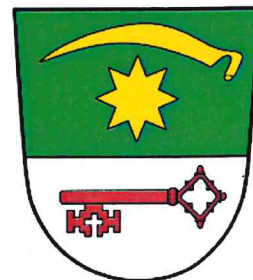


VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BAD SASSENDORF



88. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 a BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 88. Änderung des Flächennutzungsplans und die Einleitung der Änderungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 24 „Viktoriastraße“ 17. Änderung und Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ 1. Änderung Ortsteil Bad Sassendorf ist zum einen das Ziel den bestehenden Einzelhandelsbetriebebenen Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Modernisierung und Neuorganisation zu geben und den Standort im Bereich der Schützenstraße/ L856 damit wettbewerbsfähig zu erhalten.

Zum anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der dringend benötigten Rettungswache an der Landesstraße L 856 (ehemalige Bundesstraße 1) geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung soll die Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteldiscounters auf 1.150 m² und den Neubau einer Rettungswache schaffen. Dies erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Erweiterung der SO-Fläche „Großflächiger Einzelhandel“ im Süden bis an die L 856 mit entsprechender Begrenzung der maximalen Verkaufsflächen und deren Ergänzung um die Zweckbestimmung „Rettungswache“.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine SO-Fläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Lebensmittelnahversorger VK max. 2.300 m² und Lebensmitteldiscounter VK max. 900 m²), sowie eine SO-Fläche mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ dar. Zur Umsetzung der vorgenannten Zielsetzung wird der Flächennutzungsplan wie oben beschrieben geändert, so dass eine Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist.

Auf die Begründung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Änderung/ Erweiterung der Bebauungspläne Nr. 24 „Viktoriastraße“ und Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ wie auch im Verfahren der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden gemeinsamen Umweltbericht dargestellt werden.

Hierbei wurden Inhalt, Ziel und Erforderlichkeit der Bauleitpläne dargestellt sowie die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung,
- Tiere, Pflanzen, Landschaft, biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche,
- Wasser, Abwasser,
- Klima, Luft, Emissionen und Immissionen,
- Kulturelles Erbe und Sachgüter und
- Abfall

detailliert geprüft.

Insbesondere wurden hierzu Untersuchungen der Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt, eine Artenschutzprüfung erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG festgelegt.

Im Ergebnis ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen und planerischen Vorgaben der oben genannten Bauleitplanungen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass für die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangsbedingungen und der darauf nachfolgenden Bebauungsplanebene gemachten Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden.

Zur Minimierung unvermeidlicher Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Hinweis formuliert.

Mit der Bauleitplanung werden jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die in erster Linie durch die Versiegelung von bisher als Grünflächen genutzten Flächen erfolgen wird. Die mit dem Umweltbericht erstellte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Defizit von 31.524 Wertpunkten entsteht.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Viktoriastraße“ ist der Haullenbach und dessen Umfeld entwickelt worden. Dort ist ein bis dahin intensiv genutzter Acker in eine Brachfläche umgewandelt worden, die der natürlichen Sukzession überlassen wurde und der Entwicklung des Gewässers dient. Aus dieser Entwicklung erfolgt die Kompensation für den Eingriff aus der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch die so im Vorfeld realisierten Ausgleichsmaßnahmen können die aus den unvermeidbaren Eingriffen der Bebauungsplanung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt quantitativ und funktional im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden. ¹

¹ Gemeinsamer Umweltbericht zur 88. FNP Änderung „großflächiger Einzelhandel“ Bad Sassendorf und 17. Änderung/ Erweiterung B-Plan Nr. 24 „Viktoriastraße“-1. Änderung B-Plan „Tankstelle Schützenstraße

3. Planverfahren

3.1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 unter TOP 12 (Vorl.-Nr. 0440 / 2023) beschlossen, die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes „großflächiger Einzelhandel“, gemeinsam für die Standorte Edeka/ ALDI und Penny sowie die erforderlichen Verfahren durchzuführen.

3.2. Trennung des Verfahrens

Mit Beschluss vom 07.03.2024 unter TOP 8 (Vorl.-Nr. 0627 / 2023) hat der Gemeinderat weiter beschlossen, die Verfahren zu trennen und somit das Verfahren für den Bereich „Penny“ als 83. Änderung und das Verfahren für den Bereich Edeka/ ALDI als 88. Änderung des Flächennutzungsplans fortzuführen.

3.3. 88. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme (§ 4 Abs.1 BauGB).

Am 25.09.2024 hat der Gemeinderat unter TOP 9 (Vorl.-Nr. 0718 / 2024) beschlossen, die Veröffentlichung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes im Internet zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Viktoriastraße“/ 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ Ot. Bad Sassendorf gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.05.2025 bis einschließlich 16.06.2025 in Form einer Veröffentlichung im Internet statt. Ergänzend wurden die Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit nach Satz 2 zugänglich gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2025 unter TOP 5 (Vorl.-Nr. 0883 / 2025) die Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren beraten und abgewogen und anschließend den Feststellungsbeschluss für die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die 88. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bad Sassendorf ist von der Bezirksregierung Arnsberg gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB mit Verfügung vom 18.08.2025 Az. 35.02.68.01-005 genehmigt worden.

Die Genehmigung erfolgte mit folgender Auflage:

„Der Umweltbericht ist in Bezug auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen um eine dem Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplanes entsprechende Aussage zu ergänzen.“

Die Auflage wurde erfüllt und im Umweltbericht nachrichtlich folgende Anmerkung eingefügt (S. 57):

„Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Viktoriastraße“ ist der Haullenbach und dessen Umfeld entwickelt worden. Dort ist ein bis dahin intensiv genutzter Acker in eine Brachfläche umgewandelt worden, die der natürlichen Sukzession überlassen wurde und der Entwicklung des Gewässers dient. Aus dieser Entwicklung erfolgt die Kompensation für den Eingriff aus der vorliegenden Bauleitplanung.“

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.4. Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen waren.

Der Landesbetrieb Wald und Holz eine Stellungnahme abgegeben. Ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 24 (Ursprungsplan und 1. Änderung) als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Fläche im Bereich des zukünftigen Regenrückhaltebeckens sei als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen und im Flächennutzungsplan als Wald darzustellen. Eine Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan ist aufgrund des hohen Abstraktionsgrades des Flächennutzungsplanes und der sehr kleinteiligen als Wald darzustellenden Flächen nicht erfolgt, sondern wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest verweist auf erforderliche Bilanzierung des mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs, sowie der Erarbeitung eines Artenschutzberichtes. Die erforderlichen Berichte und Bilanzierung wurden im weiteren Verfahren erstellt.

Weiter wird ein Abstand von 40 Metern vom Haullenbach zur möglichen Bebauung vorgeschlagen. Diese wurde auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Untere Wasserbehörde verweist auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Die aktuelle Festsetzung des Überschwemmungsgebietes wurde nachrichtlich in die Planunterlage des Flächennutzungsplanes aufgenommen. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung findet das Überschwemmungsgebiet des Haullenbaches unter Punkt 7.4 „Klimaschutz und Klimaanpassung“ Erwähnung. Die Darstellung der Sondergebietsfläche wurde im aktuellen Entwurf des FNP entsprechend reduziert. Das Überschwemmungsgebiet liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Unter Berücksichtigung der für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Hinweise, Bedenken und Anregungen wurde der Offenlegungsentwurf einschließlich überarbeiteter Begründung erstellt.

3.5. Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise, die nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen waren, wurden auf Ebene des Bebauungsplanes abgewogen.

Durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises wird darauf hingewiesen, dass die Anrechnung des Werteüberschusses aus vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes nicht erfolgen könne und weist darauf hin, dass für die aktuelle Planung neue Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen oder ggf. bestehende Ökopunkte des Ökokontos genutzt werden können, um die Vorgaben der Eingriffsregelung umzusetzen. Diese Hinweise beziehen sich auf die Bebauungsplanebene. In Bezug auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann an dieser Stelle jedoch festgehalten werden, dass aus der Aufgrund der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Viktoriastraße“ erfolgten Entwicklung des Haullenbaches und dessen Umfeldes, die Kompensation für den zu erwartenden Eingriff aus der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen kann.

Weitere Stellungnahmen beziehen sich auf die Bebauungsplanänderung. Eine Abwägung wurde im Rahmen dieses Verfahrens vorgenommen.

4. Prüfung möglicher planerischer Alternativen

Mit dem für die Gemeinde Bad Sassendorf erstellten und bereits fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept wird bereits bei Erstrealisierung des Standortes Schützenstraße 63/65 als besonders geeignet identifiziert. Gründe hierfür sind die gute Verkehrsanbindung und die Randlage, die eine verkehrliche Beeinträchtigung des Kurorts verhindert. Eine räumliche alternative zum Standort besteht nicht.

Weiterhin kann durch die Weiternutzung des bestehenden Standortes eine Neuerrichtung an einem bisher nicht entsprechend erschlossenen Standort vermieden werden, so dass die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes in der Zusammenschau alternativlos ist.

Auch besteht nach eingehender Prüfung keine geeignete Alternative für die Errichtung der Rettungswache, zumal hier die bestehende Erschließung genutzt werden kann, so dass keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht kamen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 a BauGB ist der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes beigegefügt

Bad Sassendorf, im Oktober 2025


.....
Dahlhoff
Bürgermeister

