt“.

Weiter möchte die Gemeinde für junge Familien ein Angebot schaffen, um die soziale und schulische Infrastruktur nachhaltig auslasten zu können. Dies ist wichtig im Hinblick auf die erheblichen Investitionen, die die Gemeinde im Bereich der Schulen (neue Gesamtschule, Sanierung / Erweiterung der Grundschule) und der Kindergärten vorgenommen hat.

Festzustellen ist auch, dass sich Bad Sassendorf zu einem gesuchten Alterswohnsitz für Senioren entwickelt hat. Dies ist nicht zuletzt der entsprechenden Infrastruktur (Heilberufe vor Ort, soziale, kulturelle und Freizeitangebote) zu verdanken, die aber letztlich auch die entsprechende Nachfrage benötigt, um in quantitativer und qualitativer Hinsicht aufrecht-erhalten werden zu können. Insofern sollen mit weiteren Wohnungen die Infrastrukturangebote ausgelastet werden.

Aus alledem ergibt sich ein Bedarf an Wohnungen aus dem Bestand heraus, aber auch um eine aktive Gemeindeentwicklung zu betreiben.

Thematisiert wird der Bevölkerungszuwachs in Bad Sassendorf auch in folgendem aktuellen Zeitungsartikel:

## Zuzug bringt Wachstum

### Bevölkerungsentwicklung im Kurort hängt von verschiedenen Faktoren ab

**BAD SASSENDORF** ■ In den Jahren 2009 bis 2014 waren in der Gemeinde Bad Sassendorf bei den Zu- und Abwanderungen im Mittel jedes Jahr ein Plus von 150 Personen zu verzeichnen. Beispielsweise sind im Jahr 2014 insgesamt 835 Personen zugezogen, während 706 fortgezogen sind, das macht für 2014 einen Überschuss von 129 Personen. Das lässt sich aus den Daten des Landesbetriebs IT.NRW ablesen, wie sie regelmäßig für die Kommunalprofile aktualisiert werden.

Gegenüber den Wanderungsbewegungen muss die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Geburten und Sterbefälle berücksichtigt werden. Hier ergab sich in Bad Sassendorf von 2009 bis 2014 ein Rückgang von pro Jahr durchschnittlich 100 Personen. Unterm Strich be-

wirkte der positive Zuwanderungssaldo gegenüber dem negativen Geburtensaldo dennoch einen Bevölkerungszuwachs. Der wirkte sich im Jahr 2015 besonders deutlich aus, denn in diesem Jahr machte sich der erheblich angestiegene Flüchtlingsstrom erstmals stark bemerkbar. So sind 2015 allein 444 nichtdeutsche Personen zugezogen, insgesamt haben die Statistiker für den Kurort einen Zuzug von 1 182 Menschen registriert.

Die geschilderten Faktoren haben von 2009 bis 2015 fast Jahr für Jahr zu einem leichten Bevölkerungswachstum geführt, lediglich 2011 ging die Bevölkerung um 214 Köpfe zurück. Somit stieg die Zahl der in Bad Sassendorf lebenden Menschen von 11 619 im Jahr 2009 auf 11 931 im Jahr 2015.

Entgegen diesem Trend der vergangenen Jahre prognostizieren die Statistiker für Bad Sassendorf für die Jahre 2025 und 2040 eine auf 11 529 beziehungsweise 10 964 Köpfe gesunkene Bevölkerung. Grundlage ist eine Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung für kreisangehörige Gemeinden in NRW,

Dabei würden, wie IT.NRW auf Nachfrage erläutert, aber auch die für die Kommunen vorliegenden Besonderheiten berücksichtigt. Die Prognosen würden durchaus für die einzelnen Kommunen individuell berechnet, auch auf der Grundlage der vergangenen Entwicklung, so Claudia Key von IT.NRW. Dennoch seien die Prognosen mit Vorsicht zu bewerten. So stamme die Berechnung der Prognose aus dem Jahr 2015, daher sei der starke Zuzug von Flüchtlin-

gen danach nicht berücksichtigt. Auch Faktoren wie neu ausgewiesene Baugebiete würden in die Prognose nicht einfließen.

Dass es sich bei den Zugezogenen um Ältere handelt, zeigen die statistischen Daten ebenfalls. Die verschiedenen Altersgruppen bis 65 Jahre sind in Bad Sassendorf im Vergleich zu vergleichbaren Kommunen in NRW unterdurchschnittlich vertreten, die Altersgruppe „65 Jahre und mehr“ machte dagegen 2015 etwas mehr als 30 Prozent an der Bevölkerung aus. Im Landesdurchschnitt und in vergleichbaren ländlichen Kommunen kommt diese Altersgruppe dagegen nur auf 20 Prozent. ■ tbg

Die Kommunalprofile für alle 396 Kommunen in NRW finden sich unter [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de).

Um die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung sicherzustellen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ aufgestellt, die die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO sowie einer Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorsieht. Ebenso wird die entsprechende 63. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 durchgeführt werden, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 24.02.2016 die 63. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Lohof“ beschlossen. Die 63. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet zusammenfassend eine Rücknahme von Flächen, die bisher für eine Bebauung vorgesehen waren und die Umwidmung einer bereits dargestellten baulichen Nutzungsart in eine andere.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz). Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist das Änderungsgebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Die geplante 63. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht demnach den Zielen der Raumordnung. Gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde gestellt. Mit

Verfügung vom 06.06.2016 hat die Regionalplanungsbehörde mitgeteilt, dass die Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

#### 4. Prüfung von Alternativen

Die Gemeinde Bad Sassendorf hat ihr Gebiet systematisch auf Möglichkeiten untersucht, die Bereiche zu identifizieren, die für die Schaffung von weiteren Wohnraum in Frage kommen. Regionalplanerisch als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind lediglich die Ortsteile Bad Sassendorf und Lohne, die zusammen auch den Siedlungsschwerpunkt darstellen. Auf diese Ortsteile hat sich die Untersuchung konzentriert, auch weil hier die erforderliche Infrastruktur vorhanden ist.

Zunächst wurden unbebaute innerörtliche Flächen geprüft. Hierzu wurde das Flächen-Monitoring der Bezirksregierung Arnsberg für Bad Sassendorf verwendet, siehe folgende Abbildung 5. In rot dargestellt sind Flächen, die als Wohnbauflächenreserve gelten. Mit roter Schraffur sind Baulücken dargestellt, die sich für Wohnbebauung eignen. In gelb sind Flächen dargestellt, die zwischenzeitlich bereits in Anspruch genommen wurden und dementsprechend für neue Wohnprojekte nicht mehr zur Verfügung stehen. Bei den vorhandenen Baulücken handelt es sich um Flächen, die alle zu klein, um ein neues Wohngebiet in der Größenordnung des im Bebauungsplan Nr. 15 „Lohof“ – 1. Änderung geplanten unterzubringen. Damit scheidet die Baulücken als geeignete Flächen aus. Bei den roten Flächen wurden die drei größeren Flächen A, B und C überprüft. Fläche A ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Landerpfad“ und ist dort mit einer aufschiebenden Bedingung als WA-Gebiet und als Versorgungsfläche zur Rückhaltung des Regenwassers festgesetzt. Hier befinden sich zurzeit noch Flächen des Bauhofs der Gemeinde, der ab 2018/19 umgesiedelt werden soll. Die Fläche steht damit kurzfristig nicht zur Verfügung. Fläche B befindet sich zwischen den Bachläufen „Haulenbach“ und der „Rosenaue“ südlich der Salzwelten. Ein Bebauungsplan liegt für die Fläche nicht vor. Die Erschließung eines Wohngebiets müsste über die Bahnhofstraße und die Straße „An der Rosenaue“ erfolgen, die seitens der Gemeinde als nicht ausreichend leistungsfähig eingestuft werden. Eine Verbreiterung der Straße „An der Rosenaue“ ist wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, die Fläche als erweiternde Grünfläche für die Ausstellung „Salzwelten“ freizuhalten. Die Fläche C nördlich der Luisenstraße und westlich der Soester Straße soll ab 2020 und den darauf folgenden Jahren in Verbindung mit der daran anschließenden Fläche südlich des Spreitwegs (Bestandteil der vorliegenden 63. FNP-Änderung) in Eigenregie der Gemeinde als Wohngebiet erschlossen werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um gemeindeeigenen Wohnbauflächenreserven. Damit ist festzustellen, dass im Innenbereich aktuell keine Flächen angeboten werden können, die als Alternative zum Lohof-Areal dienen können.



Im nächsten Schritt wurden Flächen am Ortsrand geprüft. Vom Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer wurde ein entsprechender Übersichtsplan erstellt, der in orange die Grenze des Vogelschutzgebiets und in rosa gestrichelt den im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche dargestellten Bereich zeigt (vgl. Abbildung 6). Bei dem Lohof-Areal handelt es sich um eine am Ortsrand liegende Fläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche dargestellt ist. Die Fläche ist dementsprechend dem Innenbereich zuzurechnen. Grundsätzlich ist der Entwicklung von Innenbereichsflächen der Vorrang zu geben, bevor die Umwandlung von Freiraum im Außenbereich in Siedlungsfläche in Angriff genommen werden soll.

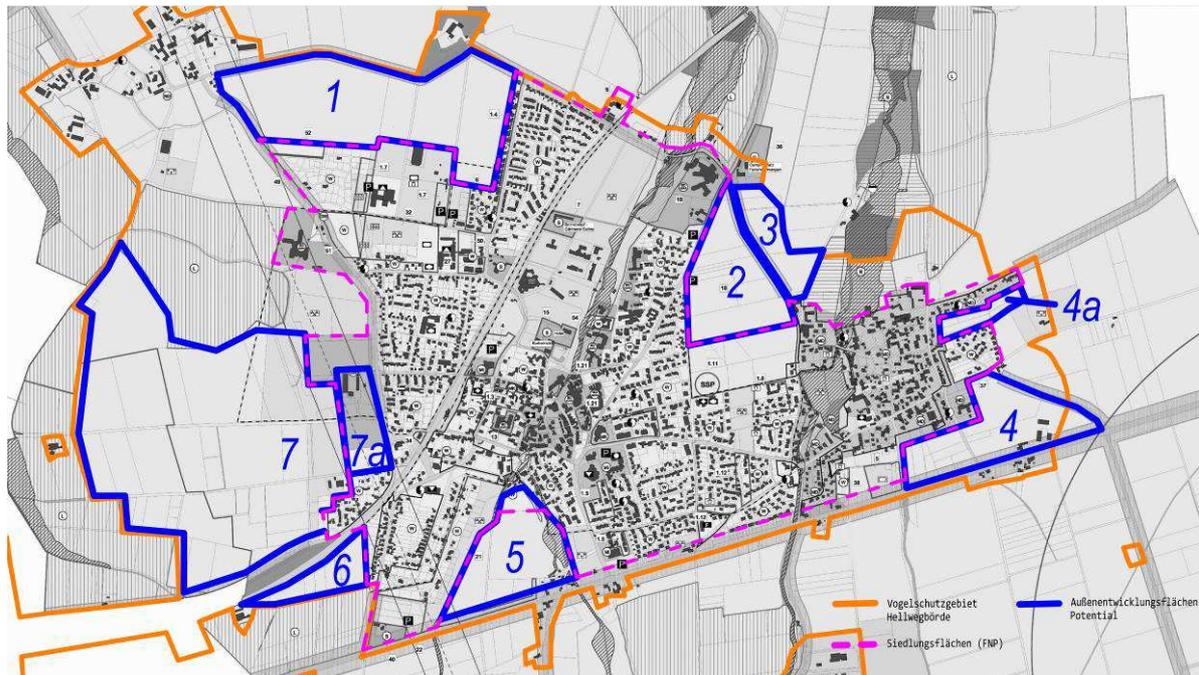


Abb. 6: Übersicht der geprüften Flächen am Ortsrand  
(Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, 2017)

Zu diskutieren sind damit sieben Bereiche, für die zum Zweck einer wohnbaulichen Nutzung der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden müsste. Im Verlauf der Untersuchung wurden zunächst die ungeeigneten Flächen identifiziert. Dabei handelt es sich um Bereiche, die aus Gründen des Naturschutzes (Vogelschutzgebiet) oder aus Immissionsschutzgründen (Bahntrasse, L 856 (ehem. B 1), Biogasanlagen, landwirtschaftliche Betriebe, Sportanlagen) nicht in Betracht kommen.

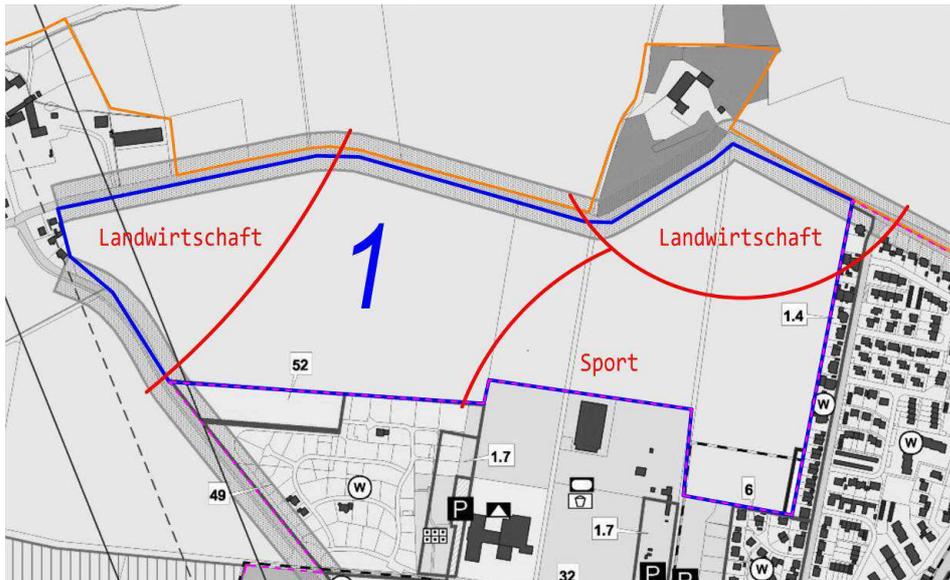


Abb. 7: Fläche 1 – südlich Gabrechter Weg

Die Fläche 1 bietet die städtebaulich sinnvolle Möglichkeit, die vorhandenen Wohngebiete „Zur Sälerschule“ und „Spindelpfad“ in nördliche Richtung bis zum Gabrechter Weg zu erweitern. Nach Abzug der aus Immissionsschutzgründen einzuhaltenden Abstände (ca. 300 m zu landwirtschaftlichen Betrieben, ca. 500 m zu Sportanlagen), bleiben noch ca. 14 ha von der Fläche 1 übrig. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hier allerdings noch keine Baufläche, sondern Fläche für die Landwirtschaft dar. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans würde es sich dementsprechend um eine Neuausweisung von Siedlungsfläche handeln.

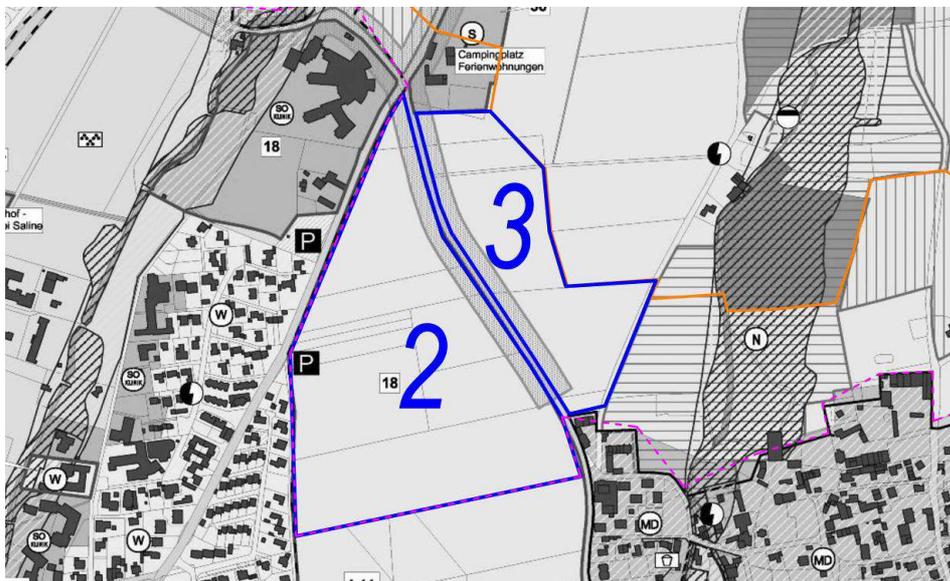


Abb. 8: Fläche 2 – südöstlich Weslarner Straße und Fläche 3 – nordöstlich Neuer Weg

Fläche 2 schließt nördlich an das Baugebiet „Landerpfad“ an, ist rd. 13 ha groß und ist aus städtebaulicher Sicht gut als Wohnbaufläche geeignet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt auch hier noch keine Baufläche, sondern ebenfalls Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan müsste also so geändert werden, dass landwirtschaftliche Fläche erstmalig in Wohnbaufläche umgewandelt wird. Fläche 3 ist nicht in die

Ortslage integriert und eignet sich dementsprechend nicht zur Ausweisung als Wohnbaufläche.

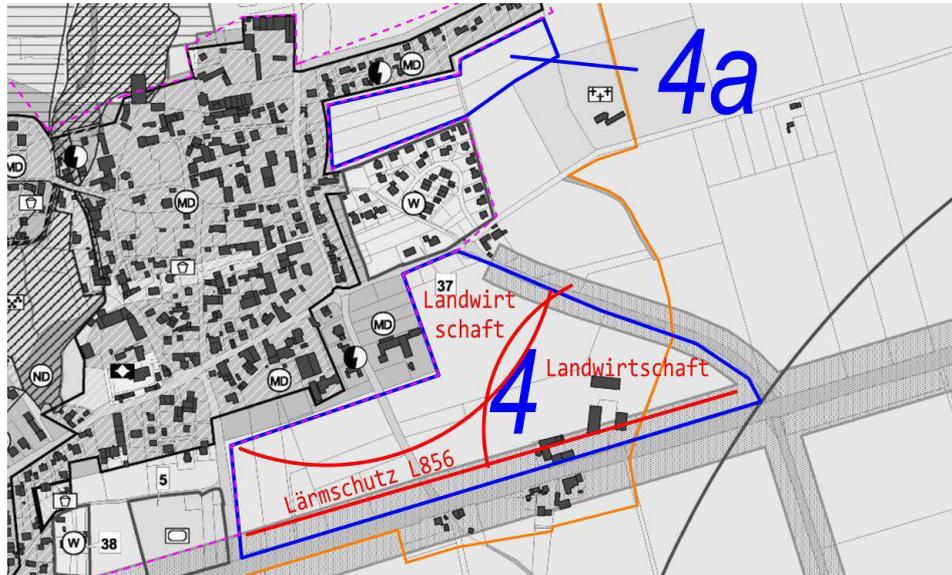


Abb. 9: Fläche 4 – nördlich L 856 und Fläche 4a – südlich Schallerweg

Fläche 4 befindet sich komplett im Einflussbereich von landwirtschaftlichen Betrieben und dem Verkehrslärm der L 856 und eignet sich als Wohnbaufläche nicht. Fläche 4a liegt in städtebaulich integrierter Lage und ist ca. 2,5 ha groß. Damit würde sie sich als Wohnbaufläche eignen. Als landwirtschaftliche Nutzfläche gehört sie jedoch zum Außenbereich. Auch hier müsste der Flächennutzungsplan so geändert werden, dass Freiraum im Außenbereich erstmalig in Siedlungsfläche umgewandelt wird.



Abb. 10: Fläche 5 – Haulenbach / Rosenau und Fläche 6 – nördlich Birkenweg

Der nördliche Bereich der Fläche 5, Bestandteil des im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche dargestellten Bereichs, wurde bereits bei den Innenentwicklungsflächen diskutiert und als geeignete Wohnbaufläche verworfen. Die südlich daran anschließende große Fläche könnte verkehrstechnisch nur über die L 856 (ehem. B 1) erschlossen werden, da die aus östlicher Richtung an die Fläche heran führende Friedhofsstraße zu schmal ist und

aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verbreitert werden kann. Eine Anbindung in westliche Richtung an die Straße „Am Haulenbach“ ist wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit ebenfalls nicht möglich. Mit einer Verkehrsanbindung der Fläche an die ehem. B 1 wäre der Bereich nicht gut in den Ort eingebunden, so dass dieser Bereich aus städtebaulichen Gründen keine gute Eignung als Wohnbaufläche aufweist. Fläche 6 erfordert erhebliche Lärmschutzmaßnahmen entlang der DB – Strecke, darüber hinaus hat die Fläche einen ungünstigen Zuschnitt. Beide Flächen 5 und 6 eignen sich damit nicht zur Entwicklung eines Wohngebiets. Im Übrigen müsste für beide Flächen im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung erstmalig Siedlungsfläche dargestellt werden.

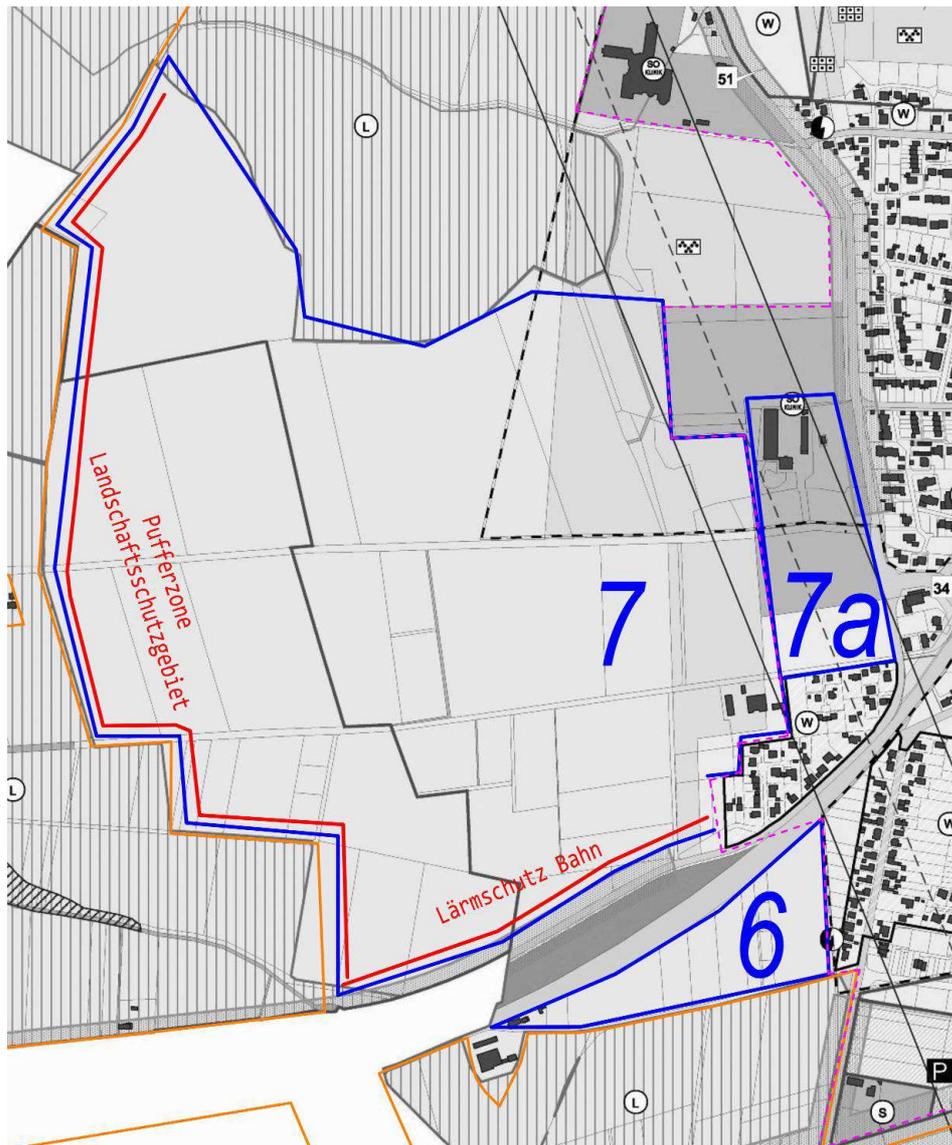


Abb. 11: Fläche 7 – nördlich Sassendorfer Weg / Soester Straße und Fläche 7a – nördlich und südlich Spreitweg

Langfristig stellt Fläche 7 eine Möglichkeit zur Erweiterung der Siedlungsfläche im Gemeindegebiet dar. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung von Pufferzonen in Richtung Landschaftsschutz- und Vogelschutzgebiet sowie die Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb. Aus städtebaulichen Gründen sollte jedoch vor der Fläche 7 die Fläche 7a, da sonst im Bereich 7a ein „Außenbereich“ im

Innenbereich entstehen würde. Die Fläche 7a ist im Flächennutzungsplan bereits als Siedlungsfläche dargestellt; bei der Fläche 7 handelt es sich um Freiraum im Außenbereich, der erstmalig in Siedlungsfläche umgewandelt werden müsste. Die Gemeinde Bad Sassendorf möchte ihre aktive Siedlungspolitik mit Neubausiedlungen insbesondere für junge Familien fortsetzen. Hierzu soll die Fläche südlich des Spreitwegs aktiviert werden, allerdings erst dann, wenn noch zu erschließende Grundstücke im Baugebiet „Landerpfad“ vermarktet sind. Eine Entwicklung südlich des Spreitwegs ist dann ab 2020 vorgesehen.

Die Gemeinde selbst hat sich dafür entschieden, nicht selber als Bauherr aufzutreten. Von daher ist sie insbesondere im Geschoss- und Mietwohnungsbau auf Investoren angewiesen. Die geplante Entwicklung auf dem Lohof fügt sich deshalb in diese Strategie ein.

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 der Fläche 7a zur wohnbaulichen Entwicklung spricht. Vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung der Flächen 1, 2 und 4a, die städtebaulich zwar sinnvoll wäre, für die aber in der jeweiligen Flächennutzungsplanänderung erstmalig eine Siedlungsfläche dargestellt werden müsste, zurückgestellt.

Für die Auswahl der Fläche 7a sprechen auch Gründe der Flächenverfügbarkeit (der Eigentümer möchte hier ein Baugebiet errichten) und des Denkmalschutzes. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags soll die Gemeinde Zuteilungsrechte für Geschosswohnungen und Baugrundstücke für Einfamilienhäuser bekommen. Über das Baugebiet ist auch eine Querfinanzierung der unter Denkmalschutz stehenden Altgebäude möglich.

Aus alledem ergibt sich, dass aus Gründen der städtebaulichen Eignung und der Verfügbarkeit von Grundstücken eine kurzfristige Alternative nicht gegeben ist.

## 5. Darstellungen der 63. Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf (1977) wird das gesamte Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt, siehe linkes Bild.



Abb. 12: rechtsgültiger FNP und 63. Änderung des FNP  
(Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, 2017)

Der Änderungsbereich besteht im Wesentlichen aus einer Streuobstwiese im Norden, den denkmalgeschützten Gebäuden mit denkmalgeschütztem Garten, einer Obstbaumwiese im Südosten und einer landwirtschaftlichen Nutzfläche südlich des Spreitwegs. Der rechtsgültige Bebauungsplan lässt für den Gesamtbereich nördlich des Spreitwegs den Bau einer Klinik zu. Da das Gelände in den letzten Jahrzehnten wenig genutzt wurde, haben hier natürliche Entwicklungen stattgefunden. In der Zeit nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurden deshalb auch die nördliche Streuobstwiese und das Wäldchen als sogenannte LANUV-Biotop ausgewiesen. Die anderen Bereiche haben keinen besonderen Schutzstatus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Entwicklung weitgehend aufgegriffen. Die Streuobstwiese (schutzwürdiges Biotop BK-4414-0004) und das Gartendenkmal werden entsprechend als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt, lediglich die Bestandsgebäude und der südöstliche sowie südliche Teil werden als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, siehe rechtes Bild oben. Mit der 63. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt dementsprechend eine deutliche Rücknahme der Darstellung von Flächen, die bisher für die Bebauung vorgesehen waren. Zukünftig werden im Flächennutzungsplan ca. 4 ha als Wohnbaufläche dargestellt, während bisher knapp 9 ha als Sondergebiet dargestellt sind.

Die parallel zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lohof“ wird diese Darstellungen aufgreifen.

## 6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 63. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine negativen städtebaulichen oder ökologischen Auswirkungen ausgelöst:

- Die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird beachtet. Es wird kein dem Außenbereich zuzurechnender Freiraum in Anspruch genommen, sondern eine Fläche, die im Flächennutzungsbereich bereits als Bestandteil des Siedlungsbereichs dargestellt ist. Zudem wird der zurzeit als Siedlungsfläche dargestellte Bereich im Rahmen der 63. Änderung des Flächennutzungsplans reduziert, so dass ökologisch wertvolle Flächen vor einer Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke geschützt werden. Die Entwicklung der verbleibenden Flächen zu Wohnbauflächen ist als Innenbereichsentwicklung – trotz einer ökologischen Wertigkeit der Flächen – als sinnvoll anzusehen.
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die für die Projektfläche durchgeführte Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Ökoplan, Oktober 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass (unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Arten und europäisch geschützte Vogelarten) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen. Artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich bei Einhaltung von zeitlichen und sachlichen Vorgaben bei der Umsetzung der Bauleitplanung lösen. Weiter werden im Bebauungsplan Grünstrukturen erstmalig festgesetzt und damit auch zukünftig geschützt werden. Flankierend und weiter verfeinernd werden naturschutzfachliche Regelungen in einem Vertrag zwischen Gemeinde und Investor geregelt, sodass bei Abwägung zwischen den Belangen des Natur- und Denkmalschutzes einerseits und dem Belang einer ausreichenden Wohnraumversorgung andererseits der Wohnraumversorgung der Vorrang gegeben werden kann.
- Durch die Entwicklung eines Wohngebiets entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG auszugleichen ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, die die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 den Festsetzungen der 1. Änderung gegenüber stellt. Da bisher planungsrechtlich zulässige Nutzungen als Sondergebiet in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 zurück genommen werden, ist keine negative Bilanz zu erwarten. Externe Ausgleichsflächen werden nicht erforderlich.
- Im Bebauungsplangebiet vorhandene Grünstrukturen werden weitgehend erhalten und sinnvoll durch Neuanpflanzungen ergänzt; die unter Denkmalschutz stehenden Außenanlagen (Garten, Teich) werden als Grünfläche erhalten.
- Belange des Denkmalschutzes werden beachtet. Im August 2015 wurden die Wirtschaftsgebäude und das Haupthaus als Baudenkmale und der Bereich zwischen Haupthaus und Spreitweg als Gartendenkmal eingetragen. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 werden die Denkmäler nachrichtlich übernommen. Im Plangebiet liegen weiterhin nach dem Denkmalschutzgesetz „Vermutete Boden-

denkmäler“. In die 1. Änderung des Bebauungsplans werden entsprechende Hinweise zum Umgang mit „Vermuteten Bodendenkmälern“ übernommen.

## 7. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden. Zur vorliegenden Begründung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans – Teil A wurde dementsprechend als Teil B ein Umweltbericht (Büro Kuhlmann & Stucht, Bochum) erstellt.

Gemeinde Bad Sassendorf

Bad Sassendorf, im November 2017

Der Bürgermeister

i.A.

( Stember )

Fachbereichsleiter