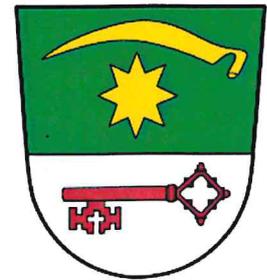


# VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BAD SASSENDORF



## 85. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6(5) BauGB

#### 1. Planungsziele

Anlass für die 85. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und für die Einleitung der Änderungsverfahren der Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 2 „Begau-Becker“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 18 „Flugplatz“, 5. Änderung) 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 hinausgeht. Die Genehmigung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Flächen liegen in Randbereichen, im Übergang zur freien Landschaft. Eine gewerbliche bauliche Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Um die nördliche Erweiterung des Gewerbeparks Lohner Klei Süd realisieren zu können, ist der vorliegende Flächentausch unumgänglich.

Die Reservefläche im Gewerbepark in Lohne stellt derzeit zum Großteil eine mit Wildwuchs geprägte Fläche und im Bereich zur Straße Neuer Weg eine private Grünfläche dar. Hier hat das ansässige Unternehmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konkrete Entwicklungsoptionen geäußert, sodass die Flächenrücknahme im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbepark Lohner Klei Süd“ und der entsprechende Bereich in der 85. FNP-Änderung in Abstimmung mit der Bezirksregierung nicht weiterverfolgt wurden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf stellt die Flächen **des Änderungsbereichs 1** in Bettinghausen im Westen und Süden als gewerbliche Baufläche und im Nordosten als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die gewerbliche Baufläche wird in eine *Fläche für die Landwirtschaft*, analog zur derzeit tatsächlichen Nutzung und die Änderung der Fläche für Landwirtschaft im Nordosten des Änderungsbereichs wird in eine *gewerbliche Baufläche* geändert. Hier wird der Flächennutzungsplan an den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bad Sassendorf, der diesen Bereich als Gewerbegebiet festsetzt, angeglichen.

Der **Änderungsbereich 2** 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 wird an dieser Stelle dahingehend geändert, 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.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich weiterzuentwickeln.

Zusammengefasst werden im Rahmen der Aufstellung der 85. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Gewerbeentwicklung. Auf die Begründung zur 85. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

## 2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien (u. a. LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten, Umweltdaten vor Ort) ausgewertet.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert. Die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht, welcher als gemeinsamer Umweltbericht für alle drei Bauleitplanverfahren (85. FNP-Änderung, Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 18, 5. Änderung) erstellt worden war, eingearbeitet worden.

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 von 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 ausgewiesene gewerbliche Baufläche zurückgenommen.

Im **Änderungsbereich 2** werden 0,61 ha gewerbliche Baufläche zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen. Außerdem werden 0,98 ha zurückgenommen, 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.

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.

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.

### 3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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 Beschlussvorlage BV 0259/2022 wird verwiesen.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit zur 85. FNP-Änderung fand im Dezember 2021/ Januar 2022 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2022 beteiligt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden im frühzeitigen Verfahren nicht vorgetragen.

Von den betroffenen Behörden wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betragen in erster Linie die Themenbereiche Eingriffsregelung, Natur- und Bodenschutz.

Die **Bezirksregierung Arnsberg** nimmt Stellungnahme zur Eingriffsregelung. Gegenstand ist der im Bebauungsplan (Änderungsbereich 1) entlang der Bettinghauser Straße festgesetzte und nicht umgesetzte „Schutzstreifen mit landschaftspflegerischer Anpflanzung“. Die Festsetzung sei in der 85. Änderung des FNP darzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt gegenüber den Landes – und Kreisstraßen im gesamten Gemeindegebiet einen Schutzstreifen nach Straßenrecht im Sinne eine anbaufreien Zone dar. Die Bedenken wurden auf Ebene des Flächennutzungsplanes daher zurückgewiesen.

Der Kreis Soest weist darauf hin, dass bestehende Gehölze zu schützen und zu erhalten sind, sowie dass bei Bodeneingriffen eine gutachterliche Bewertung erfolgen muss um das Vorliegen von

Schadstoffen zu vermeiden. Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes weder die bestehenden Baumpflanzungen berührt, noch Bodeneingriffe vorbereitet werden, werden diese Hinweise zurückgewiesen.

Die **Veröffentlichung** und die zeitgleiche Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB haben im Juli/August 2024 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben:

Der Eigentümer verschiedener Grundstücke in Bettinghausen beabsichtigt weitere Wohnbebauung sowie die Errichtung einer Halle mit Photovoltaik und bittet um entsprechende Änderung der Planung im Änderungsbereich 1. Die angesprochenen Grundstücke liegen nur teilweise innerhalb des Änderungsbereiches der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aber aufgrund der Nähe von wohn- und gewerblicher Nutzung könnten Konflikte erwartet werden, so dass dem Eigentümer anheimgestellt wurde, eine entsprechende Bauleitplanung zu beantragen.

Der **Kreis Soest** äußert sich zum Naturschutz und wiederholt seine Hinweise aus dem vorzeitigen Verfahren zum Schutz und zum Erhalt von Gehölzen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden Bepflanzungen nicht berührt.

Die Gemeinde Bad Sassendorf hat diese Fragestellungen und Themen auf Grundlage der erstellten der Umweltprüfung und der Begründung zur Bauleitplanung als Entscheidungsgrundlage für die Abwägung geprüft.

#### 4. Planentscheidung

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 Beschlussvorlage BV 0259/2022 wird verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 85. FNP- Änderung fand vom 12.12.2022 bis zum 13.01.2023 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2022 beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Veröffentlichung im Internet durchgeführt. Diese fand in der Zeit vom 22.07.2024 bis zum 23.08.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.07.2024 am Verfahren beteiligt.

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Planungs-, Bau- und Verkehrsausschusses am 03.09.2024 und des Rats der Gemeinde Bad Sassendorf am 25.09.2024 beraten.

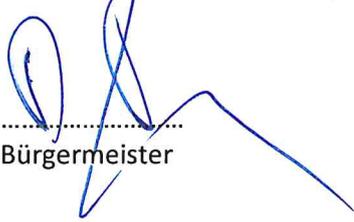
In der Gesamtschau hält die Gemeinde Bad Sassendorf die vorliegende Planung bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und sinnvoll.

Das Gesamtkonzept wurde damit bestätigt und der Feststellungsbeschluss für die 85. Änderung durch den Rat am 25.09.2024 gefasst (BV 0718 / 2024).

Die 85. Änderung des Flächennutzungsplans ist von der Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 06.02.2025 genehmigt worden und seit dem 11.04.2025 wirksam. Auf die

weiteren Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Bad Sassendorf und seines Fachausschusses im gesamten Planverfahren wird ergänzend verwiesen.

Bad Sassendorf, im April 2025



.....  
Bürgermeister

