

**Gemeinde Bad Sassendorf**



82. Änderung Flächennutzungsplan  
im Bereich „Lohner Klei Süd“  
der Gemeinde Bad Sassendorf



**Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 6a BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf .....	3
2. Ziel der Aufstellung .....	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung .....	5
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	7

## 1 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 beschlossen, die 82. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde zwischen dem 27.01.2020 und dem 28.02.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.01.2020.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf einschl. überarbeiteter Begründung erstellt.

Daraufhin erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.01.2022 die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 04.03.2020 bis 31.01.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat dann in seiner Sitzung am 06.04.2022 die Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren intensiv beraten und abgewogen. Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat anschließend den **Feststellungsbeschluss** für die 82. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Diese Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bad Sassendorf ist gem. § 6 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB mit Verfügung vom 06.06.2023 Az.: 35.02.68.91-001 genehmigt worden.

## 2 Ziel der Aufstellung

Die Stadt Soest und die Gemeinde Bad Sassendorf haben die Änderung des Regionalplanes Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Soester Osten / Bad Sassendorf südlich des Ortsteils Lohne als Erweiterung des bestehenden GIB-Bereichs „Lohner Klei“ beantragt. Das Verfahren wird als 9. Änderung geführt.

Anlass für den Antrag ist die vorhandene Nachfrage an gewerblichen Bauflächen. Das notwendige Änderungsverfahren für den Regionalplan soll kurzfristig eingeleitet und zum Abschluss gebracht werden. Nach Wirksamwerden der 9. Änderung des Regionalplanes besteht grundsätzlich die landesplanerische Möglichkeit der Umsetzung und Konkretisierung durch die gemeindliche Bauleitplanung.

Um keinen zeitlichen Versatz zwischen der Wirksamkeit der Regionalplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung zu bekommen, war es sinnvoll, die notwendigen Aufstellungsbeschlüsse für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan zu fassen und die Verfahren aufzunehmen. Entsprechend der Vorgabe im Regionalplanentwurf soll die Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan durch eine gewerbliche Baufläche (G) ersetzt werden.

In seiner Sitzung am 10.07.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich des Gewerbeparks Lohner Klei Süd, Ortsteil Lohne wie oben beschrieben durchzuführen. Der Änderungsbereich schließt an den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lohner Klei Süd“, Ortsteil Lohne an und stellt eine Erweiterungsfläche nach Norden dar, geht aber im Norden über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung analog § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Diese fand in der Zeit vom

27.01.2020 bis zum 28.02.2020 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 09.01.2020 am Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

In seiner Sitzung am 04.03.2020 hat der Rat dann beschlossen, den Planentwurf öffentlich auszulegen. Die Auslegung erfolgte bisher nicht, da noch verschiedene Fragen zu klären waren. Unter anderem hat sich das Verfahren zur 9. Änderung des Regionalplans verzögert, sodass die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnte. Dies hat zur Folge, dass der von der Gemeinde gestellte Antrag vorerst zurückgestellt wird.

In der Zwischenzeit sollen dann nach Absprache mit der Regionalplanung bei der Bezirksregierung Arnsberg noch offene Fragen geklärt werden. Insbesondere beim Bedarf sieht die BR Arnsberg noch Klärungsbedarf, da die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes über den rechnerischen Bedarf hinausgeht.

Seitens der BR wird vorgeschlagen, die im Bebauungsplan im Osten zum Vogelschutzgebiet hin festgesetzten Grünflächen auch so im Flächennutzungsplan darzustellen, sodass diese Flächen als Reserven im Flächennutzungsplan entfallen. Weiter wurde vorgeschlagen, den Änderungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden hin zurückzunehmen. Entsprechend der Vorschläge hat der Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss am 17.11.2021 beschlossen, den Änderungsbereich zu reduzieren und im Osten der mittlerweile wirksamen 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und der aktuellen Änderung Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB darzustellen.

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. Grünstrukturen sind insbesondere im Osten zum angrenzenden Vogelschutzgebiet vorgesehen.

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für diese Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann aus Warstein erstellt und ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

#### **Ergebnis 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.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen  
Für die Schutzgüter Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Die Maßnahmen für die verbleibenden Schutzgüter sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

#### **Ergebnis Artenschutzprüfung**

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.

Die geplante 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf, löst unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

#### **Ergebnis FFH-Verträglichkeitsprüfung**

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. Eine entsprechende Prüfung wird mit der FFH-Verträglichkeitsstudie vorgenommen, diese stellt im Ergebnis eine Verträglichkeit fest.

## **4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

#### ***frühzeitige Beteiligung***

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, ist eine Stellungnahme abgegeben worden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken an dem dargestellten Bedarf an Gewerbeflächen und der Bedarfsermittlung vorgetragen. Bezweifelt werden das Vorhandensein einer ausreichenden Nachfrage und damit die Notwendigkeit der Planänderung. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die dargestellten Grünstreifen bei der Bedarfsermittlung als Gewerbeflächen zu werten.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung von Gewerbeflächen - auch in anderen Kommunen des Kreises - wird „Kanibalisierung“ und eine fehlende Abstimmung raumbedeutsamer Planungen vorgeworfen.

Der Planung wird das Entgegenstehen verschiedener öffentlicher Belange (z. B. Schutz des Freiraums, Sicherung landwirtschaftlicher Produktion, Erholung/ Freizeit, Ökologie, Naturschutz, Artenschutz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit) ohne nähere Begründung vorgeworfen sowie das Fehlen der Darstellung möglicher Alternativen.

Konkreter wird der Abstand zum Vogelschutzgebiet als zu gering bemängelt.

Letztlich wird auf die Versorgung mit Löschwasser angesprochen

---

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie Themenbereiche Immissionsschutz, Brandschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Die **Landwirtschaftskammer Westfalen Lippe** steht der Nutzungsänderung aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch gegenüber, hat aber aufgrund der Absehbarkeit der Erweiterung des Gewerbegebiets keine Einwände, solange der Flächenentzug einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird. Mit den Bewirtschaftern besteht eine einvernehmliche Regelung der Nutzungsänderung.

Der **Kreis Soest** nahm in seiner Stellungnahme Bezug zur technischen Erschließung und zu umweltrelevanten Themenbereichen. Beispielsweise gab es die Anregung, das genaue Vorgehen für jede einzelne Baumaßnahme hinsichtlich des Umgang mit nicht direkt überbaubaren Böden im Bebauungsplan festzulegen. Dieser Anregung wird jedoch nicht gefolgt, da eine entsprechenden Festsetzungsmöglichkeit nicht besteht, insbesondere im Flächennutzungsplan.

Hinweise bezüglich des Naturschutzes werden zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Vorverfahrens erstellten ersten Untersuchungen werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes abschließend vorgenommen.

Die **LWL-Archäologie für Westfalen** weist darauf hin, dass aufgrund vermuteter Bodendenkmäler eine Durchführung archäologischer Ausgrabung notwendig sei. Dieser Hinweise wird zu Kenntnis genommen, sind aber relevant, da aufgrund des Flächennutzungsplans keine direkten Vorhaben genehmigt werden dürfen.

Von Seiten der **Industrie- und Handwerkskammer, Hellweg Sauerland** gibt es Bedenken, dass durch die Reduktion der geplanten gewerblichen Baufläche das planerische Vorgehen kurzfristig zu einer Flächeninanspruchnahme führt. Stattdessen hat die östliche Grünfläche im Änderungsbereich ein Potenzial für nutzbare gewerbliche Bauflächen. Diese Bedenken werden zu Kenntnis genommen, jedoch dient die Grünfläche als Abstandsfläche zwischen den Betrieben und dem Vogelschutzgebiet. Daher werden die Bedenken zurückgewiesen.

Die Anregungen wurden soweit wie möglich in die Planunterlagen der Offenlegung eingearbeitet und berücksichtigt.

### **Öffentliche Auslegung**

Seitens der Öffentlichkeit, also von Bürgern und Privatpersonen, wurde im Rahmen der Offenlegung eine Stellungnahme abgegeben, in der Bedenken analog zur frühzeitigen Beteiligung geäußert wurden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde abschließend die Verletzung organschaftlicher Rechte der Ratsmitglieder geltend gemacht.

---

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise, insbesondere umweltrelevante Aspekte.

Der **Kreis Soest** gab den Hinweis, dass im Zuge der 9. Änderung des Regionalplan der Flächennutzungsplan nicht geändert werden könnte, da dies durch eine Obergrenze von ausweisenden Gewerbeflächen verhindert werden könnte. Der Hinweis wurde lediglich zur Kenntnis genommen, da die 9. Änderung nicht den Zielen der Raumordnung entspricht.

Umweltrelevante Aussagen beziehen sich maßgeblich auf den nachgelagerten Bebauungsplan, im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine relevanten Aussagen getroffen, die zu einer Änderung führen würden. Von daher sind die Ausführungen lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Die Anregungen und Bedenken wurden abgewogen, es wurde festgestellt, dass eine Änderung des Planenwurfs nicht erforderlich ist. Insbesondere liegt keine Verletzung organschaftlicher Rechte von Ratsmitgliedern, die Einfluss auf das Bauleitplanverfahren hatten, vor.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat daraufhin für die 82. Änderung des Flächennutzungsplans den Feststellungsbeschluss am 06.04.2022 gefasst.

Diese Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bad Sassendorf ist gem. § 6 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB mit Verfügung vom 06.06.2023 Az.: 35.02.68.91-001 genehmigt worden.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Sassendorf ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für neue Gewerbeflächen im Ortsteil Lohne.

Der Änderungsbereich knüpft an ein bestehendes Gewerbegebiet, welches über die Straße „Am Tiggemann“ an die Landstraße L688 „Neuer Weg“ erschlossen wird. Aufgrund der Anknüpfung an das vorhandene Gewerbegebiet geht die Gemeinde durch die planungsrechtlichen Festsetzungen von einem angemessenen Interessenausgleich aus. Die Betrachtung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung angemessen, sinnvoll und verträglich ist und keine erheblichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB ist der 82. Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33142 Büren

im Februar 2023



Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gemeinde Bad Sassendorf  
Eichendorffstraße 1  
59505 Bad Sassendorf

EA

Bad Sassendorf, im Juni 23



Der Bürgermeister

(Stauben, FBL)

