



# **GEMEINDE BAD SASSENDORF**

## **Begründung zur 85. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Entwurf, April 2024**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
  - 3.4 Boden- und Gewässerschutz
  - 3.5 Land- und Forstwirtschaft
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
  - 4.1 Verkehr
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Waldes, Grünordnung und Eingriffsregelung
  - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

- Gliederung siehe dort -

## 1. Einführung

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 die Einleitung folgender Bauleitplanverfahren beschlossen:

- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Begau-Becker“, Ortsteil Bettinghausen,
- 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“, Ortsteil Lohne
- 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Flugplatz“, Ortsteil Lohne
- 85. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die 85. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und für die Einleitung der Änderungsverfahren der Bebauungspläne ist 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 hinaus geht. Die Genehmigung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes 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
- Bebauungsplan Nr. 18 „Flugplatz“ in Lohne, mit 0,59 ha, Fläche nördlich Gaststätte

Die Reserveflächen in Bettinghausen und am Flugplatz in Lohne werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Reservefläche im Gewerbepark in Lohne stellt derzeit zum Großteil eine durch Sukzession geprägte Fläche und im Bereich zur Straße Neuer Weg eine Rasenfläche dar. Alle Flächen liegen in Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft. Eine gewerbliche bauliche Entwicklung ist derzeit insbesondere für die Fläche in Bettinghausen sowie die Fläche am Flugplatz nicht absehbar. Um die nördliche Erweiterung des Gewerbeparks Lohner Klei Süd realisieren zu können, ist ein Flächentausch geboten.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat somit am 22.06.2022 (BV 0259/2022) die Einleitung der 85. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB beschlossen, um die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Änderungsbereiche in Bettinghausen und am Flugplatz Lohne nun mehr als *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 5(2) Nr. 9a BauGB und im Gewerbepark Lohner Klei Süd als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gemäß § 5(2) Nr. 10 BauGB sowie *einer Grünfläche* gemäß § 5(2) Nr. 5 BauGB im östlichen Bereich darzustellen.

Über die Stellungnahmen aus dem Vorverfahren hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.02.2023 beschlossen und hat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Im weiteren Verlauf wurden für den Bereich „Lohner Klei Süd“ durch den dort ansässigen Betrieb konkrete Entwicklungsabsichten vorgetragen, sodass die 8. Änderung des Bebauungsplans 17 sowie die dazugehörige Änderung des Teilbereichs im Rahmen der 85. FNP-Änderung nicht weiter verfolgt werden. Die Zielsetzung für die übrigen Flächen wird beibehalten.

## 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung fragt die Kommune bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde an, welche Ziele der Raumordnung für den Planungsbereich bestehen. Äußert sich die Regionalplanungsbehörde innerhalb von zwei Monaten nicht auf die Anfrage der Gemeinde, so kann die Kommune davon ausgehen, dass raumordnungsrechtliche Bedenken nicht erhoben werden. Auf § 34 Landesplanungsgesetz NRW wird verwiesen. Gemäß den Zielen des rechtskräftigen Regionalplans Arnsberg für den Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (und des Landesentwicklungsplans NRW) muss die Ausweisung neuer Bauflächen flächensparend und bedarfsgerecht erfolgen. Diesbezüglich wird auf das Ziel 6.1-1 des LEP verwiesen. Aus diesem Ziel nebst Erläuterungen geht hervor, dass bei vorhandenen Flächenreserven neuer Siedlungsraum nur dann ausgewiesen werden darf, wenn an anderer Stelle eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (sogenannter Flächentausch).

Ziel 1 „Freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung“ des Regionalplans verweist auf die vorausschauende, bedarfsgerechte und qualitativ differenzierte Vorhaltung von Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form durch die kommunale Bauleitplanung. Dies gilt nicht nur für Wohnbauflächen, sondern auch für Gewerbe- und Industrieflächen. Planerisch verfügbare Bauflächen, die über den Bedarf hinausgehen, müssen wieder zurückgenommen und dem Freiraum zugeführt werden.

Die zentralen Ziele und Planinhalte sind die Rücknahme von gegenwärtig nicht zu realisierenden gewerblichen Bauflächen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung an anderer Stelle in der Gemeinde Bad Sassendorf. Durch die Planänderung werden die vorhandenen Freiraumstrukturen gesichert.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Bad Sassendorf gemäß den gemeindlichen Zielsetzungen zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf stellt die Flächen des Änderungsbereichs in Bettinghausen im Westen und Süden als gewerbliche Baufläche und im Nordosten als Fläche für die Landwirtschaft dar. Geplant ist die Änderung der gewerblichen Bauflächen in eine *Fläche für die Landwirtschaft*, analog zur derzeit tatsächlichen Nutzung und die Änderung der Fläche für Landwirtschaft im Nordosten des Änderungsbereichs in eine *gewerbliche Baufläche*. Hier soll der Flächennutzungsplan an den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bad Sassendorf, der diesen Bereich als Gewerbegebiet festsetzt, angeglichen werden.

Der Änderungsbereich am Flugplatz Lohne ist derzeit zum Teil als gewerbliche Baufläche und zum Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft dargestellt. Der FNP soll an dieser Stelle dahingehend geändert werden, dass eine *Fläche für die Landwirtschaft* für den gesamten Änderungsbereich analog zur derzeit tatsächlichen Nutzung dargestellt wird. Eine gewerbliche Entwicklung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ist nicht absehbar.

Aus diesen Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

##### **Änderungsbereich 1 – Bettinghausen:**

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Bettinghausen östlich der Bettinghauser Straße (L 808) und westlich des Antoniuswegs und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 88, 239, 241 und 281, Flur 2, Gemarkung Bettinghausen. Im Nordwesten und im Süden sind die Flächen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Nordosten wird der Änderungsbereich von Bäumen und Sträuchern gefasst. Der Änderungsbereich selbst stellt zum Großteil im Westen und Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Nordosten stellt der Änderungsbereich teilweise eine Lagerfläche des Gewerbebetriebs dar sowie eine private Rasenfläche. Der bestehende Gewerbebetrieb außerhalb des Änderungsbereichs ist mit einer einreihigen Feldhecke und zum Teil mit älteren Bäumen eingegrünt, die eine Zäsur zur landwirtschaftlich genutzten Fläche bilden.

Die städtebauliche Situation ist durch eine disperse Bebauung und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Neben dem angrenzenden Gewerbebetrieb gehören zu der umliegenden Bebauung diverse Hofstellen und vereinzelt Wohngebäude. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung verschiedene Gehölzstrukturen in Form von Feldhecken und älteren Bäumen. Nordöstlich und südwestlich des Antoniuswegs verläuft der Bach Ahse mit begleitenden Gehölzen. Die Ortsmitte von Bettinghausen liegt in etwa 400 m Entfernung. Das Ortszentrum Bad Sassendorf ist in ca. 4,5 km über die Lange Straße (K 41) zu erreichen.

##### **Änderungsbereich 2 – Lohne Flugplatz:**

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Lohne, nördlich des Flugplatzes Bad Sassendorf-Soest. Im westlichen Bereich grenzt die Außenbereichsfläche der Fallschirmsprungschule an, im Osten verläuft die Straße Am Flugplatz und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 34, Flur 6, Gemarkung Lohne. Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden befindet sich eine kleinere Gaststätte. Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der rechtskräftigen 56. Änderung des Flächennutzungsplans. Der östliche Bereich zwischen der Straße Am Flugplatz bis auf Höhe der Gaststätte ist hier als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5(2) Nr. 10 BauGB und die westlich daran anschließende Fläche bis zur Freifläche der Fallschirmsprungschule als gewerbliche Baufläche gemäß § 5(2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Der Änderungsbereich wird derzeit ausschließlich ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan neben der gewerblichen Baufläche auch im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert werden.

Die städtebauliche Situation ist in der Umgebung von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Südlich des Flugplatzes verläuft die Bundesautobahn A 44. Über die Soester Straße (L 856) ist der Flugplatz

an den Ortsteil Lohne in ca. 1,5 km Entfernung und das Ortszentrum Bad Sassendorf in ca. 3,0 km Entfernung angebunden.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist die Gemeinde Bad Sassendorf als Grundzentrum eingestuft und für das gesamte Gemeindegebiet mit der Festlegung Gebiete für den Schutz des Wassers überlagert. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Entsprechend den Zielen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ist der **Änderungsbereich 1** im Ortsteil Bettinghausen als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt. Östlich des Änderungsbereichs grenzt die überlagerte Freiraumfunktion Überschwemmungsgebiet an, im Westen wird der Bereich von der Landesstraße 808 gefasst.

Auch der **Änderungsbereich 2** im Ortsteil Lohne am Flugplatz ist als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* im Regionalplan Arnsberg dargestellt. Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend wird die Darstellung mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlands überlagert.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)** hinsichtlich der Rücknahme der zwei gewerblichen Bauflächen wird von der Gemeinde Bad Sassendorf im weiteren Verfahren gestellt.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

**Änderungsbereich 1** umfasst zum Großteil intensive landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Lagerfläche eines Gewerbebetriebs sowie eine private Rasenfläche. An den Änderungsbereich grenzen Feldhecken und ältere Bäume an. **Änderungsbereich 2** umfasst intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer südlich angrenzenden linearen Gehölzstruktur.

Für die Änderungsbereiche und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien gemäß der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) NRW folgende Aussagen zu treffen:<sup>1</sup>

- Die Änderungsbereiche befinden sich im **Landschaftsraum Soester Börde**. Prägend für den Landschaftsraum sind mächtige Lössablagerungen. Die ausgedehnte, in Ost-West-Richtung verlaufende Soester Börde wird von einem dichten Netz kurzer Fließgewässer durchzogen, die nach Norden in die Lippe und Ahse entwässern. Lösslandschaften sind traditionell Ackerlandschaften.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Internetabfrage am 26.10.2022 (<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>).

Die intensive ackerbauliche Nutzung prägt auch heute noch den Naturhaushalt und das Landschaftsbild der Soester Börde.

- Die Änderungsbereiche werden nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Soest erfasst.
- Die überplanten Flächen liegen nicht in einem **Naturschutzgebiet (NSG)** oder **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**, auch befinden sich hier keine **Naturdenkmale**.
- Im östlichen Teil des **Änderungsbereichs 1** liegt der **Biotopverbund Ahse und Schledde**, der von Bettinghausen bis Schalloh verläuft. Der Bereich des Biotopverbunds erstreckt sich entlang der Ahse von Bettinghausen bis Lohne und entlang der Schledde südlich von Lohne. Schutzziel ist unter anderem die Erhaltung von reich strukturierten Bachniederungen mit weitgehend naturnahen Bachläufen und begleitenden Ufergehölze sowie die Erhaltung und Entwicklung der von Grünland sowie von Kopfbäumen und Feldgehölzen.
- Im Biotopkataster NRW geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** sind in den Änderungsbereichen nicht bekannt.

Östlich des **Änderungsbereichs 1** verläuft in ca. 150 m Entfernung das **Biotop BK-4314-028**. Das Gebiet umfasst die Ahse zwischen der Bahnlinie Soest–Paderborn und Bettinghausen sowie Ostringhausen und Haus Ahse. Innerhalb der Siedlung Bettinghausen ist das Gewässer mit lockeren Steinen und Hölzern befestigt. Schutzziel ist der Erhalt der gesamten strukturellen Vielfalt eines Biotopkomplexes sowie Aufwertung und Verbesserung der Funktion einzelner Biotoptypen durch gezielte Maßnahmen, wie naturnaher Gewässergestaltung, der Anlage von Pufferzonen, der Beseitigung von Pappeln, der Extensivierung der Grünlandnutzung sowie dem Zulassen von Eigendynamik.

Südlich des **Änderungsbereichs 2** liegt in ca. 400 m Entfernung nahe der Autobahn A 44 das **Biotop BK-4415-009** Feldgehölz nördlich Enkesen, „Wegners Wäldchen“. Der Bestand wird gebildet aus Eichen und Eschen, vereinzelt finden sich Sommer-Linden. In der gut entwickelten Strauchschicht dominiert Holunder, lokal findet sich Weißdorn, selten auch Hasel. Der Wert dieser Fläche wird bestimmt durch den noch vorhandenen Niederwaldcharakter und die Funktion der Fläche als Trittsteinbiotop für waldbewohnende Arten. Das Biotop ist durch Eutrophierung gefährdet. Schutzziel ist der Erhalt und Entwicklung eines Feldgehölzes in der ausgeräumten Hellwegbörde.

Mögliche Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung auf die Schutzzwecke dieser Biotope bzw. Flächen werden nicht erwartet. Weitere Biotope im Außenbereich weisen größere Abstände zu den Änderungsbereichen auf.

- Der **Änderungsbereich 2** in Lohne grenzt direkt an das **Vogelschutzgebiet DE-4451-401 „Hellwegbörde“** an. Als wesentliches Schutz- und Entwicklungsziel steht hier die Erhaltung der offenen Feldflur mit traditionellen Nutzungsformen und Strukturen im Vordergrund sowie besondere Schutzprogramme zur Erhaltung und Förderung der Bestände von Wiesen-, Rohr-, Kornweihe und des Wachtelkönigs. Auch hier werden keine möglichen Auswirkungen durch die vorliegende Änderungsplanung auf den Schutzzweck erwartet.

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund der künftigen Darstellung der Änderungsbereiche als *Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Grünfläche* unter Beibehaltung des Status quo nicht erwartet. Durch die vorliegende Änderungsplanung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild**. Eine Bedeutung für Nutzungen zur **Erholung** der Änderungsbereiche wird aufgrund der ehemaligen Ackernutzungen und der Verwilderung nicht gesehen.

**Waldflächen** sind von der 85. FNP-Änderung nicht betroffen. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

*Die Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde Bad Sassendorf ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

### 3.4 Boden- und Gewässerschutz

#### a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Im Rahmen der FNP-Änderung werden keine weiteren Bodenveränderungen ermöglicht. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Gewerbeentwicklung im **Änderungsbereich 1** ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 getroffen worden. Durch die vorliegende 85. FNP-Änderung wird kein neues Baurecht geschaffen, es wird lediglich der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan Nr. 2 angepasst. Darüber hinaus liegen zum Teil bereits Bodenversiegelungen an dieser Stelle durch die Nutzung als Lagerplatz vor.

#### **Änderungsbereich 1 – Bettinghausen:**

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Großteil des Plangebiets Gley-Parabraunerde (gL3) aus mittel tonigem Schluff und schluffigem Lehm aus Löss an.<sup>2</sup> Die Böden haben einen sehr tiefen Grundwasserstand von 13 bis 20 dm. Die Böden kennzeichnet eine sehr hohe nutzbare Feldkapazität und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit. Bei den Böden liegt keine Staunässe vor und sie sind für eine Versickerung im 2-Meter-Raum ungeeignet. In der dritten Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW sind die Böden als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion aufgeführt.<sup>3</sup>

Im Nord- und Südosten des Plangebiets stehen Vega (Braunauenböden) (A3) zum Teil mit Auengley aus schluffigem Lehm, meist schwach humos und karbonhaltig aus Auenablagerungen an. Die Böden haben einen tiefen Grundwasserstand von 8 bis 13 dm. Zu den Merkmalen gehören ebenfalls eine sehr hohe nutzbare Feldkapazität und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit. Auch diese Böden sind ohne Staunässe. Aufgrund der Grundnässe ist kein unterirdischer Stauraum verfügbar, sodass eine Versickerung im 2-Meter-Raum nicht möglich ist. Die Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht bewertet worden.

Es ist davon auszugehen, dass auf den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen der Boden durch mechanische Bearbeitung und den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht mehr in seinem Urzustand vorkommt, sondern insgesamt anthropogen überprägt ist.

#### **Änderungsbereich 2 – Lohne Flugplatz:**

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW Braunerde (B31) aus mittel tonigem Schluff und schluffigem Lehm, zum Teil schwach steinig aus Löss an. Die Böden sind ohne Grundwasser, zu den

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld, 1989.

<sup>3</sup> Internetabfrage am 22.09.2022 (<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>).

Merkmale gehören eine mittlere nutzbare Feldkapazität sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität bei einer geringen Wasserdurchlässigkeit. Die Böden sind für eine Versickerung nicht geeignet und weisen keine Staunässe auf. Die Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht bewertet. Auch bei diesen Böden ist davon auszugehen, dass aufgrund der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen der Boden durch mechanische Bearbeitung und den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht mehr in seinem Urzustand vorkommt, sondern insgesamt anthropogen überprägt ist.

### **b) Gewässerschutz**

Die Änderungsbereiche befinden sich nicht innerhalb eines **Heilquellenschutzgebiets**. Auch **Trinkwasserschutzgebiete** sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

Östlich des **Änderungsbereichs 1** auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Antoniuswegs und südöstlich in ca. 55 m Entfernung liegt das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet** der Ahse. Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich etwa 1–2,5 m höher als die Bachaue liegt.

*Die Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde Bad Sassendorf ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

## **3.5 Land- und Forstwirtschaft**

Die Flächen in den **Änderungsbereichen 1 und 2** werden bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (i. W. Ackerflächen). Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Rahmen der FNP-Änderung nicht beeinträchtigt, landwirtschaftliche Betriebe können diese Fläche weiterhin nutzen.

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die 85. FNP-Änderung voraussichtlich nicht betroffen.

## **3.6 Altlasten und Kampfmittel**

In **den zwei Änderungsbereichen** sind nach derzeitigem Stand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**.

Darüber hinaus erfolgen durch die FNP-Änderung unter Beibehaltung des Status quo keine Bodenveränderungen. Für die mögliche Erweiterung des Gewerbebetriebs im **Änderungsbereich 1** ist im Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bad Sassendorf bereits Baurecht geschaffen worden.

## **3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

In den zwei Geltungsbereichen dieser FNP-Änderung sind keine **Natur-, Bau- oder Bodendenkmale** bekannt. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet keine Bodenveränderungen vor. Für die mögliche Erweiterung des Gewerbebetriebs im **Änderungsbereich 1** ist im Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bad Sassendorf bereits Baurecht geschaffen worden und lediglich eine geringfügige Erweiterung vorgesehen.

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Verkehr

Da die beiden bisher als *gewerbliche Bauflächen* dargestellten **Änderungsbereiche** nunmehr i. W. als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt und somit weiter – wie bisher – genutzt werden, geht die Gemeinde Bad Sassendorf von keinen Auswirkungen der Planung auf verkehrliche Belange aus. Ausschließlich im **Änderungsbereich 1** wird eine geringfügige Erweiterung der *gewerblichen Baufläche* in Richtung Norden vorgenommen. Die Entscheidung über die mögliche Weiterentwicklung des Gewerbebetriebs in Richtung Norden ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 getroffen worden. Durch die vorliegende 85. FNP-Änderung wird kein neues Baurecht geschaffen, es wird lediglich der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bad Sassendorf aus dem Jahr 1974 angepasst.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für die Änderungsbereiche ohne Belang.

### 4.2 Immissionsschutz

**Die Änderungsbereiche 1 und 2** werden – wie bisher – auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt. Konflikte aufgrund typischer Emissionen durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm u. ä.) und landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlagen zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind aktuell nicht bekannt und nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im **Änderungsbereich 1** ist im nordöstlichen Bereich eine geringfügige Erweiterung der *gewerblichen Baufläche* geplant. Hier besteht bereits Baurecht für eine gewerbliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1974. Der Flächennutzungsplan wird an dieser Stelle lediglich an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

### 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

**Die Änderungsbereiche 1 und 2** werden gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzen an bestehende Erschließungswege an. Da beide bisher als *gewerbliche Baufläche* dargestellten Änderungsbereiche nunmehr als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt und somit weiter – wie bisher – landwirtschaftlich genutzt werden, sind die technische Ver- und Entsorgung, die Belange des Brandschutzes sowie die Beseitigung von Niederschlagswasser für die vorliegende Planung ohne Belang.

Die Erweiterung der *gewerblichen Baufläche* im **Änderungsbereich 1** kann an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden, da es sich hier lediglich um eine optionale Betriebserweiterung des bestehenden Gewerbes handelt und die Fläche bereits im Bebauungsplan Nr. 2 berücksichtigt worden ist.

#### 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach UVP-Gesetz und im Sinne des BauGB zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der **Umweltbericht** ist als gesonderter **Teil II der Begründung** durch das Fachbüro Stelzig erarbeitet worden. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Durch die vorliegende 85. FNP-Änderung ergeben sich demnach keine realen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht werden die Auswirkungen auf alle Schutzgüter als positiv bewertet. Das Planvorhaben ist aus Sicht der Umweltprüfung somit zulässig. Zusätzliche Ausgleichs- oder Minderungsmaßnahmen sind in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren voraussichtlich nicht erforderlich.

*Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.*

#### 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Durch die Rücknahme der im wirksamen Flächennutzungsplan für die **Änderungsbereiche** dargestellten *gewerblichen Bauflächen* zugunsten von *Flächen für die Landwirtschaft* erfolgen im Rahmen der 85. Änderung des FNP **keine Eingriffe in den Boden**. Für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Änderungsbereich 1 ist die Entscheidung über den möglichen Bodeneingriff für gewerbliche Zwecke bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 getroffen worden. Die Rücknahme erfolgt in Zusammenhang mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Ortsteil Lohne, diesbezüglich wird auf die Begründung zur 82. FNP-Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. 17, 6. Änderung verwiesen.

#### 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Waldes, Grünordnung und Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Durch die i. W. verfolgte Rücknahme von gewerblichen Bauflächen werden **keine Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereitet, die Flächen werden – wie bisher – landwirtschaftlich bzw. als natürliche Sukzession und Rasenfläche genutzt. Die Belange des Waldes werden durch die 85. FNP-Änderung voraussichtlich nicht berührt.

Der **Änderungsbereich 1** wird durch die Flächennutzungsplanänderung weitgehend der tatsächlichen Nutzung angepasst. Im Westen und im Süden werden insgesamt 1,65 ha gewerbliche Baufläche zugunsten der Darstellung für Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen. Im Gegenzug wird im Norden die an den Gewerbebetrieb angrenzende Fläche (0,48 ha), welche derzeit Fläche für die Landwirtschaft ist, zurückgenommen und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im gesamten Änderungsbereich werden somit 1,17 ha ausgewiesenen gewerblichen Baufläche zurückgenommen.

In **Änderungsbereich 2** werden 0,61 ha gewerbliche Baufläche zugunsten für Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen. Außerdem 0,98 ha die derzeit als Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind. Insgesamt werden in diesem Änderungsbereich zukünftig 1,59 ha Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Addition der gewerblichen Bauflächen, die in beiden Änderungsbereichen zurückgenommen werden, ergibt eine Gesamtgröße von 1,78 ha Fläche. Mit der 85. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bad Sassendorf werden folglich 1,78 ha bisher ausgewiesene gewerbliche Bauflächen zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen. Ein Ausgleich wird dementsprechend nicht erforderlich.

#### 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG).

Da die Flächen in **den Änderungsbereichen** – wie bisher – auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden und eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist, werden nachteilige Auswirkungen der Planung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erwartet.

In Bezug auf die Gehölzbestände innerhalb der Änderungsbereiche bzw. an deren Rand oder im direkten Umfeld wird darauf hingewiesen, dass bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen die Vorgaben des § 39(5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten sind. Demnach ist es verboten Bäume, die außerhalb des Walds, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

*Die Öffentlichkeit, Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange werden gebeten, der Gemeinde ggf. vorliegende Informationen oder andere Erkenntnisse zur Verfügung zu stellen, die sich ggf. auf die vorliegende Planung auswirken können.*

#### 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern.

Da die Flächen in **den Änderungsbereichen** – wie bisher – auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden und eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist, werden negative Auswirkungen auf den Klimaschutz bzw. Frischluftachsen nicht erwartet.

Durch die Erweiterung der gewerblichen Baufläche im **Änderungsbereich 1** wird kein neues Bau-recht geschaffen, sondern der Flächennutzungsplan lediglich an die Festsetzungen des rechtswirk-samen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bad Sassendorf angepasst.

### 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

#### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB für die 85. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Sitzung am 22.06.2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Bad Sassendorf gefasst worden. Auf die Be-schlussvorlage DS 0259/2022 wird verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 85. FNP- Änderung fand vom 12.12.2021 bis zum 13.01.2022 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2022 beteiligt.

– *wird im weiteren Verfahren ergänzt* –

#### b) Planentscheidung

Im Rahmen der Aufstellung der 85. Änderung des Flächennutzungsplans werden in den Ortsteilen Bettinghausen und Lohne zwei im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellte Flächen zugunsten der weiteren baulichen Entwicklung im Ortsteil Lohne zurückgenommen. Die Planung schafft die planerische Grundlage für die im Rahmen der 82. FNP-Änderung geplante Ge-werbeentwicklung. Auf die Planunterlagen zu dieser FNP-Änderung wird ausdrücklich verwiesen.