

**134. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Bereich: „VitaSol“, Ortsteil Bad Salzuflen**

---

**Begründung**

in der Fassung vom 28.07.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>4</b>
<b>4. AUSGANGSSITUATION</b>	<b>5</b>
4.1 Aktuelle Nutzung und stadträumliche Einbindung	5
4.2 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand	5
<b>5. PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>5</b>
5.1 Flächennutzungsplanung	5
5.2 Regionalplan	6
5.3 Landschaftsplan	7
5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
5.5 Flächen mit Bodenbelastungen/Boden	9
5.6 Wasser- und Quellenschutzgebiete/ Wasser	10
<b>6. PLANINHALT</b>	<b>11</b>
<b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
7.1 Verkehr	11
7.2 Immissionsschutz	11
7.3 Artenschutz/Umweltbericht	11
7.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	12
7.5 Kosten und Finanzierung	12
<b>8. GESAMTABWÄGUNG</b>	<b>13</b>
<b>9. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>14</b>

## **1. Einführung**

Anlass für die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes „VitaSol-Therme“ im Ortsteil Bad Salzuflen ist die geplante Realisierung eines Thermenhotels mit Anschluss an die VitaSol-Therme. Als einzig mögliche Fläche für einen Neubau eines Hotels bietet sich hier die Fläche nördlich der VitaSol-Therme an, da sie einen direkten Anschluss an die Therme ermöglicht. Damit soll auf der Fläche nördlich der Therme, die derzeit als Parkplatz „VitaSol“ I für die Besucher der VitaSol-Therme genutzt wird, der Neubau ermöglicht werden. Der Standort befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Zur Realisierung des Vorhabens ist u. a. eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Durch die Aufstellung der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Planungsrecht für den Bau des Thermenhotels vorbereitet werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist ca. 6,4 ha groß.

Die landesplanerische Anfrage zu dem Vorhaben wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gestellt. Es liegen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken vor.

## **2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Anfang 2019 wurde im Hauptausschuss der Stadt, von der Politik der Verwaltung der Auftrag erteilt, die erforderlichen Schritte einzuleiten, um am Standort VitaSol ein Thermenhotel zu realisieren. Der Pächter der VitaSol-Therme, der die Therme seit ca. 12 Jahren betreibt, hat gegenüber der Verwaltung und der Politik im Vorfeld das Interesse bekundet, an dem Standort ein 100-Zimmer-Thermenhotel als Vier-Sterne-Haus mit direktem Zugang zum VitaSol zu errichten. Die Firma betreibt bereits erfolgreich ein entsprechendes Thermenhotel an einem anderen Standort und sieht auch für Bad Salzuflen einen Bedarf für ein Thermenhotel.

Grundlage für dieses Vorgehen ist, dass bereits in 2017 dem damaligen Rat der Stadt Bad Salzuflen das von der Staatsbad Salzuflen GmbH unter Einbindung einer Projektgruppe und der Fachöffentlichkeit erarbeitete „Gesundheits- und Tourismuskonzept 2021“ vorgestellt wurde.

Im Rahmen dieses Konzeptes wird auch die Notwendigkeit neuer Hotels thematisiert. In dem Handlungsfeld 6 „Entwicklung der Beherbergungsstrukturen“ wird als Ziel die Ansiedlung ergänzender Beherbergungsinfrastruktur sowie ein systematisches Ansiedlungsmanagement von Beherbergungsbetrieben genannt. Mit der Erstellung eines „Masterplan Beherbergungsbetriebe“ unter Federführung der Staatsbad Salzuflen GmbH und Einbindung verschiedener interner und externer Akteure soll ein gezielter Ausbau der Bettenkapazitäten und eine Bestandsentwicklung vorbereitet werden. Dabei ist auch eine Ansprache von Investoren oder Betreibern u. a. von Sole-Wellness-Hotels vorgesehen.

Mehrheitlich wurde damals beschlossen, dass die Staatsbad Salzuflen GmbH darum gebeten wird, die für die Umsetzung erforderlichen Schritte weiter auszuplanen bzw. in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat umzusetzen. Die Erarbeitung des „Masterplan Beherbergungsbetriebe“ wurde bis heute nicht abgeschlossen.

Der gewählte Standort des neuen Thermenhotels liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wodurch die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wird, um Planungsrecht für das Thermenhotel zu schaffen. Der Flächennutzungsplan stellt für die VitaSol-Therme eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur und Kurklinik sowie für die mögliche Erweiterungsfläche Grünfläche dar. Aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich somit ein nachfolgender Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens nicht entwickeln, daher ist die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „VitaSol“ erforderlich.

### 3. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der ca. 6,4 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Bad Salzuflen. Der Bereich ist bebaut mit der VitaSol-Therme im Süden und einem zugehörigen bewirtschafteten Parkplatz für die Besucher der Therme im Norden. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Flächen des Baubetriebshofes der Staatsbad Salzuflen GmbH,
- im Osten durch den Landschaftsgarten,
- im Süden durch geschlossene Wohnbebauung (Bebauungspläne Nr. 0123 „Extersche Str./ Rosenstr./ Auf der Breden“ und Nr. 0122/I „Obere Parkstr.“),
- im Westen durch die Extersche Straße.

Abb. 1: Übersichtsplan zur 134. Änderung des Flächennutzungsplanes



Quelle: Stadt Bad Salzuflen

## **4. Ausgangssituation**

### **4.1 Aktuelle Nutzung und stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich liegt direkt östlich an der Exterschen Straße im nördlichen Bereich des Ortsteils Bad Salzuflen und umfasst die VitaSol-Therme sowie den Parkplatz VitaSol I. Die Straße führt nach Norden u. a. zum Anschluss an die A 2 in Vlotho/ OT Exter und zum Ortsteil Wüsten der Stadt Bad Salzuflen. Nach Süden sind die übrigen Ortsteile der Stadt über weitere überörtliche Straßen zu erreichen. Damit sind die VitaSol-Therme und auch das geplante Thermenhotel aus jeder Richtung schnell erreichbar.

Östlich und nördlich des Plangebietes stellt der wirksame Flächennutzungsplan Grünflächen dar. Die nördlich angrenzende Fläche wird z. Zt. von der Staatsbad Bad Salzuflen GmbH als Baubetriebshof genutzt. Die östlichen Flächen gehören zum Landschaftsgarten der Kurstadt. Südlich an das Plangebiet grenzt Wohnnutzung (Bebauungspläne Nr. 0123 und 0122/I) an. Die Flächen westlich der Exterschen Straße werden u. a. im ehemaligen Reitstadion Flachsheide zurzeit als Parkplatz (für Besucher der VitaSol-Therme als Parkplatz VitaSol II und für Wohnmobile, Wohnmobilpark Flachsheide) genutzt. Der Bereich ist fußläufig über eine Fußgängerbrücke an den Thermenkomplex angeschlossen. Somit liegt das Plangebiet einerseits sehr zentral und andererseits direkt am nördlichen Rand des Stadtzentrums von Bad Salzuflen.

### **4.2 Natürliche Grundlagen und Umweltzustand**

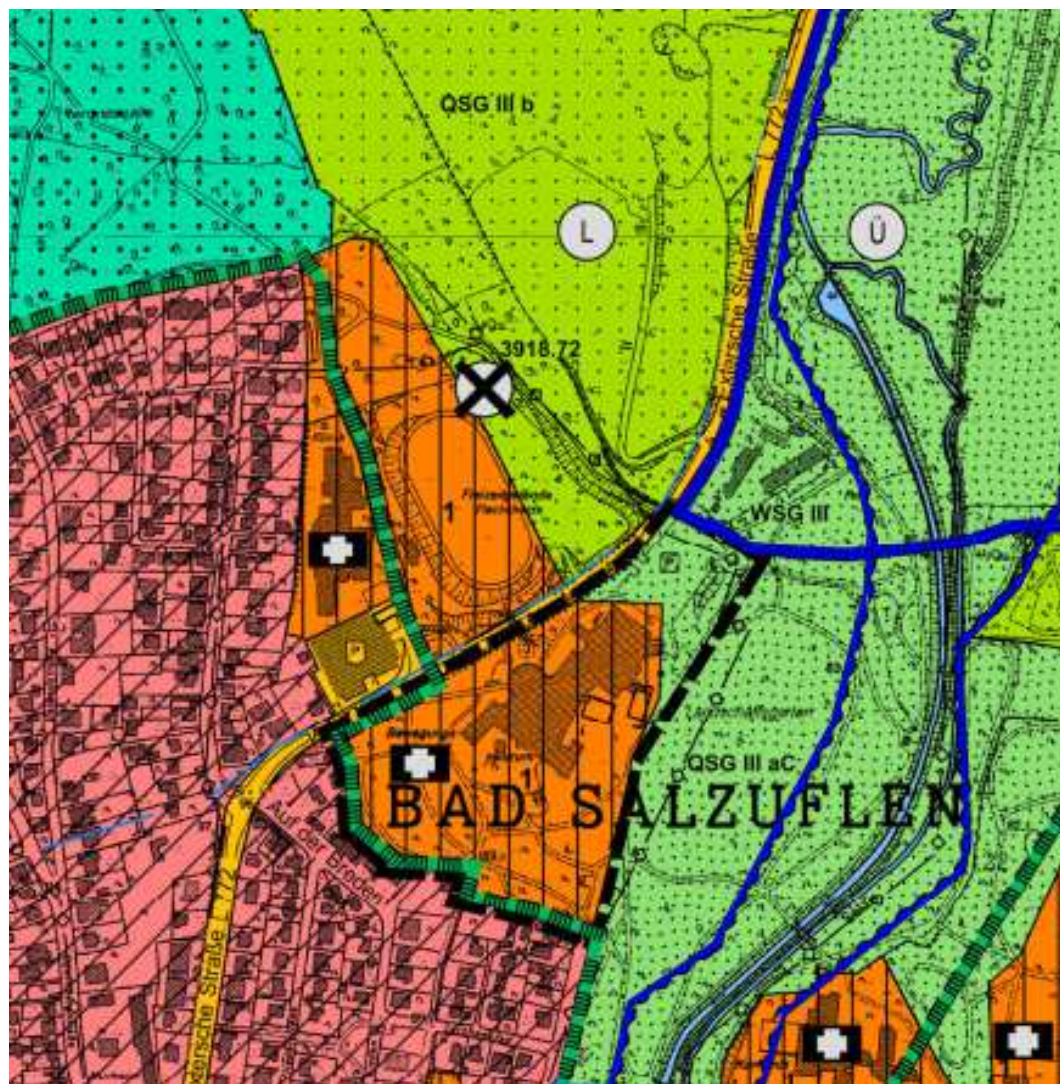
Aufgrund der bestehenden Bebauung (VitaSol-Therme und Besucherparkplätze) besteht eine deutlich anthropogene Prägung. Eine Artenschutzprüfung und der Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren wurden für das weitere Verfahren erarbeitet. Das Ergebnis wurde in die Begründung eingearbeitet (siehe Pkt. 7.3/7.4 der Begründung). Aufgrund der Vorprägung besteht eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets entlang des Parkplatzes befindet sich eine kleine Grünfläche, im Osten der Landschaftsgarten. Den Parkplatz quert der verrohrte Schwaghofbach.

## **5. Planungsbindungen**

### **5.1 Flächennutzungsplanung**

Grundlage für die aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist die Fassung vom Februar 2007. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 134. Flächennutzungsplanänderung derzeit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur und Kurklinik und nach § 5 Abs. 2 BauGB als gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie im nördlichen Plangebiet als Grünfläche (Parkplatz VitaSol I) dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich des Plangebietes noch ein Landschaftsschutzgebiet dar (vgl. Pkt. 5.3 der Begründung). Weiterhin liegt der Bereich nach dem wirksamen Flächennutzungsplan noch im Heilquellenschutzgebiet der Zone III aC (siehe Pkt. 5.6).

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzflen



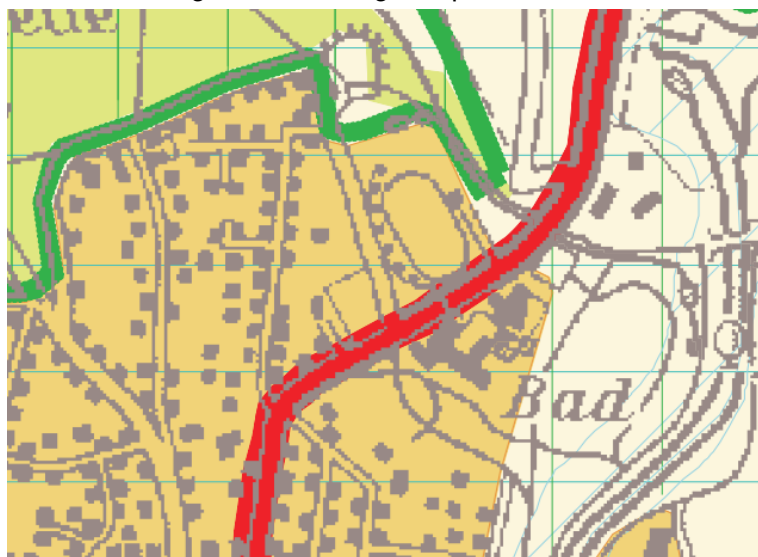
Quelle: Stadt Bad Salzflen

## 5.2 Regionalplan

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold legt die Fläche der 134. Flächennutzungsplanänderung in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld für den Bereich der VitaSol-Therme als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Parkplatz der VitaSol-Therme im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung dargestellt. Ferner liegt das gesamte Plangebiet im Bereich Grundwasser- und Gewässerschutz.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan



Quelle: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 12

### 5.3 Landschaftsplan

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

Als Entwicklungsziel ist für den gesamten Geltungsbereich und im Umfeld das Entwicklungsziel 1.4 der Ausbau der Landschaft für die Erholung ausgewiesen, da diese Bereiche u. a. aufgrund ihrer infrastrukturellen Ausstattung und ihrer Nähe zum Kurzentrum Bad Salzuflen besondere Bedeutung für die kurortspezifische Erholung haben. Das Entwicklungsziel gilt schwerpunktmäßig für Räume mit kurortspezifischen Einrichtungen und Anlagen mit intensiver Erholungsnutzung, die eine intensive Infrastrukturausstattung aufweisen und dem Kurzentrum Bad Salzuflen direkt zugeordnet sind. Zur Erfüllung des Entwicklungszieles Ausbau werden u. a. die Sicherung, Erhaltung und die Entwicklung kurortspezifischer Infrastruktureinrichtungen sowie die Durchführung landschaftsverbessernder Maßnahmen und die Lenkung des Erholungsverkehrs unter Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes genannt.

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

Abbildung 4: Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ – Festsetzungskarte



Quelle: Kreis Lippe, Geobasisdaten des Landesvermessungsamtes NRW, Bonn

Abbildung 5: Landschaftsplan Nr. 3 „Bad Salzuflen“ – Entwicklungskarte



Quelle: Kreis Lippe, Geobasisdaten des Landesvermessungsamtes NRW, Bonn

#### 5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind, befinden sich nicht in und um den Geltungsbereich.

Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen



Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 5.5 Flächen mit Bodenbelastungen/Boden

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Lippe liegt innerhalb des Geltungsbereichs eine Bodenbelastungsverdachtsfläche vor. Im Umfeld von ca. 200 m befindet sich weiterhin eine Verdachtsfläche. Die Flächen wurden im Verfahren näher betrachtet um das Gefährdungspotential zu bewerten.

### **Altstandort Nr. 3918.006V „Betriebshof Staatsbad“**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befindet sich ein Teil des Altstandortes „Betriebshof Staatsbad“. Die ehemalige Fernheizleitung des Staatsbades verläuft im südlichen Bereich des Geltungsbereiches von der Rat-Hasse-Promenade zum VitaSol hin. Im nicht eingezäunten Bereich nahe der Therme wurden Teile der Fernheizleitung entfernt, der Großteil befindet sich noch unter der Saunalandschaft der Therme und stellt bei der aktuellen Nutzung keine Gefahr dar. Ein kleiner Teil der Fernheizleitung in Richtung der Rat-Hasse-Promenade befindet sich jedoch noch im Boden. Eine unmittelbare Gefahr geht bei derzeitiger Nutzung ebenfalls nicht von diesem Teilstück aus. Bei Nutzungsänderung kann jedoch eine Gefahrenlage auftreten. Eine Kennzeichnung nach § 5 (3) 3 BauGB ist daher notwendig, da es sich um eine für bauliche Nutzung festgelegte Fläche handelt, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde der Altstandort im Bereich der Straßen Auf der Breden/ Lerchenpfad gekennzeichnet. Im Änderungsplan wird der Standort entsprechend des heutigen Verlaufs im Bereich südlich der VitaSol-Therme gekennzeichnet mit einer linienhaften Darstellung nach Süden Richtung Lerchenpfad.

### **Altablagerung Nr. 3918.72M „Flachsheide“**

Der Altstandort befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung nordwestlich der Exterschen Straße im Bereich des ehemaligen Reitstadions Flachsheide sowie nördlich angrenzend und wird heute als Parkplatz für PKW der Besucher der Therme sowie als Wohnmobilpark genutzt. Eine Teilfläche ist in den Jahren 1935-1938 in einer Größe von ca. 1,3 ha vom Reichsarbeitsdienst mit Bodenaushub aus dem Bau des Stadions aufgefüllt worden. Hinweise auf eingebrachtes Material – Bodenaushub von anderen Baustellen, Bauschutt oder Siedlungsabfälle – liegen nicht vor. Es sind auch die vormals als Flachsrotten genutzten Teiche verfüllt worden. Es ist daher mit Methan in der Bodenluft zu rechnen, weil sich in den Teichen mit Sicherheit große Mengen an Faulschlamm abgelagert hatten.

Eine weitere Teilfläche mit einer Größe von ca. 0,4 ha wurde in den Jahren 1957-62 mit Bodenaushub und Bauschutt aufgefüllt. Hierfür liegt eine orientierende Untersuchung aus dem Jahre 1993 vor. Daraus liegen messtechnische Nachweise für Methan – stellenweise oberhalb der unteren Explosionsgrenze – vor.

Aufgrund dieser Erkenntnisse handelt es sich bei der Altablagerung um eine schädliche Bodenveränderung, da die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Eine Kennzeichnung nach § 5 (3) 3 BauGB ist daher ebenfalls notwendig.

**Fachliche Bewertung:** Es ist nicht zu besorgen, dass von dem Altstandort oder der Altablagerung eine Gefährdung der Nutzungen im Plangebiet eintritt.

## 5.6 Wasser- und Quellenschutzgebiete/ Wasser

### Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Änderung grenzt laut wirksamem Flächennutzungsplan im Norden an einen Bereich eines ehemaligen **Wasserschutzgebietes** der Zone III (Wüsten-Talle). Wasserschutzgebiete dienen dem Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung und werden bei Brunnenanlagen festgesetzt. Zum Schutz des Gebietes gelten besondere Vorschriften, wodurch bestimmte Handlungen und Maßnahmen verboten sind bzw. nur mit einer entsprechenden Genehmigung erlaubt werden können. Dies soll vor weitreichenden Beeinträchtigungen schützen, wie zum Beispiel dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder sonstigen, die Qualität des Trinkwassers beeinträchtigenden Stoffen.

Das Wasserschutzgebiet „Wüsten“ befindet sich derzeit in der Novellierung. Laut Kreis Lippe ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht davon auszugehen, dass der Planungsbereich von dem Wasserschutzgebiet überlagert wird. Der Planbereich wird voraussichtlich durch die Neufestsetzung nicht betroffen.

Nördlich des Plangebietes wird voraussichtlich wieder ein Trinkwasserschutzgebiet festgesetzt. In der wirksamen Fassung der Plangrundlage ist das alte Trinkwasserschutzgebiet Z III dargestellt. In der Änderung entfällt somit die Darstellung eines Gebietes.

### Heilquellenschutzgebiete

Nach der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen von 1974 liegt der Bereich des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet QSG III a C. Danach sind u. a. das Errichten oder wesentliche Verändern von baulichen Anlagen außerhalb geschlossener Wohnsiedlungen zum dauernden Aufenthalt von Menschen und von Tieren, sowie gewerblicher Anlagen jeder Art und Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände genehmigungspflichtig.

Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist seit 2014 nicht mehr gültig und befindet sich derzeit in der Neuausweisung. Die Firma BGU Dr. Brehm und Grünz GbR, Bielefeld, erstellte für die Stadt Bad Salzuflen ein Gutachten als 1. Schritt für eine Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Bad Salzuflen. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird die Bezirksregierung Detmold eine Neuausweisung des Heilquellenschutzgebietes vornehmen. Das Gutachten liegt vor und wurde im März der Bezirksregierung vorgelegt. Das Gutachten befindet sich derzeit in der Prüfung zur Vollständigkeit und zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bei der Bezirksregierung.

Laut Bezirksregierung wird der Planbereich voraussichtlich in der Zone III (qualitativer Schutz) liegen. Hier sind lediglich Baugruben und Maßnahmen, bei denen nachweislich eine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers verbleibt, genehmigungsfähig.

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.

### Wasser

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches quert der Schwaghofbach den bestehenden Parkplatz von West nach Ost und mündet im Landschaftsgarten in die Salze. Er ist im Bereich des Parkplatzes verrohrt. Eine Überbauung des verrohrten Gewässers ist laut Kreis Lippe nicht zulässig. Bei einer künftigen Bebauung ist dies zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Im Umfeld des Plangebietes (500m) liegt das Überschwemmungsgebiet „Salze“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Mittellippische Trias-Gebiete“.

## **6. Planinhalt**

Im Geltungsbereich der 134. Flächennutzungsplanänderung wird sowohl die Darstellung der südlichen Fläche (bestehende VitaSol-Therme), die als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur und Kurklinik“ und nach § 5 Abs. 2 BauGB als gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist, als auch die Darstellung der Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes (derzeitiger Parkplatz VitaSol I der VitaSol-Therme) zurückgenommen. Künftig werden beide Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Therme und Hotel“, entsprechend der geplanten neuen Nutzungen dargestellt.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Verkehr**

Das geplante Thermenhotel wird über die Extersche Straße erschlossen. Es besteht bereits eine Einfahrt zu dem vorhandenen Parkplatz der VitaSol-Therme. Der Straßenbaulastträger wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwände gegen die Planung. 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 des nachfolgenden Bebauungsplanes nachzuweisen und festzusetzen. Eine Konzeptstudie zu dem Vorhaben sieht u. a. eine Überbauung des Parkplatzes VitaSol II neben dem Wohnmobilpark im Bereich Stadion Flachsheide vor, der ebenfalls als Parkplatz für Besucher der Therme genutzt wird.

### **7.2 Immissionsschutz**

Da im Umfeld des geplanten Thermenhotels keine Wohnbebauung oder andere zu schützende Bebauung vorhanden sind, sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nördlich des geplanten Standortes des Hotels befindet sich der Baubetriebshof der Staatsbad Salzuflen GmbH. Zwischen dem Baubetriebshof und dem geplanten Hotel kann es, je nach Betriebszeiten und Betriebsumfang des Baubetriebes, ggfs. zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen, da die Errichtung des Hotels zu Einschränkungen des Baubetriebes führen könnte. Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Lippe wird daher darauf hingewiesen, dass in den folgenden Planungs- und Zulassungsverfahren untersucht werden muss, ob der Betrieb des Baubetriebshofes zu unzulässigen Geräuschimmissionen an dem geplanten Hotel führt. Es wird daher dringend die frühzeitige Einbeziehung eines Schallgutachters angeraten.

In einem anschließenden Bebauungsplanverfahren sind durch eine schalltechnische Untersuchung die Auswirkungen auf die Umgebung zu prüfen sowie gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen zu definieren.

### **7.3 Artenschutz/Umweltbericht**

Im Zuge des Planverfahrens war zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Individuen von geschützten Arten verletzt, getötet oder erheblich gestört werden könnten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte. Im Weiteren war zu überprüfen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten beseitigt werden (artenschutz-

rechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>1</sup> zu Grunde zu legen.

Zur öffentlichen Auslegung wurden die Umweltprüfung und der Umweltbericht erstellt.

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.**

Gemäß der artenschutzrechtlichen Vorprüfung bestehen bei Einhaltung der Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können ausgeschlossen werden.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Das Erfordernis zur Durchführung der Überwachung von Maßnahmen (Monitoring) ist nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.

## **7.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Die 134. Änderung des FNP bereitet eine bauliche Nutzung auf teilweise versiegelten (Parkplatz VitaSol I der VitaSol-Therme) und unversiegelten Flächen (Grünfläche im nordöstlichen Geltungsbereich) vor. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden konkret in einem nachfolgenden Bebauungsplan ermittelt und festgesetzt.

## **7.5 Kosten und Finanzierung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eigenständig durch die Verwaltung erstellt. Dadurch entstehen u. a. Kosten für Gutachten. Die Flächen im Geltungsbereich der Flä-

---

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

chennutzungsplanänderung, d. h. auch für das geplante Thermenhotel, befinden sich im Eigentum der Stadt.

## 8. Gesamtabwägung

Anlass für die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes „VitaSol-Therme“ im Ortsteil Bad Salzuflen ist die geplante Realisierung eines Thermenhotels mit Anschluss an die VitaSol-Therme. Der Standort befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für die VitaSol-Therme eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kur und Kurklinik sowie für die mögliche Erweiterungsfläche Grünfläche dar. Aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich somit ein nachfolgender Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens nicht entwickeln, daher ist die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „VitaSol“ erforderlich.

Der ca. 6,4 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Bad Salzuflen. Der Bereich ist bebaut mit der VitaSol-Therme im Süden und einem zugehörigen bewirtschafteten Parkplatz für die Besucher der Therme im Norden. Der Geltungsbereich wird im Norden durch Flächen des Baubetriebshofes der Staatsbad Salzuflen GmbH, im Osten durch den Landschaftsgarten, im Süden durch geschlossene Wohnbebauung und im Westen durch die Extersche Straße begrenzt.

Den Belangen des Umweltschutzes und den Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens Rechnung getragen. Dazu wurden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der Planung für den Geltungsbereich der 134. Flächennutzungsplanänderung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

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 die Baufeldräumung und Fällarbeiten zum Schutz von häufigen und verbreiteten europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit von Anfang März bis Ende August stattfindet und 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. Gemäß der artenschutzrechtlichen Vorprüfung bestehen bei Einhaltung der Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können ausgeschlossen werden.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Die 134. Änderung des FNP bereitet eine bauliche Nutzung auf teilweise versiegelten (Parkplatz und unversiegelten Flächen (Grünfläche im nordöstlichen Geltungsbereich) vor. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden konkret in einem nachfolgenden Bebauungsplan ermittelt und festgesetzt.



Nach dem Altlastenkataster des Kreises Lippe liegt innerhalb des Geltungsbereichs eine Bodenbelastungsverdachtsfläche vor. Im Umfeld von ca. 200 m befindet sich weiterhin eine Verdachtsfläche. Die Flächen wurden im Verfahren näher betrachtet um das Gefährdungspotential zu bewerten. Es ist nicht zu besorgen, dass von dem Altstandort oder der Altablagerung eine Gefährdung der Nutzungen im Plangebiet eintritt.

Nördlich des geplanten Standortes des Hotels befindet sich der Baubetriebshof der Staatsbad Salzuflen GmbH. Zwischen dem Baubetriebshof und dem geplanten Hotel kann es, je nach Betriebszeiten und Betriebsumfang des Baubetriebes, ggfs. zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen, da die Errichtung des Hotels zu Einschränkungen des Baubetriebes führen könnte. Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde wird daher darauf hingewiesen, dass in den folgenden Planungs- und Zulassungsverfahren untersucht werden muss, ob der Betrieb des Baubetriebshofes zu unzulässigen Geräuschimmissionen an dem geplanten Hotel führt.

Im Geltungsbereich der 134. Flächennutzungsplanänderung wird sowohl die Darstellung der südlichen Fläche (bestehende VitaSol-Therme), die als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur und Kurklinik“ und nach § 5 Abs. 2 BauGB als gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist, als auch die Darstellung der Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes (derzeitiger Parkplatz VitaSol I der VitaSol-Therme) zurückgenommen. Künftig werden beide Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Therme und Hotel“, entsprechend der geplanten neuen Nutzungen dargestellt.

Als Ergebnis der Gesamtabwägung ist die vorliegende Planung mit den umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind die verschiedenen Nutzungsaspekte mit den Belangen des Arten-, Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Planung miteinander abgewogen worden.

## 9. Flächenbilanz

	<b>Wirksame Fassung</b>	<b>134. Änderung</b>
SO Kur und Kurklinik	53.666 m <sup>2</sup>	
Grünfläche	10.000 m <sup>2</sup>	
SO Therme und Hotel		63.666 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>63.666 m<sup>2</sup></b>	<b>63.666 m<sup>2</sup></b>

Bad Salzuflen, den 28.07.2021