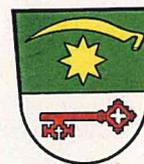
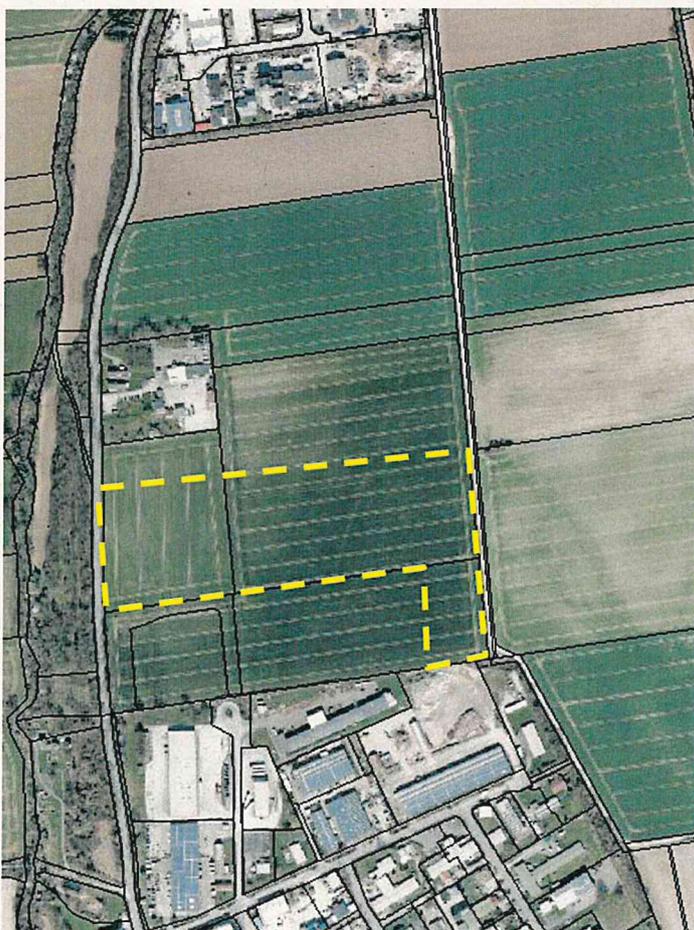


Gemeinde Bad Sassendorf



Begründung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren



I Begründung

1.	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
	Darstellung in der Landes- und Regionalplanung	4
4.	Änderungsinhalte	4
5.	Sonstige Belange	5
5.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	5
5.2	Immissionsschutz	6
5.3	Altlasten	6
5.4	Heilquellenschutzgebiet	6
5.5	Ver- und Entsorgung	6
6.	Umweltbelange	7
7.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
8.	Monitoring	9

II Umweltbericht

Umweltbericht zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Sassendorf, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Januar 2022¹

Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf, Ortsteil Lohne; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Januar 2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ in Verbindung mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Sassendorf, Ortsteil Lohne, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Januar 2022
- FFH-Vorprüfung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf, Ortsteil Lohne; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Januar 2023
- Fachbeitrag zur FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ in Verbindung mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf, Ot. Lohne

¹ Mit Rechtskraft der 9. Änderung des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (April 2022) liegt die Planungsabsicht im festgelegten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung und nicht wie im Umweltbericht in Kapitel 1.2.2 Fachpläne Regionalplan noch ausgeführt, im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich.



1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ einschließlich der 82. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und am 06.04.2022 den Festsetzungsbeschluss zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Stadt Soest und die Gemeinde Bad Sassendorf haben die Änderung des Regionalplanes Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Soester Osten / Bad Sassendorfer Westen für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets sowie in Bad Sassendorf südlich des Ortsteils Lohne als Erweiterung des bestehenden GIB-Bereichs „Lohner Klei“ beantragt. Das Verfahren wurde als 9. Änderung geführt, die Änderung ist im April 2022 in Kraft getreten.

Da gewerbliche Bauflächen bereits heute im Raum Soest / Bad Sassendorf aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Region nur noch in einem sehr begrenzten Umfang zur Verfügung stehen, und damit die Gemeinde dennoch Ihrer kommunalen Aufgabe gerecht werden kann, durch eine vorausschauende, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung für den absehbaren Gewerbeflächenbedarf insbesondere einheimischer Betriebe ein flexibles und angemessenes Angebot gewährleisten zu können, ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erforderlich. Mit der Erweiterungsfläche können im Bereich Bad Sassendorf neue Angebote für unterschiedliche gewerblich-industrielle Nutzungen geschaffen werden. In der Erweiterungsfläche sollen entsprechend überbaubare Flächen in einem eingeschränkten Industriegebiet festgesetzt werden, wobei die Struktur des südlich gelegenen Industriegebietes aufgenommen wird.

Die Erschließung erfolgt aus dem bestehenden Gebiet heraus bzw. über die im Zuge der Entwicklung der südlich angrenzenden Fläche neu erstellte Zufahrt auf die L 688.

Im Osten zum angrenzenden Vogelschutzgebiet ist die Darstellung einer Grünfläche als „Puffer“ zwischen der gewerblichen Baufläche und dem Vogelschutzgebiet vorgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich südlich der Ortsteile Bad Sassendorf und Lohne, zwischen der L688 „Neuer Weg“ im Westen und dem „Steinkuhler Weg“ im Osten, nördlich der A44. Südlich des Planbereichs grenzt unmittelbar der bestehende Gewerbepark Lohner Klei an.

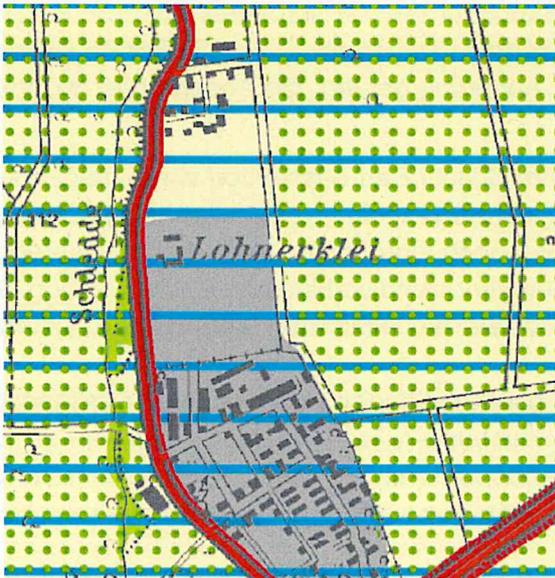
Von der Änderung und Erweiterung sind teilweise die Flurstücke 32, 35 und 168 der Flur 10, Gemarkung Lohne betroffen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von etwa 5 ha auf.



3. Übergeordnete Vorgaben

Darstellung in der Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist die Gemeinde Bad Sassendorf als Grundzentrum an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur als auch als ein Gebiet für den Schutz des Wassers dargestellt.



Auszug aus Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg
Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; Blatt 5

Der rechtskräftige Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis legt den Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest, überlagert mit der Funktion Grundwasser- und Gewässerschutz.

Innerhalb des Änderungsbereichs werden keine weiteren Festlegungen getroffen.

Ein Bereich für den Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes (BSLV) grenzt an.

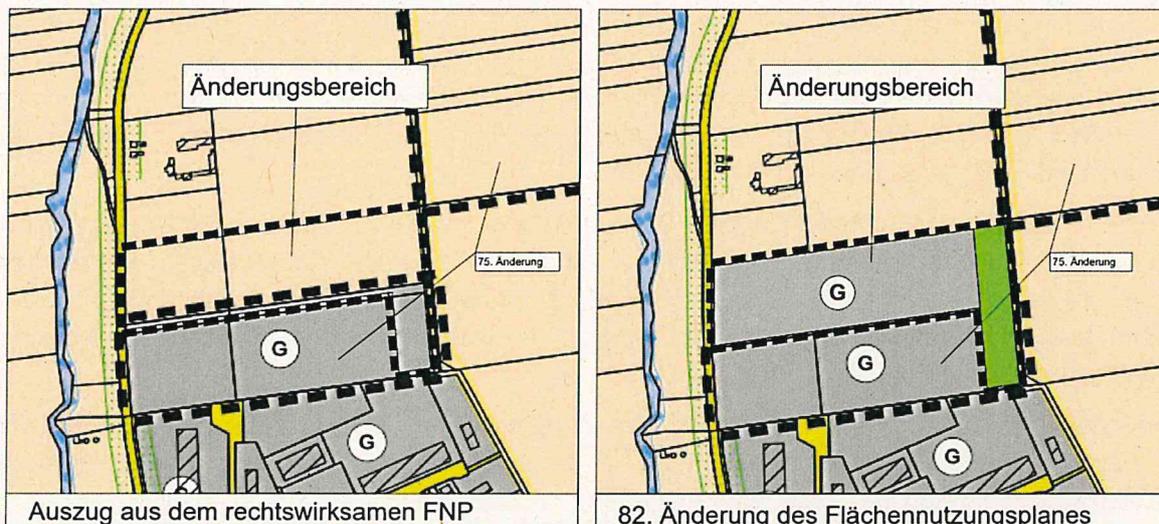
Die landesplanerische Anfrage im Verfahren gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeinde bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

4. Änderungsinhalte

Der Änderungsbereich umfasst etwa 5 ha und ist im Bereich der Flurstücke 32 und 35 bisher als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr.9 und auf dem Flurstück 168 als gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf dargestellt.



Gemäß der im ersten Kapitel genannten Zielsetzung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf gestaltet sich die Änderung wie folgt:



Darstellung einer gewerblichen Baufläche gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB und § 1 (1) Nr. 2 BauNVO. Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bad Sassendorf ist im Rahmen der 82. Änderung künftig als gewerbliche Baufläche (G) auszuweisen. Die östlichen Flächen des Änderungsbereiches werden künftig als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Dies betrifft auch die gewerbliche Baufläche im Bereich der 75. Änderung.

Mit dieser Änderung wird der bestehende Gewerbepark Lohner Klei Süd entsprechend der o. g. Zielsetzung erweitert, um den absehbaren Gewerbeflächenbedarf insbesondere einheimischer Betriebe gerecht zu werden und ein flexibles und angemessenes Angebot gewährleisten zu können.

5. Sonstige Belange

5.1 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Aus der 4. Änderung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes ist bekannt, dass der Hellwegraum während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelt wurde.

In Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) ist deshalb der Änderungsbereich vor Bodeneingriffen zu untersuchen, ob Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) vorhanden sind.

Mögliche Bodendenkmäler sind zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).



5.2 Immissionsschutz

Durch die Änderung und Erweiterung des aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes zu entwickelnden Bebauungsplanes und somit der Erweiterung des Gewerbeparks können insbesondere Geräusch- aber auch andere Emissionen ausgehen, die auf die Nachbarschaft einwirken können. Bei dieser Nachbarschaft handelt es sich um das südlich angrenzende Industriegebiet, die vorhandene Eiweiß- und Fettverwertung im Norden und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und Osten. Im Osten grenzt unmittelbar das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde DE-4415-401 an.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen, wobei einzelne Vorhaben auf Ebene der jeweiligen Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu bewerten sind.

Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Belange entgegen. Dies ist v.a. auch darin zu begründen, da das Gebiet und seine Nachbarschaft nicht wohnbaulich genutzt werden.

5.3 Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

5.4 Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf (Objekt 1118) Die Erweiterung und Errichtung gewerblicher Anlagen sowie deren Nutzungsänderungen ist genehmigungspflichtig. Zudem sind gem. § 4 der Heilquellenschutzgebietsverordnung „*alle Erdaufschlüsse, die über eine Tiefe von 10,00 m hinausgehen, z.B. Abgrabungen und Bohrungen, sowie Sprengungen genehmigungspflichtig*“.

5.5 Ver- und Entsorgung

Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a (1) Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.



Die konkrete Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird im Rahmen des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung geklärt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch einen Vorratsbehälter sichergestellt, sofern keine ausreichende Menge durch den Wasserversorger vorgehalten werden kann.

Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Grundstücke durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Erschließungsstraßen zu gewährleisten.

6. Umweltbelange

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist im Zuge der Bauleitplanung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens darzustellen.

Umweltbericht

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Parallel wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Fachbeiträge sind Anlagen der Begründung und wurden von Mestermann - Büro für Landschaftsplanung erarbeitet.

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete in der relevanten Umgebung des Plangebiets. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich das Europäische Vogelschutzgebiet Hellwegbörde DE-4415-401, ein Landschaftsschutzgebiet, ein gesetzlich geschütztes Biotop und eine Biotopkatasterfläche.

Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche und Boden führen, da mit dem Vorhaben u.a. weitere Versiegelungen vorgenommen werden. Es werden die vorhandenen Biotopstrukturen im Eingriffsbereich entfernt, es wird eine dauerhafte Inanspruchnahme von Boden erforderlich und es kommt zu einer großflächigen dauerhaften Flächeninanspruchnahme.

Der Umweltbericht zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Sassendorf, kommt hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen zu folgendem Ergebnis:

„Erhebliche Beeinträchtigungen der in Kapitel 3 (des Umweltberichtes) untersuchten Schutzgüter sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen zur Vermeidung und Verhinderung von Beeinträchtigungen ergibt sich damit nicht.

Auf dieser Ebene sind keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in der folgenden Bebauungsebene durch Maßnahmen vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden können.“

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit



von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage. Er kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf Ebene des Flächennutzungsplans können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen erwartet, die auf Bebauungsplanebene zu erheblichen Problemen führen könnten.“

Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II für die Feldlerche und die Rohrweihe ist erst auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene erforderlich.“

FFH – Verträglichkeitsstudie

Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet DE-4415-401 „Hellwegbörde“ ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets verträglich ist. Entsprechend wurde im Rahmen der 82. FNP-Änderung eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Januar 2022) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis:

„Dass im Zusammenhang mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf aufgrund der Lage und der Vorhabenscharakteristik nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags festgestellten maßgeblichen Arten Feldlerche und Rohrweihe, nicht ausgeschlossen werden können. Im Zusammenhang mit der nachgelagerten Bebauungsplanebene ist demnach die Erarbeitung einer FFH-Verträglichkeitsstudie erforderlich.“

Zwischenzeitlich wurde eine entsprechende Prüfung mit der FFH-Verträglichkeitsstudie zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ in Verbindung mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf, Büro für Landschaftsplanung Mestermann vorgenommen, diese stellt im Ergebnis eine Verträglichkeit fest:

„Die geplante Erweiterung des Gewerbeparks im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ kann aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme der anstehenden Ackerfläche zu einer Verkleinerung des Lebensraums und dadurch zu einer Reduzierung der Nahrungshabitate der Rohrweihe im Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ führen. Insbesondere hinsichtlich der Nahrungshabitate der Rohrweihe kann aufgrund der unsicheren Datenlage bei der Recherche anderer Pläne und Projekte eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle und somit eine erhebliche Beeinträchtigung nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wird eine Schadensbegrenzungsmaßnahme vorgesehen.“

Unter Berücksichtigung der genannten Schadensbegrenzungsmaßnahme werden keine erheblichen und/ oder nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Vogelschutzgebiets DE-4415-401 „Hellwegbörde“ erwartet. Das Vogelschutzgebiet wird auch zukünftig seine Funktion in Bezug auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck erfüllen können.“

Die Schadensbegrenzungsmaßnahmen sind dem als Anlage beigefügten Fachbeitrag zur FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17



„Gewerbepark Lohner Klei Süd“ in Verbindung mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf Ot. Lohne zu entnehmen.

7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum findet durch die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen statt. Wie dem Kapitel 6 zu entnehmen ist, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erst auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt daher eine Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des zugehörigen Umweltberichtes. Die Qualitäten der Kompensationsmaßnahmen sowie deren konkreten Umsetzungen erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Nachweis des Kompensationsbedarfs

Zwischenzeitlich wurde für die 6. Änderung und Erweiterung des BP 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ Ortsteil Lohne der Umweltbericht erstellt:

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 91.582 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 50.274 Punkte, daraus ergibt sich ein Defizit von 41.308 Punkten. Der Umweltbericht beschreibt die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmten Ausgleich wie folgt:

„Zum Ausgleich dieses Defizits kann die vorgesehene Maßnahme für die Feldlerche und die Rohrweihe berücksichtigt werden.

Die Maßnahme wird auf dem 21.240 m² großen Flurstück 17 der Flur 2 in der Gemarkung Opmünden umgesetzt. Sowohl bei der Extensivierung der Ackerfläche als auch bei der Anlage einer Brachfläche kann mit einer Wertverbesserung von 2 Biotoppunkten pro m² gerechnet werden. Für die Maßnahmenfläche ergibt sich also eine Biotopwertverbesserung von 42.480 Biotoppunkten.

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht. Auf der Fläche verbleibt ein Überschuss von 1.172 Biotoppunkten.“

8. Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Gemeinde Bad Sassendorf. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.



Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei ist die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- /Kompensations- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen zu prüfen. Die nähere Ausgestaltung der Regelungen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister

im Januar 2023

Bad Sassendorf, *im Juni '23*
i.A.

.....
Dipl.-Ing. Markus Caspari


.....
(Stember)
Fachbereichsleiter