

# Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 13.09.2019 zum Vorentwurf der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „VitaSol“, Ortsteil Bad Salzuflen vorgebracht worden sind.

## Auszug aus der Abwägungstabelle

### I. Stellungnahmen der Bürger/-innen

Aus Gründen des Datenschutzes werden die Stellungnahmen anonymisiert.

#### 1. Einwender 1

Schreiben vom 20.09.2019

##### Stellungnahme

Es wird bemängelt, dass der Geltungsbereich der Änderung im Süden den Wald zum Wohnbereich „Auf der Breden“ mit einbezieht. Dieser Grünbereich mit vielen brütenden Vögeln ist besonders zu schützen und darf auf keinen Fall Baumaßnahmen zum Opfer fallen. Es wird darauf verwiesen, dass für viele Neubaumaßnahmen Untersuchungen und Auflagen zum Umwelt- und Vogelschutz gemacht werden, hier aber die Gefahr bestehen kann, dass der Baumbestand für Baumaßnahmen weichen muss. Es sollten für das Vorhaben die Brachflächen im Stadtgebiet wie z. B zw. Sophienstr. und Parkstr. oder das Stadion Flachsheide und die alte Klinik an der Sophienstr. bebaut werden.

##### Beschlussvorschlag / Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht geplant, den Baumbestand im Süden des Plangebietes in Baumaßnahmen einzubeziehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt mit der bisherigen Darstellung eines Sondergebietes bereits einen Anschluss an den südlichen Siedlungsbereich dar. Damit wurden die Flächen des Geltungsbereiches bisher schon als Bauflächen dargestellt. Dieser Anschluss soll durch die Übernahme der Geltungsbereichsgrenze beibehalten werden und damit werden die Flächen auch weiterhin als Bauflächen dargestellt.

Da das geplante Hotel eine Anbindung an die VitaSol-Therme haben soll, sind keine umsetzbaren Standortalternativen vorhanden.

#### 2. Einwender 2

Schreiben vom 12.09.2019

##### Stellungnahme

Der Anlass der Änderung ist nachvollziehbar, eine Erforderlichkeit wird nicht gesehen. Es leuchtet ein, dass die Realisierung eines Thermenhotels in direktem Anschluss an die vorhandene VitaSol-Therme das vorhandene Hotelangebot der

##### Beschlussvorschlag / Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadt attraktiv und zeitgemäß verbessern würde.

### **Gesundheits- und Tourismuskonzept.**

Zu beachten ist aber, dass das „Gesundheits- und Tourismuskonzept 2021“ mit der Fachöffentlichkeit erarbeitet wurde. Hieraus ergaben sich unterschiedliche Handlungsfelder, die im Wesentlichen noch nicht abgeschlossen sind. So sieht das Handlungsfeld 6 „Entwicklung der Beherbergungsstrukturen“ vor, dass die Ansiedlung ergänzender Beherbergungsstruktur, Qualifizierung und Weiterentwicklung der Bestandsbetriebe als Schwerpunkt des Handlungsfeldes 6 bei der Erarbeitung eines nachfolgenden Maßnahmenplans zu beachten ist. Gefordert wurde die Ausarbeitung in einem Masterplan Beherbergungsbetriebe. Dieser Masterplan sollte durch das Staatsbad ab dem 3. Quartal 2017 erarbeitet werden. Dieser Plan liegt noch nicht vor.

Die Beteiligten des „Gesundheits- und Tourismuskonzeptes“ legten fest, dass ausgehend vom Bestand an Hotels und anderen Beherbergungsbetrieben im zentral örtlichen Bereich, diese vorrangig zu entwickeln seien. Die Qualität der Wellnessangebote in den bestehenden Hotels sollte ermittelt, und das Angebot sollte entsprechend der Zielvorgaben verbessert werden.

Damit ist die aktuell vorliegende 134. Änderung kontraproduktiv zum Handlungsauftrag an die Staatsbad GmbH. Ohne den Masterplan abzuwarten, werden außerhalb des zentralen Kurgebiets Fakten geschaffen.

### Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Erarbeitung des „Masterplan Beherbergungsbetriebe“ im Rahmen des Handlungsfeldes 6 des Gesundheits- und Tourismuskonzeptes 2021 (erstellt 2016) wurde bis heute nicht abgeschlossen. In dem Handlungsfeld wurde als Ziel der gezielte Ausbau der Bettenkapazitäten formuliert und auch ein systematisches Ansiedlungsmanagement von Beherbergungsbetrieben vorgeschlagen. Darunter wird auch die aktive Ansprache von Entwicklern, Investoren und Betreibern von Kliniken oder Hotellerie z. B. mit Themenkonzepten wie einem Sole-Wellness-Hotel angesprochen.

Das Interesse des Betreibers der VitaSol-Therme, in ein angeschlossenes 100-Zimmer Thermenhotels zu investieren, wurde vor diesem Hintergrund von Seiten des Staatsbades und der Stadt Bad Salzuflen grundsätzlich positiv gesehen. Das Engagement des Betreibers kann als Impuls für den Solestandort und den Tourismus in der Stadt gesehen werden. Die Anbindung an die VitaSol-Therme wurde als sinnvolle und wünschenswerte Ergänzung des bestehenden Hotelangebotes in Bad Salzuflen gesehen.

Auch vom Kur- und Touristik-Verein, dem Zusammenschluss der örtlichen Hotellerie und Ferienwohnungsbesitzer sowie der Werbegemeinschaft wurde dieser Schritt als sehr positiv angesehen.

Die Realisierung außerhalb des zentralen Kurgebietes für ein Thermenhotel mit direktem Anschluss an die VitaSol-Therme, einem Aushängeschild des Kurortes, würde eine große Entwicklungsmöglichkeit für diesen Standort bedeuten.

**Durch die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes soll hier ausschließlich das Planungsrecht für den Bau eines Thermenhotels mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Therme und Hotel“ vorbereitet werden. Die weiteren Planungen und Konkretisierungen, über einen eventuell nachfolgenden Bebauungsplan, sollten erst nach Vorlage eines „Masterplan Beherbergungsbetriebe“ erfolgen.**

### **Kursondergebiete**

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Rat der Stadt Bad Salzuflen die Verwaltung beauftragt hat, gemeinsam mit dem Staatsbad die Ausweisung der Kursondergebiete und deren Änderung, insbesondere im Bereich der Parkstraße zu prüfen und entsprechende Vorschläge zur Neuausweisung zu machen. Eine Maßnahme, die vom Einwander seit vielen Jahren gefordert wird. Müssen diese Überlegungen nicht dringend in diese Änderung einbezogen werden?

Aktuell stehen zwei Grundstücke für den Bau eines Hotels mit Wellnessangebot im Bereich der Parkstraße (Fürstenhof und leergeräumtes Nachbargrundstück) oder auf dem Gelände des ehemaligen Sophienhauses zur Verfügung. Entsprechende Planungen würden im eigentlichen Kurgebiet sinnvoll sein und der Entwicklung im zentralen Bereich der Stadt und des Kurgebietes nicht entgegenstehen.

Denn:

Vorrang vor der Überplanung von Flächen im Außenbereich, und hier von Landschaftsschutzgebieten sollte die Nutzung von leerstehenden Gebäuden bzw. Brachflächen im Innenbereich haben. Diese Zielvorgabe enthält bereits der geltende Landesentwicklungsplan.

### Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Juli 2019 wurde der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss von der Verwaltung über Möglichkeiten einer Neuausrichtung der Kursondergebiete westlich des Kurparks in Bad Salzuflen informiert. Vor allem mögliche Nachnutzungen des Kurhauses, das brachliegende Grundstück der ehemaligen Klinik am Kurpark sowie der leerstehende Fürstenhof sind in Hinblick auf die geltenden Bebauungspläne nur schwer realisierbar. Ziel ist es hier, ein schlüssiges und den heutigen Zielsetzungen entsprechendes Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Dabei wurde als erster Schritt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0151 „Parkstraße“ beschlossen.

Im Juni 2020 wurden dann Nutzungsvarianten für den Bereich Sophienhaus sowie dessen Umgebung vorgestellt als Grundlage für weitere Entscheidungen. Im Ergebnis soll ein Rahmen für die weitere Entwicklung dieses Areals definiert werden und anschließend das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 0154 „Sophienhaus“ eingeleitet werden mit dem Planungsziel einer Nachverdichtung des Bereiches unter Einbeziehung der vorhandenen Grünstrukturen. Eine Öffnung des Kur-SO-Gebietes für

Es sollten deshalb die vom Rat beauftragten o.a. Planungen für den Innenbereich und eigentlichen Kur(sonder)bereich abgeschlossen sein, bevor im Außenbereich Planungen angegangen werden. Hingewiesen wird auf die zahlreichen fehlgeschlagenen Versuche des Landesverbandes Lippe und der nachfolgenden Betreiber, das im Außenbereich neben dem Golfplatz gelegene Hotel Schwaghof zu einem Sport- und Wellnesshotel umzuwandeln.

Die vorgesehene 134. Änderung ist aus den regionalen Plänen zu entwickeln.

Wohnnutzungen soll eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen wie z. B. Schulungszentrum, Pflegehotel oder Seniorenresidenz ermöglichen.

Mit Vorlage der Nutzungsvarianten für das Sophienhaus wurden zunächst Entwicklungsziele als Leitlinie für weitere Verhandlungen von o. g. Ausschuss beschlossen.

Da das geplante Hotel eine Anbindung an die VitaSol-Therme haben soll, sind hier keine umsetzbaren Standortalternativen vorhanden.

Durch die Entwicklung eines Thermenhotels im direkten Anschluss an die VitaSol-Therme wird der Gesundheitsstandort Bad Salzuflen (vor allem hier der Bereich Sole und Gesundheits- und Freizeittourismus) gestärkt, höhere Übernachtungszahlen generiert und die Attraktivität des Kurortes weiterentwickelt. Die genannten Alternativstandorte können somit evtl. für weitere moderne und attraktive Nutzungen, wie oben dargestellt, entwickelt werden.

**Weiterhin ist festzustellen, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im aktuellen Landschaftsplan nicht mehr in einem Landschaftsschutzgebiet liegt.**

**Durch die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes soll ausschließlich das Planungsrecht für den Bau eines Thermenhotels mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Therme und Hotel“ vorbereitet werden. Eine Realisierung und Konkretisierung des Vorhabens erfolgt erst in einem eventuell nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.**

**Regionalplan**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Regionalplan, Oberbereich Bielefeld ist für den Abschnitt des jetzigen Parkplatzes eindeutig. Der Geltungsbereich von ca. 6 ha ist aufgrund der Lage als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung dargestellt. Der Qualitätssicherung dieser Ziele kommt eine besondere Bedeutung zu. Die mit der 134. Änderung geplanten Nutzungen widersprechen der ökologischen Funktion des Naturhaushaltes. Dabei ist nicht nur die einzelne Maßnahme „Hotelneubau und Parkplatz“, sondern die Vielzahl der sich hieraus ergebenden Eingriffe zu betrachten. Der schonende und sorgsame Umgang mit den Ressourcen des Freiraums ist vorrangig. Eine Nutzung als Hotel/Parkplatz lässt die Ausweisung des Regionalplans nicht zu.

#### **Quellenschutzgebiete**

Da der Änderungsstandort im Bereich einer Quellenschutzgebietsverordnung liegt,

Mit Schreiben vom 01.10.2019 wurde von der Bezirksregierung zur landesplanerischen Anfrage zur 134. FNP-Änderung mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Die Zustimmung ergeht mit dem Hinweis, dass hiermit keine Entscheidung über ggfls. noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend zu führende Verfahren getroffen ist.

Der vorliegende Umweltbericht stellt fest, dass der Geltungsbereich nicht in einem Natura 2000-Gebiet, einem Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder gesetzlich geschützter Biotope bzw. Biotopverbundflächen liegt.

Der Baumbestand mit den Wegen im Südwesten bleibt erhalten und kann weiterhin von Erholungssuchenden genutzt werden. Der Parkplatz besitzt keine Erholungsfunktion. Insgesamt sind durch die Änderung keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

Durch den Bau des Hotels können sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. In einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die Details der Planung über das Maß der Nutzung zu regeln. Dabei werden die bereits vorhandenen Gebäude im Plangebiet sowie der an den Parkplatz angrenzende Gehölzstreifen berücksichtigt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den folgenden Plan- und Zulassungsebenen durch Maßnahmen vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

muss die Frage nach der Sinnhaftigkeit des Standortes aufgrund der zu erwartenden Gründungs- und Baumaßnahmen gestellt werden.

Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist derzeit nicht mehr gültig und befindet sich in der Überarbeitung. Die Firma BGU Dr. Brehm und Grünz GbR, Bielefeld, erstellt z. Zt. für die Stadt Bad Salzuflen ein Gutachten als 1. Schritt für eine Neufestsetzung der Heilquellenschutzgebiete in der Stadt Bad Salzuflen. Mit Vorlage des Gutachtens wird im März/April 2021 gerechnet. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird die Bezirksregierung Detmold eine Neufestsetzung der Heilquellenschutzgebiete vornehmen. Das Plangebiet wird voraussichtlich wieder im Bereich eines Heilquellenschutzgebietes liegen. Laut Kreis Lippe würde der Planungsbereich gemäß dem vorliegenden Abgrenzungsvorschlag von den Zonen III (qualitativer Bereich) und A (quantitativer Bereich) ausgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung neuerer Quellenschutzgebiete gerade Bodeneingriffe stark thematisiert werden und im qualitativen Bereich zu weitergehenden Einschränkungen geführt haben. Die Thematik ist in einem eventuell nachfolgenden Bebauungsplan abschließend zu klären.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens neue Festsetzungen für die staatlich anerkannten Heilquellen und für die Abgrenzung der Schutzgebiete ergeben, werden diese im Verfahren und im nachfolgenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. In der wirksamen Fassung der Plangrundlage ist u. a. das alte QSG III a C dargestellt. In der Änderung entfällt somit die Darstellung der QSG.

### **Landschaftsplan**

Die Umgebung der Erweiterungsfläche liegt im Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe. Das Entwicklungsziel: Ausbau der Landschaft für die Erholung mit besonderer Bedeutung für die kurortspezifische Erholung. Diesem Entwicklungsziel entspricht die Parkplatzplanung nicht. Ziel muss sein, die kurortspezifische

### Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird von den Festsetzungen des Landschaftsplans Nr. 3 „Bad Salzuflen“ in der Festsetzungskarte des Kreises Lippe nicht erfasst.

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt stellt für den Gel-

Nutzung mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Einklang zu bringen.

Tatsächlich liegt die Fläche der geplanten Änderung in einem besonders geschützten Bereich des Landschaftsplanes, nämlich in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Hier sind die Festsetzungen des LSchHG zu beachten. Eine Parkplatznutzung steht dem entgegen. Die Ausführungen unter Pkt. 5.3 der Begründung reichen nicht, um diesen Eingriff in den Landschaftsschutz zu rechtfertigen.

### **Landschaftsbild**

Würde es zum Bau eines 100 Zimmer Hotels mit entsprechenden Nebenräumen kommen, müsste das Bauwerk wegen der vorgegebenen Größe des Baugrundstücks mehrstöckig errichtet werden. Aufgrund der Topografie und der Umgebung des Landschaftsgartens und des bewaldeten Geländes käme es zu einem massiven Eingriff in das Landschaftsbild. Dies sollte vermieden werden.

### **Infrastruktur**

Da bereits zum jetzigen Zeitpunkt, ohne Hotelneubau, das Parkplatzangebot für die Nutzer des VitaSol problematisch ist, muss die Frage, inwieweit bei einer Ausweisung des Sondergebietes für den Hotelneubau die Infrastruktur gesichert werden kann, im Vorfeld und nicht erst bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Der Parkplatz in seiner jetzigen Größe und Struktur reicht qualitativ und quantitativ nicht aus, den Bedarf des VitaSol zu decken. Tiefgaragen sind aufgrund des Quellschutzes grundsätzlich nicht möglich.

tungsbereich noch ein Landschaftsschutzgebiet dar. Diese Grenze wurde aus dem Vorgängerplan (1969) des heutigen Landschaftsplanes (2005) in den Flächennutzungsplan (1973) übernommen. **Im aktuellen Landschaftsplan befindet sich der Geltungsbereich nicht mehr innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.** Die neuen Grenzen wurden in die Änderung eingearbeitet.

### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich mit dem Parkplatz befindet sich in einer Senke östlich der Exterschen Straße.

Durch den Bau des Hotels können sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. In einem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren sind die Details der Planung über das Maß der Nutzung zu regeln. Dabei werden die bereits vorhandenen Gebäude im Plangebiet sowie der an den Parkplatz angrenzende Gehölzstreifen berücksichtigt.

### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da aufgrund der neuen Nutzung Parkplätze für Besucher der VitaSol-Therme auf dem Parkplatz VitaSol I wegfallen und neue Parkplätze für die Hotelgäste benötigt werden, sind entsprechende Parkflächen im Rahmen eines eventuell nachfolgenden Bebauungsplanes nachzuweisen und festzusetzen. Eine Konzeptstudie zu dem Vorhaben sieht u. a. eine Überbauung des Parkplatzes VitaSol II im Bereich des ehemaligen Stadions Flachsheide vor.

Die Sicherung von Parkplatzflächen für ein Bauvorhaben ist nicht Gegenstand

Die provisorische Fläche im ehemaligen Stadion Flachsheide wird seit einiger Zeit zusätzlich genutzt und beide Flächen reichen zu Spitzenzeiten nicht aus, den Besucherverkehr des VitaSol aufzunehmen. Was soll/muss geplant werden, wenn es zum Hotelneubau kommen sollte?

### **Flächennutzungsplan**

Bei den angrenzenden Flächen des „Sondergebietes Freizeitgelände Flachsheide“ entspricht die Planung im bestehenden Flächennutzungsplan nicht der tatsächlichen Nutzung „Wohnmobilhafen“ und Parkplatzfläche für die Nutzer des VitaSol. Notwendig erscheint es daher, bei der 134. Änderung die Fläche des Sondergebietes Freizeitgelände Flachsheide mit einzubeziehen und die anstehende Planung unter Einbeziehung dieser Flächen zu überplanen.

### **Baugenehmigungen Parkplätze**

Wie es zu den notwendigen Baugenehmigungen der Parkflächen und des Wohnmobilhafens im Bereich der beiden Sondergebiete VitaSol und Flachsheide kommen konnte, kann dahinstehen. Wenn man bereits genehmigte (?) Nutzungen nachträglich bauplanungsrechtlich absichern will, sollte der gesamte Bereich in Angriff genommen werden und nicht nur ein Teil geheilt werden.

### **Umweltprüfung**

der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

In 2011 wurde aufgrund eines Prüfauftrages des Ausschusses für Bau und Verkehr für die Errichtung von 200 Parkplätzen im Stadiongelände (Sonderbaufläche Flachsheide) für die VitaSol-Therme als Ersatz für Parkplätze im abgängigen Parkdeck Flachsheide festgestellt, dass der Bau der Parkplätze baurechtlich genehmigungsfähig ist. Somit besteht keine Notwendigkeit, die Fläche ebenfalls mit zu überplanen.

### Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Wohnmobilparkplatz wurde vor 2011 von 35 auf 58 Stellplätze erhöht.

In 2011 wurde dann aufgrund eines Prüfauftrages des Ausschusses für Bau und Verkehr für die Errichtung von 200 Parkplätzen im Stadiongelände für die VitaSol-Therme als Ersatz für Parkplätze im abgängigen Parkdeck Flachsheide festgestellt, dass der Bau der Parkplätze baurechtlich genehmigungsfähig ist.

Laut Baugenehmigung aus dem Jahr 1997 wurden die geforderten 183 Stellplätze für das VitaSol sämtlich auf der Parkplatzfläche neben dem VitaSol errichtet. Eine Anpassung des FNP ist hierfür nicht notwendig.

### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet/Landschaftsplan sind die vorgesehene Umweltprüfung und der Umweltbericht mit Interesse abzuwarten.

Zur öffentlichen Auslegung wurden die Umweltprüfung und der Umweltbericht erstellt. Es ergaben sich folgende Sachverhalte:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird von den Festsetzungen des Landschaftsplans Nr. 3 „Bad Salzuflen“ in der Festsetzungskarte des Kreises Lippe nicht erfasst.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergibt sich damit hier nicht. Auf dieser Ebene sind keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den folgenden Plan- und Zulassungsebenen durch Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden können.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn

1. die Baufeldräumung und Fällarbeiten zum Schutz von häufigen und verbreiteten europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit von Anfang März bis Ende August stattfindet.
2. vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden.

Die oben genannten Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zum nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen, da solche Vorgaben nicht Bestandteil einer Flächennutzungsplanänderung sind.

## II. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 1. Landrat des Kreises Lippe

Schreiben vom 10.09.2019

#### Stellungnahme

Seitens des Kreises Lippe bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung.

Im Einzelnen wird Folgendes vorgebracht:

#### Wasserwirtschaft

##### 1. Grundwasserschutz

Das unter 5.6 der Begründung aufgeführte Wasserschutzgebiet „Wüsten“ befindet sich derzeit in der Novellierung. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist nicht davon auszugehen, dass der Planungsbereich von dem Wasserschutzgebiet überlagert wird. Daher hierzu keine Bedenken.

Das Quellenschutzgebiet findet ebenfalls unter dem Punkt Berücksichtigung. Da von entsprechenden Bodeneingriffen (z. B. durch Keller bzw. Tiefgarage) ausgegangen werden muss, wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung von neueren Quellenschutzgebieten gerade Bodeneingriffe stark thematisiert werden und im qualitativen Bereich zu weitergehenden Einschränkungen geführt haben. Der Planungsbereich würde nach dem hier vorliegenden Abgrenzungsvorschlag von der Zone III (qualitativer Bereich) und A (quantitativer Bereich) ausgehen. Die hier vorliegenden Unterlagen zur Novellierung der Schutzgebietsverordnung sind für eine Beurteilung der Situation nicht ausreichend. Es wird darum gebeten, auch die Belange des Quellenschutzes abprüfen zu lassen.

##### 2. Schutz der Oberflächengewässer

Der unter Punkt 5.6 der Begründung aufgeführte Hinweis des verrohrten

#### Beschlussvorschlag / Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sollten entsprechende Bodeneingriffe notwendig sein, werden die Belange des Quellenschutzes geprüft. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine entsprechenden Planungen für ein Bauvorhaben vorliegen wird in einem eventuell nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die Thematik berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schwaghofbaches ist insofern wichtig, als dass eine Überbauung dieses Gewässers nicht zulässig ist.

In einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird die Thematik berücksichtigt.

## 2. Geologischer Dienst NRW

Schreiben vom 29.08.2019

### Stellungnahme

#### Baugrund

Die Planfläche liegt den vorliegenden Informationen zufolge am Rand einer Subrosionssenke, die mit bis zu 65 m mächtigen Ablagerungen aus Schluff, Sand, Ton und Kies gefüllt ist. Im Untergrund liegen verkarstungsfähige Gesteine. Der Sulfatkarst ist die Ursache für die o. g. Subrosionssenke. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

#### Schutzgut Boden

##### Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Von der Karte der schutzwürdigen Böden ist inzwischen die 3. Auflage erarbeitet worden (online seit 2018). Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Von der Planung sind schutzwürdige Böden betroffen, d. h. Böden mit hoher Funktionserfüllung. Zudem sind die Folgen des Eingriffs zu bewerten.

Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW1 abgerufen werden:

- GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1:50 000 – WMS > Zusatzauswertungen > Schutzwürdigkeit der Böden (dies ist die 3.Auflage).

### Beschlussvorschlag / Abwägung

#### Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Hinweise werden für folgende Untersuchungen und an die zuständige Fachabteilung weitergegeben.

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Hinweise zur Verwendung von Mutterböden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Einrichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### 3. Lippischer Heimatbund

Schreiben vom 11.09.2019

Stellungnahme

Der Anlass der Änderung ist nachvollziehbar, eine Erforderlichkeit wird nicht gesehen. Es leuchtet ein, dass die Realisierung eines Thermenhotels in direktem Anschluss an die vorhandene VitaSol-Therme das vorhandene Hotelangebot der Stadt attraktiv und zeitgemäß verbessern würde.

**Gesundheits- und Tourismuskonzept.**

Zu beachten ist aber, dass das „Gesundheits- und Tourismuskonzept 2021“ mit der Fachöffentlichkeit erarbeitet wurde. Hieraus ergaben sich unterschiedliche Handlungsfelder, die im Wesentlichen noch nicht abgeschlossen sind. So sieht das Handlungsfeld 6 „Entwicklung der Beherbergungsstrukturen“ vor, dass die Ansiedlung ergänzender Beherbergungsstruktur, Qualifizierung und Weiterentwicklung der Bestandsbetriebe als Schwerpunkt des

Beschlussvorschlag / Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Erarbeitung des „Masterplan Beherbergungsbetriebe“ im Rahmen des Handlungsfeldes 6 des Gesundheits- und Tourismuskonzeptes 2021 (erstellt 2016) wurde bis heute nicht abgeschlossen. In dem Handlungsfeld wurde als Ziel der gezielte Ausbau der Bettenkapazitäten formuliert und auch ein systematisches Ansiedlungsmanagement von Beherbergungsbetrieben vorgeschlagen. Darunter wird auch die aktive Ansprache

Handlungsfeldes 6 bei der Erarbeitung eines nachfolgenden Maßnahmenplans zu beachten ist. Gefordert wurde die Ausarbeitung in einem Masterplan Beherbergungsbetriebe. Dieser Masterplan sollte durch das Staatsbad ab dem 3. Quartal 2017 erarbeitet werden. Dieser Plan liegt noch nicht vor.

Die Beteiligten des „Gesundheits- und Tourismuskonzeptes“ legten fest, dass ausgehend vom Bestand an Hotels und anderen Beherbergungsbetrieben im zentral örtlichen Bereich, diese vorrangig zu entwickeln seien. Die Qualität der Wellnessangebote in den bestehenden Hotels sollte ermittelt, und das Angebot sollte entsprechend der Zielvorgaben verbessert werden.

Damit ist die aktuell vorliegende 134. Änderung kontraproduktiv zum Handlungsauftrag an die Staatsbad GmbH. Ohne den Masterplan abzuwarten, werden außerhalb des zentralen Kurgebiets Fakten geschaffen.

von Entwicklern, Investoren und Betreibern von Kliniken oder Hotellerie z. B. mit Themenkonzepten wie einem Sole-Wellness-Hotel angesprochen.

Das Interesse des Betreibers der VitaSol-Therme, in ein angeschlossenes 100-Zimmer Thermenhotels zu investieren, wurde vor diesem Hintergrund von Seiten des Staatsbades und der Stadt Bad Salzuflen grundsätzlich positiv gesehen. Das Engagement des Betreibers kann als Impuls für den Solestandort und den Tourismus in der Stadt gesehen werden. Die Anbindung an die VitaSol-Therme wurde als sinnvolle und wünschenswerte Ergänzung des bestehenden Hotelangebotes in Bad Salzuflen gesehen.

Auch vom Kur- und Touristik-Verein, dem Zusammenschluss der örtlichen Hotellerie und Ferienwohnungsbesitzer sowie der Werbegemeinschaft wurde dieser Schritt als sehr positiv angesehen.

Die Realisierung außerhalb des zentralen Kurgebietes für ein Thermenhotel mit direktem Anschluss an die VitaSol-Therme, einem Aushängeschild des Kurortes, würde eine große Entwicklungsmöglichkeit für diesen Standort bedeuten.

**Durch die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes soll hier ausschließlich das Planungsrecht für den Bau eines Thermenhotels mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Therme und Hotel“ vorbereitet werden. Die weiteren Planungen und Konkretisierungen, über einen eventuell nachfolgenden Bebauungsplan, sollten erst nach Vorlage eines „Masterplan Beherbergungsbetriebe“ erfolgen.**

## **Kursondergebiete**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Juli 2019 wurde der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss von der

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Rat der Stadt Bad Salzuflen die Verwaltung beauftragt hat, gemeinsam mit dem Staatsbad die Ausweisung der Kursondergebiete und deren Änderung, insbesondere im Bereich der Parkstraße zu prüfen und entsprechende Vorschläge zur Neuausweisung zu machen. Eine Maßnahme, die vom Einwander seit vielen Jahren gefordert wird. Müssen diese Überlegungen nicht dringend in diese Änderung einbezogen werden?

Aktuell stehen zwei Grundstücke für den Bau eines Hotels mit Wellnessangebot im Bereich der Parkstraße (Fürstenhof und leergeäumtes Nachbargrundstück) oder auf dem Gelände des ehemaligen Sophienhauses zur Verfügung. Entsprechende Planungen würden im eigentlichen Kurgebiet sinnvoll sein und der Entwicklung im zentralen Bereich der Stadt und des Kurgebietes nicht entgegenstehen.

Denn:

Vorrang vor der Überplanung von Flächen im Außenbereich, und hier von Landschaftsschutzgebieten sollte die Nutzung von leerstehenden Gebäuden bzw. Brachflächen im Innenbereich haben. Diese Zielvorgabe enthält bereits der geltende Landesentwicklungsplan.

Es sollten deshalb die vom Rat beauftragten o.a. Planungen für den Innenbereich und eigentlichen Kur(sonder)bereich abgeschlossen sein, bevor im Außenbereich Planungen angegangen werden. Hingewiesen wird auf die zahlreichen fehlgeschlagenen Versuche des Landesverbandes Lippe und der nachfolgenden Betreiber, das im Außenbereich neben dem Golfplatz gelegene Hotel Schwaghof zu einem Sport- und Wellnesshotel umzuwandeln.

Die vorgesehene 134. Änderung ist aus den regionalen Plänen zu entwickeln.

Verwaltung über Möglichkeiten einer Neuausrichtung der Kursondergebiete westlich des Kurparks in Bad Salzuflen informiert. Vor allem mögliche Nachnutzungen des Kurhauses, das brachliegende Grundstück der ehemaligen Klinik am Kurpark sowie der leerstehende Fürstenhof sind in Hinblick auf die geltenden Bebauungspläne nur schwer realisierbar. Ziel ist es hier, ein schlüssiges und den heutigen Zielsetzungen entsprechendes Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Dabei wurde als erster Schritt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0151 „Parkstraße“ beschlossen.

Im Juni 2020 wurden dann Nutzungsvarianten für den Bereich Sophienhaus sowie dessen Umgebung vorgestellt als Grundlage für weitere Entscheidungen. Im Ergebnis soll ein Rahmen für die weitere Entwicklung dieses Areals definiert werden und anschließend das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 0154 „Sophienhaus“ eingeleitet werden mit dem Planungsziel einer Nachverdichtung des Bereiches unter Einbeziehung der vorhandenen Grünstrukturen. Eine Öffnung des Kur-SO-Gebietes für Wohnnutzungen soll eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen wie z. B. Schulungszentrum, Pflegehotel oder Seniorenresidenz ermöglichen.

Mit Vorlage der Nutzungsvarianten für das Sophienhaus wurden zunächst Entwicklungsziele als Leitlinie für weitere Verhandlungen von o. g. Ausschuss beschlossen.

Da das geplante Hotel eine Anbindung an die VitaSol-Therme haben soll, sind hier keine umsetzbaren Standortalternativen vorhanden.

Durch die Entwicklung eines Thermen-Hotels im direkten Anschluss an die VitaSol-Therme wird der Gesundheitsstandort Bad Salzuflen (vor allem hier der

Bereich Sole und Gesundheits- und Freizeittourismus) gestärkt, höhere Übernachtungszahlen generiert und die Attraktivität des Kurortes weiterentwickelt. Die genannten Alternativstandorte können somit evtl. für weitere moderne und attraktive Nutzungen, wie oben dargestellt, entwickelt werden.

**Weiterhin ist festzustellen, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im aktuellen Landschaftsplan nicht mehr in einem Landschaftsschutzgebiet liegt.**

**Durch die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes soll ausschließlich das Planungsrecht für den Bau eines Thermenhotels mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Therme und Hotel“ vorbereitet werden. Eine Realisierung und Konkretisierung des Vorhabens erfolgt erst in einem eventuell nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.**

### **Regionalplan**

Der Regionalplan, Oberbereich Bielefeld ist für den Abschnitt des jetzigen Parkplatzes eindeutig. Der Geltungsbereich von ca. 6 ha ist aufgrund der Lage als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung dargestellt. Der Qualitätssicherung dieser Ziele kommt eine besondere Bedeutung zu. Die mit der 134. Änderung geplanten Nutzungen widersprechen der ökologischen Funktion des Naturhaushaltes. Dabei ist nicht nur die einzelne Maßnahme „Hotelneubau und Parkplatz“, sondern die Vielzahl der sich hieraus ergebenden Eingriffe zu betrachten. Der schonende und sorgsame Umgang mit den Ressourcen des Freiraums ist vorrangig. Eine Nutzung als Hotel/Parkplatz lässt die Ausweisung des Regionalplans nicht zu.

### Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Mit Schreiben vom 01.10.2019 wurde von der Bezirksregierung zur landesplanerischen Anfrage zur 134. FNP-Änderung mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Zustimmung ergeht mit dem Hinweis, dass hiermit keine Entscheidung über ggfls. noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend zu führende Verfahren getroffen ist.

Der vorliegende Umweltbericht stellt fest, dass der Geltungsbereich nicht in einem Natura 2000-Gebiet, einem Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder gesetzlich geschützter Biotope bzw. Biotopverbundflächen liegt.

Der Baumbestand mit den Wegen im Südwesten bleibt erhalten und kann weiterhin von Erholungssuchenden genutzt

werden. Der Parkplatz besitzt keine Erholungsfunktion. Insgesamt sind durch die Änderung keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

Durch den Bau des Hotels können sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. In einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die Details der Planung über das Maß der Nutzung zu regeln. Dabei werden die bereits vorhandenen Gebäude im Plangebiet sowie der an den Parkplatz angrenzende Gehölzstreifen berücksichtigt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den folgenden Plan- und Zulassungsebenen durch Maßnahmen vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

### **Quellenschutzgebiete**

Da der Änderungsstandort im Bereich einer Quellenschutzgebietsverordnung liegt, muss die Frage nach der Sinnhaftigkeit des Standortes aufgrund der zu erwartenden Gründungs- und Baumaßnahmen gestellt werden.

### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist derzeit nicht mehr gültig und befindet sich in der Überarbeitung. Die Firma BGU Dr. Brehm und Grünz GbR, Bielefeld, erstellt z. Zt. für die Stadt Bad Salzuflen ein Gutachten als 1. Schritt für eine Neufestsetzung der Heilquellenschutzgebiete in der Stadt Bad Salzuflen. Mit Vorlage des Gutachtens wird im März/April 2021 gerechnet. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird die Bezirksregierung Detmold eine Neufestsetzung der Heilquellenschutzgebiete vornehmen. Das Plangebiet wird voraussichtlich wieder im Bereich eines Heilquellenschutzgebietes liegen. Laut Kreis Lippe würde der Planungsbereich gemäß dem vorliegenden Abgrenzungsvorschlag von den Zonen III (qualitativer Bereich) und A (quantitativer Bereich) ausgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der

Ausweisung neuerer Quellenschutzgebiete gerade Bodeneingriffe stark thematisiert werden und im qualitativen Bereich zu weitergehenden Einschränkungen geführt haben. Die Thematik ist in einem eventuell nachfolgenden Bebauungsplan abschließend zu klären.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens neue Festsetzungen für die staatlich anerkannten Heilquellen und für die Abgrenzung der Schutzgebiete ergeben, werden diese im Verfahren und im nachfolgenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. In der wirksamen Fassung der Plangrundlage ist u. a. das alte QSG III a C dargestellt. In der Änderung entfällt somit die Darstellung der QSG.

### **Landschaftsplan**

Die Umgebung der Erweiterungsfläche liegt im Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ des Kreises Lippe. Das Entwicklungsziel: Ausbau der Landschaft für die Erholung mit besonderer Bedeutung für die kurortspezifische Erholung. Diesem Entwicklungsziel entspricht die Parkplatzplanung nicht. Ziel muss sein, die kurortspezifische Nutzung mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Einklang zu bringen.

Tatsächlich liegt die Fläche der geplanten Änderung in einem besonders geschützten Bereich des Landschaftsplanes, nämlich in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Hier sind die Festsetzungen des LScHG zu beachten. Eine Parkplatznutzung steht dem entgegen. Die Ausführungen unter Pkt. 5.3 der Begründung reichen nicht, um diesen Eingriff in den Landschaftsschutz zu rechtfertigen.

### **Landschaftsbild**

Würde es zum Bau eines 100 Zimmer Hotels mit entsprechenden Nebenräumen kommen, müsste das Bauwerk wegen der vorgegebenen Größe des Baugrundstücks

### Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird von den Festsetzungen des Landschaftsplans Nr. 3 „Bad Salzuflen“ in der Festsetzungskarte des Kreises Lippe nicht erfasst.

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt stellt für den Geltungsbereich noch ein Landschaftsschutzgebiet dar. Diese Grenze wurde aus dem Vorgängerplan (1969) des heutigen Landschaftsplanes (2005) in den Flächennutzungsplan (1973) übernommen. **Im aktuellen Landschaftsplan befindet sich der Geltungsbereich nicht mehr innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.** Die neuen Grenzen wurden in die Änderung eingearbeitet.

### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich mit dem Parkplatz befindet sich in einer Senke östlich der Exterschen Straße.

mehrstöckig errichtet werden. Aufgrund der Topografie und der Umgebung des Landschaftsgartens und des bewaldeten Geländes käme es zu einem massiven Eingriff in das Landschaftsbild. Dies sollte vermieden werden.

Durch den Bau des Hotels können sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. In einem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren sind die Details der Planung über das Maß der Nutzung zu regeln. Dabei werden die bereits vorhandenen Gebäude im Plangebiet sowie der an den Parkplatz angrenzende Gehölzstreifen berücksichtigt.

### **Infrastruktur**

Da bereits zum jetzigen Zeitpunkt, ohne Hotelneubau, das Parkplatzangebot für die Nutzer des VitaSol problematisch ist, muss die Frage, inwieweit bei einer Ausweisung des Sondergebietes für den Hotelneubau die Infrastruktur gesichert werden kann, im Vorfeld und nicht erst bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Der Parkplatz in seiner jetzigen Größe und Struktur reicht qualitativ und quantitativ nicht aus, den Bedarf des VitaSol zu decken. Tiefgaragen sind aufgrund des Quellschutzes grundsätzlich nicht möglich. Die provisorische Fläche im ehemaligen Stadion Flachsheide wird seit einiger Zeit zusätzlich genutzt und beide Flächen reichen zu Spitzenzeiten nicht aus, den Besucherverkehr des VitaSol aufzunehmen. Was soll/muss geplant werden, wenn es zum Hotelneubau kommen sollte?

### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da aufgrund der neuen Nutzung Parkplätze für Besucher der VitaSol-Therme auf dem Parkplatz VitaSol I wegfallen und neue Parkplätze für die Hotelgäste benötigt werden, sind entsprechende Parkflächen im Rahmen eines eventuell nachfolgenden Bebauungsplanes nachzuweisen und festzusetzen. Eine Konzeptstudie zu dem Vorhaben sieht u. a. eine Überbauung des Parkplatzes VitaSol II im Bereich des ehemaligen Stadions Flachsheide vor.

Die Sicherung von Parkplatzflächen für ein Bauvorhaben ist nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **Flächennutzungsplan**

Bei den angrenzenden Flächen des „Sondergebietes Freizeitgelände Flachsheide“ entspricht die Planung im bestehenden Flächennutzungsplan nicht der tatsächlichen Nutzung „Wohnmobilhafen“ und Parkplatzfläche für die Nutzer des VitaSol. Notwendig erscheint es daher, bei der 134. Änderung die Fläche des Sondergebietes

### Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

In 2011 wurde aufgrund eines Prüfauftrages des Ausschusses für Bau und Verkehr für die Errichtung von 200 Parkplätzen im Stadiongelände (Sonderbaufläche Flachsheide) für die VitaSol-Therme als Ersatz für Parkplätze im abgängigen Parkdeck Flachsheide festge-

Freizeitgelände Flachsheide mit einzubeziehen und die anstehende Planung unter Einbeziehung dieser Flächen zu überplanen.

### **Baugenehmigungen Parkplätze**

Wie es zu den notwendigen Baugenehmigungen der Parkflächen und des Wohnmobilhafens im Bereich der beiden Sondergebiete VitaSol und Flachsheide kommen konnte, kann dahinstehen. Wenn man bereits genehmigte (?) Nutzungen nachträglich bauplanungsrechtlich absichern will, sollte der gesamte Bereich in Angriff genommen werden und nicht nur ein Teil geheilt werden.

### **Umweltprüfung**

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet/Landschaftsplan sind die vorgesehene Umweltprüfung und der Umweltbericht mit Interesse abzuwarten.

stellt, dass der Bau der Parkplätze baurechtlich genehmigungsfähig ist. Somit besteht keine Notwendigkeit, die Fläche ebenfalls mit zu überplanen.

### Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Wohnmobilparkplatz wurde vor 2011 von 35 auf 58 Stellplätze erhöht.

In 2011 wurde dann aufgrund eines Prüfauftrages des Ausschusses für Bau und Verkehr für die Errichtung von 200 Parkplätzen im Stadiongelände für die VitaSol-Therme als Ersatz für Parkplätze im abgängigen Parkdeck Flachsheide festgestellt, dass der Bau der Parkplätze baurechtlich genehmigungsfähig ist.

Laut Baugenehmigung aus dem Jahr 1997 wurden die geforderten 183 Stellplätze für das VitaSol sämtlich auf der Parkplatzfläche neben dem VitaSol errichtet. Eine Anpassung des FNP ist hierfür nicht notwendig.

### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur öffentlichen Auslegung wurden die Umweltprüfung und der Umweltbericht erstellt. Es ergaben sich folgende Sachverhalte:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird von den Festsetzungen des Landschaftsplans Nr. 3 „Bad Salzuflen“ in der Festsetzungskarte des Kreises Lippe nicht erfasst.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergibt sich damit hier nicht. Auf dieser Ebene sind keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den folgenden Plan- und Zulassungsebenen durch

Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden können.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn

1. die Baufeldräumung und Fällarbeiten zum Schutz von häufigen und verbreiteten europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit von Anfang März bis Ende August stattfindet.
2. vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden.

Die oben genannten Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zum nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen, da solche Vorgaben nicht Bestandteil einer Flächennutzungsplanänderung sind.