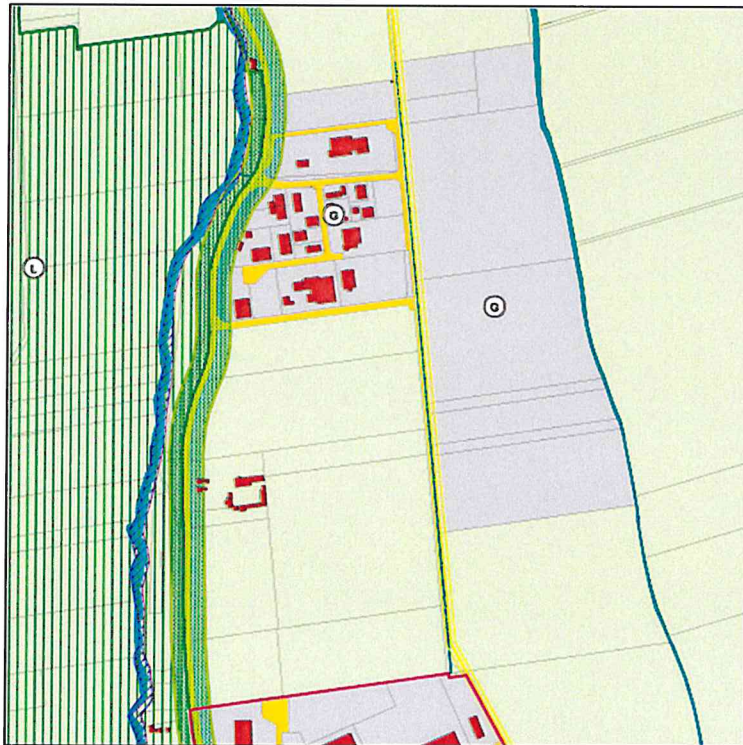


GEMEINDE Bad Sassendorf

1.1.1.1.1.1.1

75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Sassendorf für den Bereich „Lohner Klei“



Begründung
gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 05.2017

Gemeinde Bad Sassendorf

75. Änderung des Flächennutzungsplans der Bad Sassendorf

„Änderung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche und Änderung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft“

Gliederung

1.	Anlass und Zielsetzung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.	Lage des Plangebietes.....	4
3.	Ziele der Raumplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation.....	4
3.1	Landesentwicklungsplan	4
3.2	Regionalplan	4
4.	Verfahren	5
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
6.	Verkehrliche Erschließung	7
7.	Immissionsschutz.....	7
8.	Ver- und Entsorgung	7
9.	Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz.....	7
10.	Altlasten	8
11.	Umweltbericht	8

Begründung

2. Anlass und Zielsetzung 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 andererseits

Die öffentliche Hand (Gemeinde, BIMA im Lohner Klei Süd) verfügt 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.

Die Reservebetriebsfläche am Lohner Klei Nord (im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche enthalten) befindet sich zur Zeit im Bebauungsplanaufstellungsverfahren, hier soll durch Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lohner Klei Nord“ ein Gewerbegebiet für einen Gala-Betrieb festgesetzt werden. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden bereits durchgeführt.

Andererseits haben mehrere ortsansässige Firmen 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 nach gewerblichen Bauflächen, dem nachgekommen werden muss, um die Gemeinde Bad Sassendorf im Vergleich zu den Nachbarkommunen nicht ins Hintertreffen geraten und keine Wettbewerbsnachteile für die heimische Wirtschaft entstehen zu lassen.

Die benötigten Flächen sollen nunmehr für die Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen (Industrie, Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen) im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes in räumlich - planerischer Hinsicht zur Verfügung gestellt werden.

Hintergrund ist, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche von rd. 21 ha östlich des Steinkuhler Weges im Vogelschutzgebiet liegt und im Regionalplan nicht mehr enthalten ist. Diese Fläche kann mithin nicht ohne weiteres aktiviert werden.

Andererseits ist im Regionalplan im nördlichen Anschluss an dem Gewerbepark Lohner Klei Süd ein Ansatz für die Erweiterung des Gewerbegebietes enthalten, der allerdings im Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist und auch nicht im Vogelschutzgebiet liegt

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).

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet, das durch die beiden zusammen ca. 26 ha großen Teilflächen gebildet wird, liegt zwischen der Ortschaft Lohne und dem Gewerbegebiet Lohner Klei Süd an der freien Strecke der L 688 bzw. dem Steinkuhler Weg (Wirtschaftsweg). Beide Flächen werde zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die ca. 5 ha große Teilfläche, die von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine gewerbliche Baufläche geändert werden soll, befindet sich nördlich anschließend an das Gewerbegebiet Lohner Klei Süd, östlich der L 688.

Die ca. 21 ha große Teilfläche, die von einer gewerblichen Baufläche in eine landwirtschaftliche Nutzfläche geändert werden soll, befindet sich östlich des Gewerbegebietes Lohner Klei, südlich der Ortschaft Lohne und ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. so dass nach der Änderung eine zusammenhängende Fläche für die Landwirtschaft entsteht.

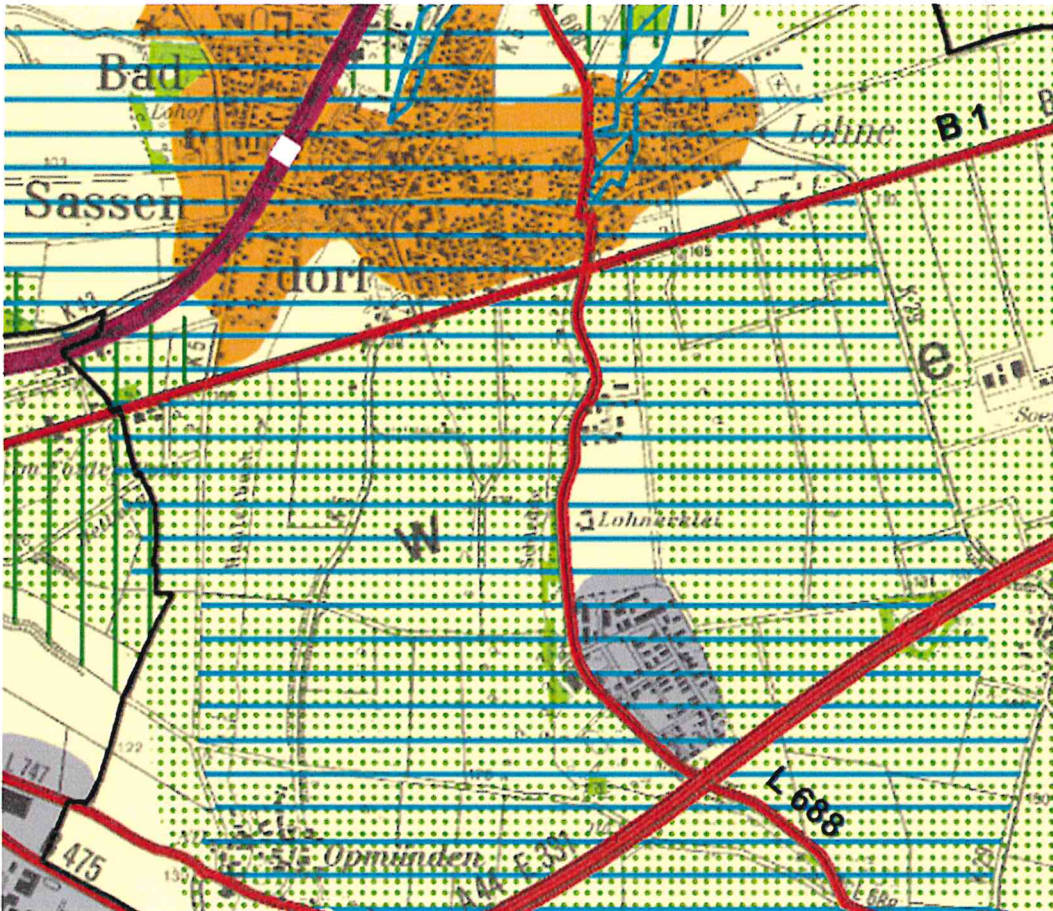
4. Ziele der Raumplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein – Westfalen (LEP NRW) ist die Gemeinde Bad Sassendorf in der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur und darüber hinaus als ein Gebiet für den Schutz des Wassers dargestellt.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil - Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt die Fläche des Planungsraumes, die als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, überwiegend als „Siedlungsraum: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ sowie in den Randbereichen als „Freiraum: Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und die Flächen, die als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden soll, mit den „Freiraumfunktionen: Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes“, dar.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis

5. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in öffentlicher Sitzung am 19.10.2016 die Durchführung des Verfahrens zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Inhalt der Änderung ist, die bestehende gewerbliche Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 21 ha) und ca. 5 ha der nördlich an das Gewerbegebiet anschließenden Fläche für die Landwirtschaft als gewerbliche Baufläche darzustellen.

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 zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel am Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf, Eichendorffstraße 1, wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und auf die Inhalte und Ziele der Planung hingewiesen. Aus dem beigelegtem Plan konnte der Änderungsbereich der 75. Änderung des Flächennutzungsplans entnommen werden, sodass eine Verortung im Stadtgebiet möglich war.

Der Vorentwurf der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Sassendorf lag in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf, aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 20.10.2016 beteiligt und um Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 09.12.2016 gebeten.

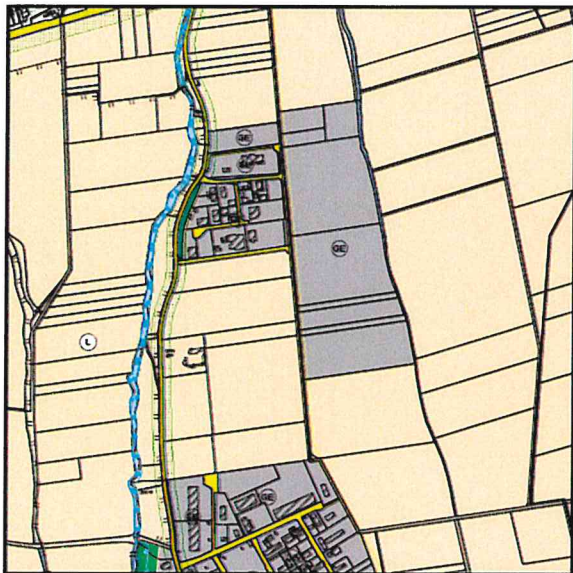
Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 beschlossen, den Entwurf der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lohner Klei“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04. bis einschließlich 05.05.2017 öffentlich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

Mit Schreiben von 23.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, angeschrieben und gebeten, zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes bis zum 05.05.2017 Stellung zu nehmen.

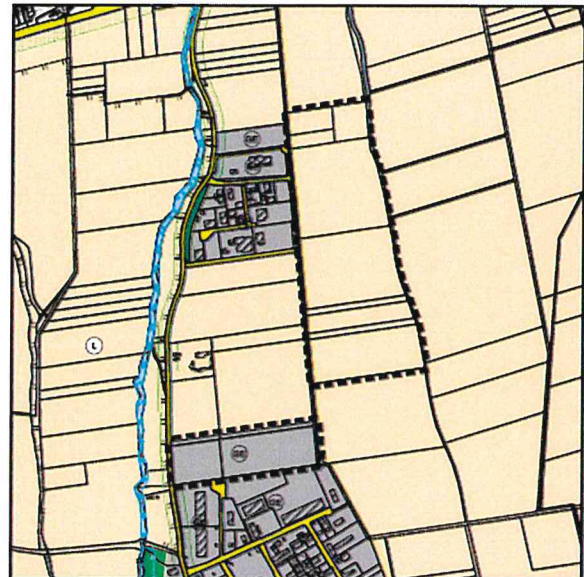
6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit dieser 75. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die gewerblichen Bauflächen und die Flächen für die Landwirtschaft neu geordnet werden. Deshalb ist vorgesehen, die bestehende gewerbliche Baufläche als eine Fläche für die Landwirtschaft (ca. 21 ha) und einen Teil der nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft als eine gewerbliche Baufläche darzustellen (ca.5 ha).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die gewerblichen Bauflächen entlang der L 688 (Neuer Weg), die auch als Erschließungsstraße dient, geordnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
bisherige Darstellung, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
geänderte Darstellung, ohne Maßstab

7. Verkehrliche Erschließung

Das Änderungsgebiet wird über die L 688 (Neuer Weg), die an die L 856 (ehem. B1) anschließt, sowohl für den regionalen Verkehr, als auch für den Ortsverkehr unmittelbar erschlossen.

8. Immissionsschutz

Notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im konkreten Bebauungsplanverfahren zu entwickeln und festzusetzen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser kann durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Ggf. notwendige Erweiterungen der Infrastruktur sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und umzusetzen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch den Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz sichergestellt werden. Sofern die Erweiterung bestehender Kapazitäten oder die Planung neuer Leitungen erforderlich werden, kann diese im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden.

Ebenfalls wird die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet werden.

10. Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe teilt mit, dass die Planung den während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Hellwegraum betrifft.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes seien bereits zahlreiche Archäologische Fundstellen/Vermutete Bodendenkmäler und in die Denkmalliste eingetragene Bodendenkmäler bekannt (vgl. beigegebene Kartierung) bekannt.

Aufgrund der beschriebenen Situation sei ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet zu vermuten. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler.

Somit ist das Plangebiet zunächst durch Baggersondagen zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären.

Die notwendigen Maßnahmen werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und vor Erstellung der Infrastruktur in Abstimmung mit dem LWL getroffen.

Anzeichen dafür, dass sonstige Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen nicht vor.

11. Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

12. Umweltbericht

Der separat beigefügte Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister

i.A.



(Stember)

Fachbereichsleiter