



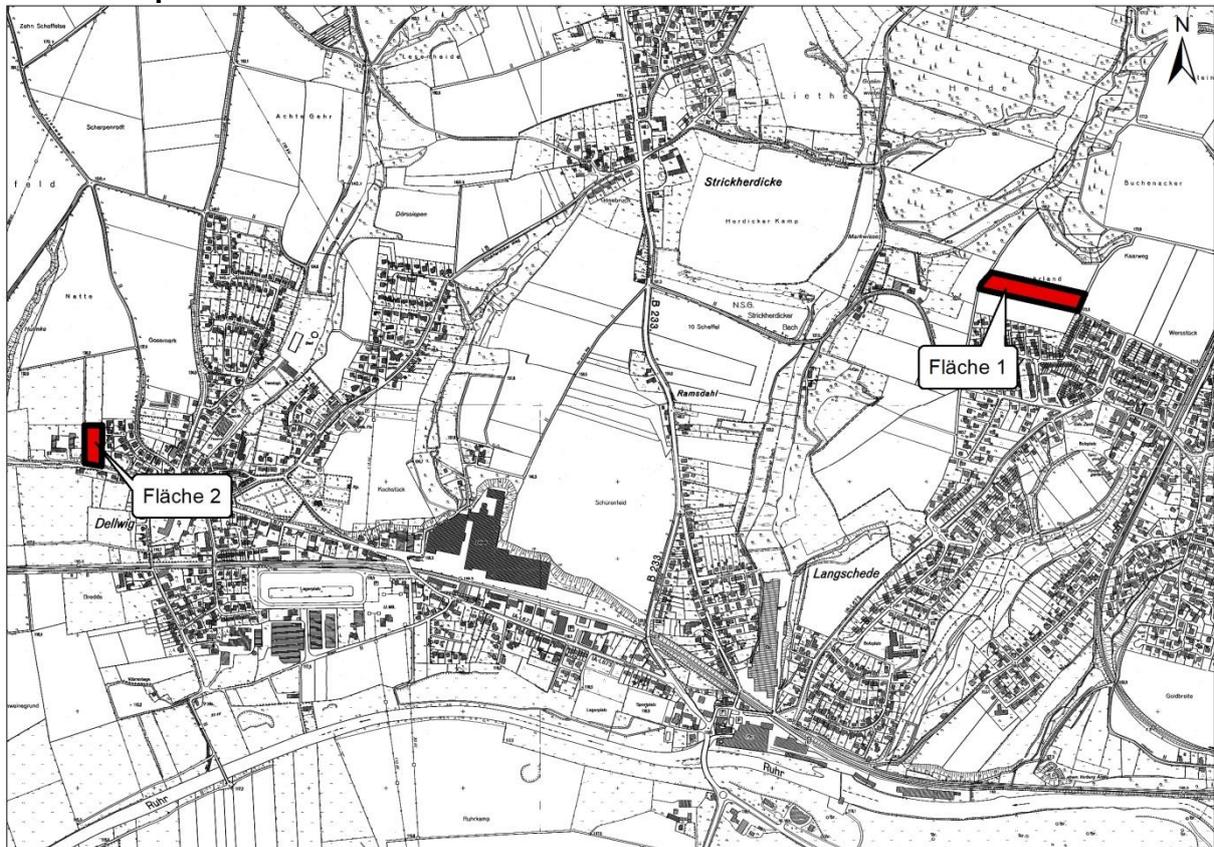
Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung - Teil I zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans in den Ortsteilen Ardey und Dellwig

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Anlage zu der vom Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr am 02.11.2022 abschließend beschlossenen 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fröndenberg/Ruhr

Übersichtsplan





Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Ziele der Planung.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.1 Abgrenzung und Größe.....	4
2.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung.....	4
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	4
4. Planungsalternativen.....	5
5. Planvorgaben.....	6
5.1 Regionalplan.....	6
5.2 Flächennutzungsplan.....	7
5.3 Bestehendes Planungsrecht	8
5.4 Landschaftsplan.....	8
5.5 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutz- gebiete.....	8
6. Fachplanungsrechtliche Vorgaben.....	10
6.1 Altlasten.....	10
6.2 Kampfmittel.....	10
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	10
7. Inhalt der Änderung	11
7.1 Wohnbauflächen.....	11
7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche.....	11
7.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	12
7.4 Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft.....	13
8. Auswirkungen der Planung	13
8.1 Ver- und Entsorgung.....	13
8.2 Verkehrserschließung.....	14
8.3 Immissionsschutz.....	14
8.4 Artenschutz.....	14
8.5 Finanzielle Auswirkungen und Bodenordnung.....	15
9. Umweltbericht - Teil II	15



1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“ im Ortsteil Ardey gefasst. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes am nördlichen Ortsrand von Fröndenberg/Ruhr-Ardey. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Ein Teil der geplanten Wohnbaugrundstücke und die vorgesehenen Festsetzungen einer Ausgleichsfläche sowie einer Fläche für die Abwasserbeseitigung stehen der Darstellung im wirksamen FNP, Fläche für die Landwirtschaft, entgegen. Damit ergibt sich ein Erfordernis zur Anpassung bzw. Änderung des FNP.

Ein weiterer Grund für diese Änderung liegt in landesplanerischen Zielvorgaben in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die grundsätzlich flächensparend und bedarfsgerecht auszurichten ist. Danach ist eine Anpassung dieser Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nur dann gegeben, wenn für die zusätzliche Wohnbaufläche im Ortsteil Ardey an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Fläche in gleicher Größenordnung wieder dem Freiraum zugeführt wird (Flächentausch).

Bei der Überprüfung von möglichen Tauschflächen konnte eine geeignete Wohnbaufläche im Ortsteil Dellwig nördlich der Hauptstraße ermittelt werden. Diese Wohnbauflächenreserve sollte nach einem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 24.06.2010 zurückgenommen werden, sobald sich an anderer Stelle im Ortsteil Dellwig ein Planerfordernis zur Ausweisung von Wohnbauflächen abzeichnet. Mittlerweile haben die beiden Baugebiete „Gosemark“ den Wohnbauflächenbedarf im Ortsteil Dellwig ausreichend decken können, so dass die Reserve nördlich der Hauptstraße als Tauschfläche für die Ergänzungsfläche im Ortsteil Ardey dienen kann.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung des Planungsrechtes für die Entwicklung eines neuen Baugebietes im Ortsteil Ardey. Im Einzelnen dient die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“ folgenden Zielen:

- Entwicklung eines neuen Wohngebietes als städtebauliche Abrundung/Erweiterung des nördlichen Siedlungsbereiches des Ortsteiles Ardey
- Bereitstellung nachgefragter Baugrundstücke im Einfamilienhausbereich sowie im untergeordneten Umfang auch Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung
- Sicherung einer Fläche für Ausgleichs- bzw. Pflanzmaßnahmen zur Ausgestaltung einer landschaftsschutzgerechten Eingrünung des neu geschaffenen Siedlungsbereiches
- Sicherung einer Versickerungsfläche
- Rücknahme einer Wohnbauflächenreserve im Ortsteil Dellwig als Tauschfläche für die Wohnbau-Ergänzungsfläche im Ortsteil Ardey im Zuge einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung
- Anpassung des Planungsrechtes an die derzeitige Nutzung der Flächenreserve nördlich der Hauptstraße im Ortsteil Dellwig

Die genannten Ziele werden durch folgende Darstellungen im Rahmen der 9. Änderung des FNP umgesetzt:

- Darstellung einer Wohnbaufläche als Ergänzung zur Wohnbauflächenreserve nördlich der Heidewegsiedlung im Ortsteil Ardey
- Darstellung einer „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ sowie einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche“
- Festlegung der Flächen nördlich der Hauptstraße im Ortsteil Dellwig als Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft



2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Abgrenzung und Größe

Die Abgrenzung der Änderungsbereiche erfolgt unter Berücksichtigung der Planungsziele. Der räumliche Geltungsbereich der rd. 13.000 m² großen **Fläche 1** grenzt an die vorhandene Wohnbauflächenreserve im Nordwesten des Ortsteils Ardey und erfasst das Grundstück Gemarkung Ardey, Flur 1, Flurstück 8. Die Flächenaufteilung im Einzelnen wird unter Punkt 7.1 aufgelistet.

Der Geltungsbereich der **Fläche 2** umfasst die Flurstücke 174, 175 und 182 tlw., Flur 1, Gemarkung Dellwig und liegt nördlich der Hauptstraße im Ortsteil Dellwig. Die Flächengröße beträgt rd. 5400 m².

Die genauen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Flächen 1 und 2 sind durch eine unterbrochene schwarze Linie im Plandokument zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans gekennzeichnet.

2.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Beide Flächen befinden sich in Privatbesitz und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Bereich der **Fläche 2** besteht aus einer Grünfläche (Rasen) mit aufstehenden Sträuchern und Gehölzen.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die Aufstellung der 9. Änderung erfolgt auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“ geändert.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden durch den Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr am 30.06.2021 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen und den bereits vorliegenden Gutachten für das Bebauungsplanverfahren „Auf



dem Buhrlande“ im Zeitraum vom 26.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB endete am 27.09.2021.

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 02.03.2022 die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Anschließend wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gleichzeitig.

Die Offenlegung wurde in der Zeit vom 18. Juli 2022 bis einschließlich 26. August 2022 durchgeführt. Ausgelegt wurden der Planentwurf der 9. Änderung des FNP mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der privaten Öffentlichkeit. Ergänzend wurden auch die zwischenzeitlich erarbeiteten Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“ ausgelegt, da sie umweltbezogene Informationen über die Änderungsfläche 1 enthalten.

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 02.11.2022 die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft, abgewogen und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt. Zugleich wurde die Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.

4. Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung dieser Planung, Flächentausch, wurde eine stadtgebietsweite Flächenbetrachtung durchgeführt.

Für die Ermittlung einer passenden Wohnbauflächenreserve als Tauschfläche in der Größenordnung von ca. 0,5 ha wurde in einem ersten Schritt der Ortsteil Ardey selbst überprüft. Da der Ortsteil Ardey im Flächennutzungsplan nur über die ausgewiesene Reserve, die bereits Gegenstand der parallelen Bebauungsplanung ist, verfügt, wurden die anderen Ortsteile hinsichtlich Wohnbauflächenreserven untersucht. Dabei nimmt nicht allein die Flächengröße (gleiche Größenordnung) Einfluss auf eine Eignung als Tauschfläche, sondern auch siedlungsstrukturelle und wirtschaftliche Überlegungen. Letztlich kann Bauleitplanung ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht erfolgen.

Die in den Ortsteilen Altendorf, Ostbüren, Bausenhagen, Stentrop, Bentrop und Warmen im Flächennutzungsplan von 2005 dargestellten Wohnbauflächenreserven sind mittlerweile bebaut oder zu klein. Eine Herausnahme dieser letzten Flächenreserven würde eine städtebauliche Fortentwicklung der v. g. Ortsteile verhindern. In den Ortsteilen Strickherdicke, Frömern, Frohnhausen und Neimen sind keine neuen Wohnbauflächen dargestellt worden. Die Siedlungsentwicklung bzw. die weitere Wohnbauflächenentwicklung soll(te) sich auf die beiden Siedlungsschwerpunkte (SSP) Fröndenberg/Ruhr-Mitte und Ardey/Langschede/Dellwig/Strickherdicke konzentrieren. Daher sind im Bereich Hohenheide und in den Ortsteilen Ardey, Langschede und Dellwig die größten zusammenhängenden Wohnbauflächen neu ausgewiesen worden. Das Gebiet südlich der Straße Hohenheide („Hof Hacheney“) befindet sich in der Überplanung und die Reserve „Am Steinbruch“ ist bereits durch ein Tauschverfahren verkleinert worden. Die dritte Fläche im Bereich Hohenheide liegt östlich des Starenweges und der Dachseite. Das westliche Stadtgebiet sollte im Ortsteil Langschede mit dem sog. Schürenfeld und im Ortsteil Dellwig mit Flächen zwischen den Straßen Totenweg und Im Höfchen sowie nördlich der Hauptstraße wachsen. Bei dem Gebiet zwischen den Straßen Lehmkuhle und Eichendorffstraße handelt es sich nicht um eine vollkommen unbebaute Potenzialfläche, da hier im Wesentlichen die Gartenbereiche der bebauten Grundstücke nördlich der Eichendorffstraße betroffen sind. Mit der Realisierung der Bebauungspläne „Gosemark“ Nr. 107 und 112 ist eine der beiden Potenzialflächen ebenso weggefallen. Insgesamt verblieben somit in beiden Siedlungsschwerpunkten vier Wohnbauflächenreserven. Die nähere Prüfung dieser Reserveflächen hat ergeben, dass sich die Fläche im Ortsteil Dellwig nördlich der Hauptstraße aus mehreren Gründen optimal als Tauschfläche eignet. Erstens



hat der Fachausschuss der Stadt Fröndenberg/Ruhr bereits vor über 10 Jahren den Beschluss gefasst, dass diese Wohnbauflächenreserve zurückgenommen werden soll, sobald sich an anderer Stelle im Ortsteil Dellwig ein Erfordernis zur Neuausweisung einer Wohnbaufläche ergibt. Dieses Planerfordernis hat sich in den letzten Jahren nicht ergeben und ist auch derzeit nicht zu erwarten. Zweitens haben die betreffenden Grundstückseigentümer im Rahmen der damaligen Bebauungsplanung keine Mitwirkungsbereitschaft hinsichtlich der Erschließungskostenübernahme gezeigt. Drittens wird der Erhalt der Wohnbauflächenreserven „Schürenfeld“ im SSP Fröndenberg/Ruhr-Mitte höher gewichtet.

5. Planvorgaben

5.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna – Hamm) vom 09.08.2004 liegt die Fläche 1 im Grenzbereich zwischen der Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Der Planbereich der Fläche 2 liegt innerhalb des ASBs.

Seit dem Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr im Erarbeitungsverfahren. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 119 „Auf dem Buhlande“ wurde die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung für die Erweiterung der Wohnbaufläche (Fläche 1/Teilstück Süd) bereits bestätigt. Allerdings mit der Maßgabe, dass ein Flächentausch durchgeführt werden muss; demzufolge ist die anzurechnende Wohnbauflächenreserve in mindestens gleicher Größenordnung (0,5 ha) wieder dem Freiraum zuzuführen. Die Anfrage für die landesplanerische Abstimmung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche, der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Fläche 1/Teilstück Nord) sowie der Tauschfläche (Fläche 2) im Ortsteil Dellwig wurde mit Schreiben vom 12.08.2021 gestellt. Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 28.09.2021 bestätigt, dass gegen die 9. Änderung des FNP der Stadt Fröndenberg/Ruhr keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen und die Planung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

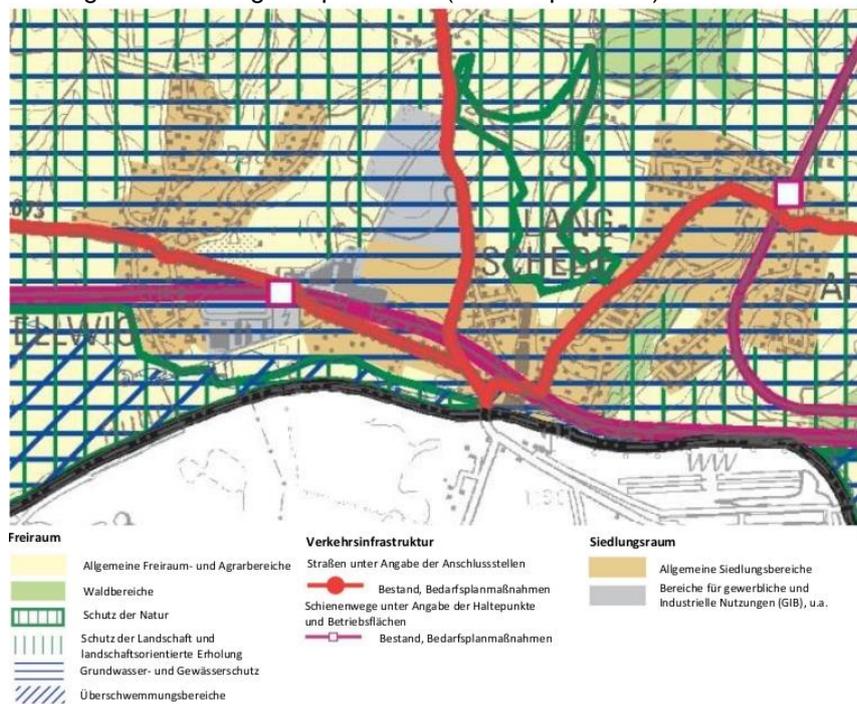
Nach Absatz 5 des § 34 LPlG NRW hat die Gemeinde vor Beginn des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB, d. h. Durchführung der öffentlichen Auslegung, der Regionalplanungsbehörde eine Ausfertigung des Entwurfs des Bauleitplans zuzuleiten.

Dem Regionalverband Ruhr wurden mit Schreiben vom 14.03.2022 die Entwürfe der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugesendet. In seiner Stellungnahme vom 21.04.2022 wurde bestätigt, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen. Allerdings wurde festgestellt, dass in den Planunterlagen die Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) nicht explizit aufgeführt sind. Die Begründung mit dem Umweltbericht enthält gleichwohl die inhaltliche Auseinandersetzung mit Risiken durch Starkregenereignisse und Hochwasser sowie dem natürlichen Wasserversickerungsvermögen des Bodens. Es wurde angeregt, bezogen auf das Hochwasserrisikomanagement und die Auswirkungen des Klimawandels auch im Hinblick auf künftige Planverfahren eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den einschlägigen Festlegungen und verfügbaren Datengrundlagen vorzunehmen.

Das Kapitel 5.5 Hochwasserschutz in der Begründung (Teil I) wurde unter Berücksichtigung der Ziele des BRPH überarbeitet.



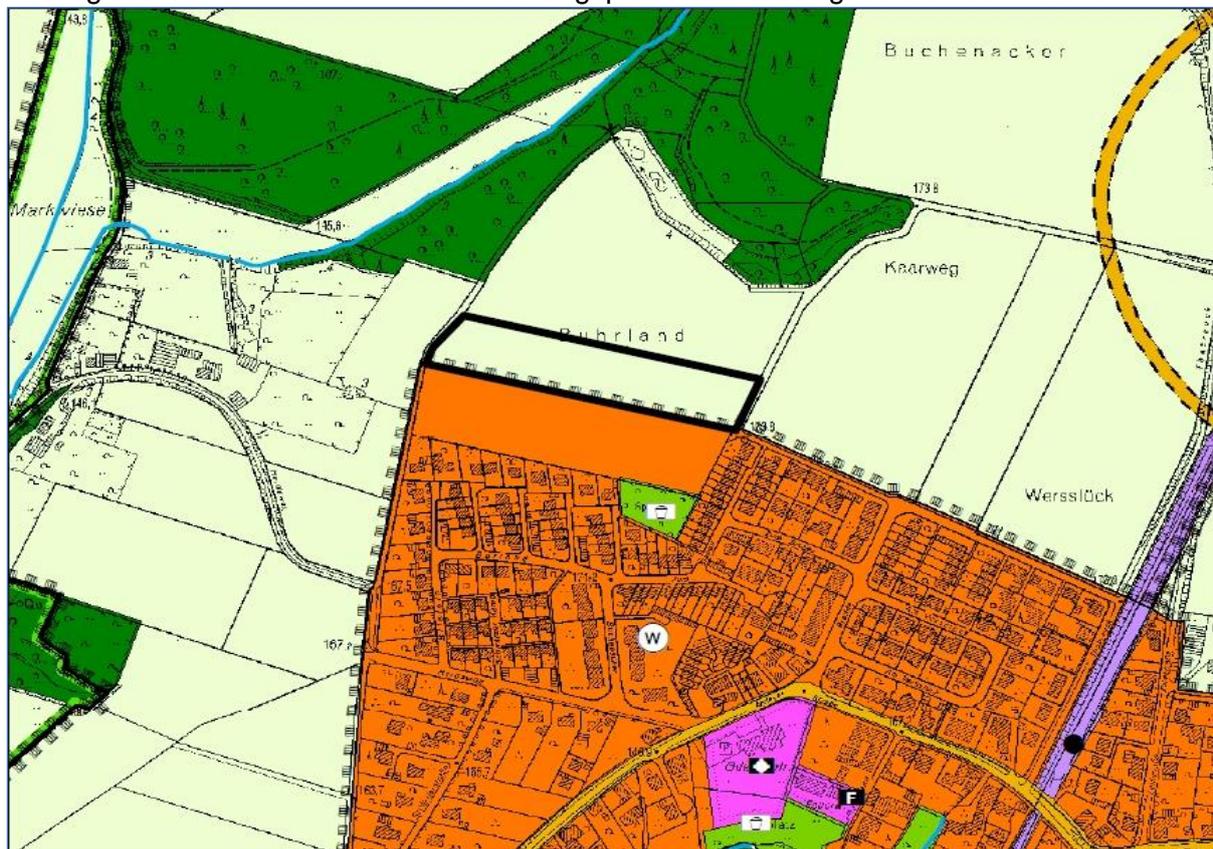
Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (Stand April 2018)



5.2 Flächennutzungsplan

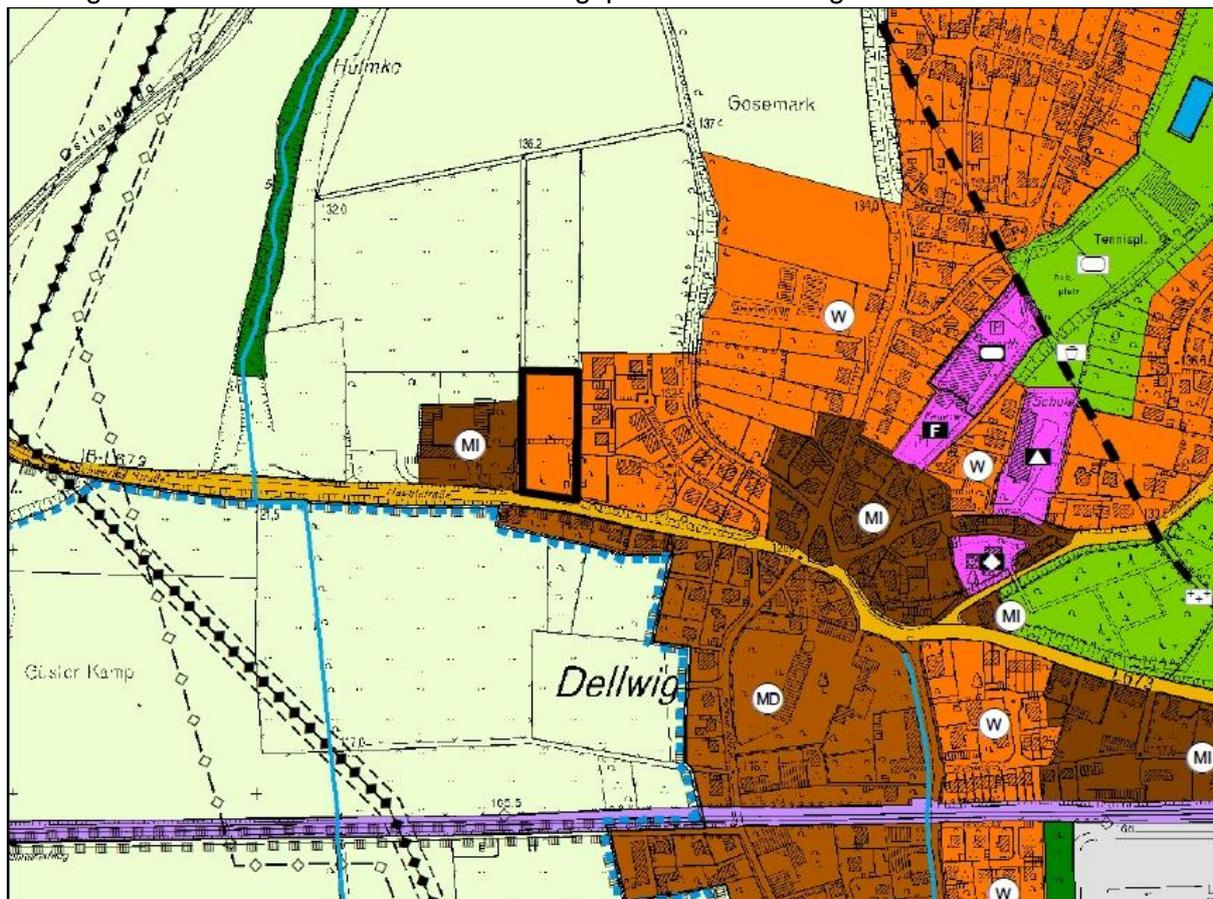
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr stellt die **Fläche 1** als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB und die **Fläche 2** als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich der **Fläche 1**:





Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich der **Fläche 2**:



5.3 Bestehendes Planungsrecht

Beide Flächen befinden sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die **Fläche 1** ist Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

5.4 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Stadt Fröndenberg/Ruhr sind die Darstellungen und Festsetzungen des seit 2002 rechtsgültigen Landschaftsplans Nr. 7, Raum Fröndenberg, des Kreises Unna zu beachten. Das Plangebiet der **Fläche 1** liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Strickherdicke-Ost“ (L4). In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist die Fläche mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ gekennzeichnet.

Die **Fläche 2** liegt innerhalb des Geltungsbereichs des v.g. Landschaftsplans, jedoch sind keine Festsetzungen des Landschaftsplans betroffen.

5.5 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete

Am 1. September 2021 ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Als Ergänzung zum Landesentwicklungsplan NRW enthält dieser Ziele gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und Grundsätze gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zur Gefahrenverringerung von Starkregen und



Hochwasser. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, Grundsätze sind zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern zu prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen.

Der BRPH umfasst insgesamt 7 Ziele und 14 Grundsätze. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden hier nur die angezeigten Ziele benannt. Die 9. Änderung des FNP der Stadt Fröndenberg/Ruhr und damit auch der Bebauungsplan Nr. 119 „Auf dem Buhlande“ sind jedoch auch mit den nicht ausdrücklich aufgeführten Zielen und Grundsätzen des BRPH vereinbar.

Ziel I.1.1 BRPH Risikoprüfung

Nach Ziel I.1.1 des BRPH sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten“ zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Keine der beiden in der 9. Änderung enthaltenen Plangebiete befinden sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets oder grenzt an ein solches an. In dem Auskunftssystem ELWAS-WEB finden sich keine Gefahrenkarten für die Planbereiche oder deren Umgebung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 „Auf dem Buhlande“ bzw. der Fläche 1 der 9. FNP-Änderung besteht daher kein Hochwasserrisiko durch Flusshochwasser. Nach den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten (B005 und B006) des Teileinzugsgebietes der Ruhr sind die Änderungsgebiete nicht betroffen.

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BGK), veröffentlicht unter www.geoportal.nrw, weist für die Änderungsflächen eine marginale Betroffenheit aus. Sowohl bei einem seltenen Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) als auch bei einem extremen Starkregen (90 mm/h) sind in den Plangebieten nur sehr wenige punktuelle Bereiche mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m dargestellt.

Zur Konkretisierung der groben, landesweiten Abschätzung hat die Stadt Fröndenberg/Ruhr ein Fachbüro mit der Erarbeitung einer lokalen Starkregenrisikokarte für das Stadtgebiet beauftragt; Ergebnisse sollen spätestens bis Ende 2022 vorliegen. Die vorliegende Planung entspricht somit dem Ziel I1.1 des BRPH.

Ziel I.2.1 Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen [...] sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Von Bedeutung für die Änderungsflächen, insbesondere der zur Bebauung vorgesehenen Fläche 1, sind die Zunahme von extremen Wetterereignissen wie Starkregen oder Dürreperioden, die aus allgemeinen wissenschaftlichen Veröffentlichungen bekannt sind. Für die Plangebiete liegen keine konkreteren Daten zu Auswirkungen des Klimawandels vor. Eine deutliche Gefährdung oder ein konkreter Anpassungsbedarf ist aufgrund der Topographie und der Lage abseits eines Fließgewässers nicht erkennbar.

Ziel II.1.3 Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen erhalten

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten.“ Ein Ausgleich einer entspre-



chenden Beeinträchtigung in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang in angemessener Frist wird einer Erhaltung gleichgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 liegen nach der Bodenkarte 1:50.000 NRW des Geologischen Dienstes liegen keine Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter-Raum vor.

Die Plangebiete der 9. Änderung liegen innerhalb der Schutzzone III A der „Wasserschutzgebietsverordnung DEW“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 05. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung einzuhalten. In den für die Fläche 1 aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“ wird ein Hinweis auf die Bestimmungen der v. g. Verordnung aufgenommen.

6. Fachplanungsrechtliche Vorgaben

6.1 Altlasten

Innerhalb der **Fläche 1** und **Fläche 2** sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

Das Flurstück 175 der Fläche 2 grenzt mit seiner Westseite an eine registrierte Altlastenverdachtsfläche. Außerdem ist in historischen Karten im Bereich sowie im Umfeld des Flurstücks 175 eine Geländedepression eingezeichnet. Es ist unklar, ob es sich um eine natürliche Geländestruktur handelt oder ob sie als Folge einer Abgrabung entstanden ist. In aktuellen topographischen Karten sind Böschungen an den West- und Nordseiten des Flurstücks 175 eingezeichnet.

Da es sich offenbar um eine Struktur handelt, die nicht wiederaufgefüllt wurde und außerdem eine weniger sensible Festsetzung (Grünfläche / Landwirtschaftsfläche statt Wohnbaufläche) erfolgen soll, wird von der Forderung, eine vorlaufende Gefährdungsabschätzung durchzuführen, abgesehen.

6.2 Kampfmittel

Für die **Fläche 1** (Bebauungsplan Nr. 119) wurde eine Stellungnahme zur Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe eingeholt. Der Bereich liegt weder in einem gekennzeichneten Bombenabwurfgebiet, noch in einem gekennzeichneten Artilleriegebiet.

Eine Überprüfung der **Fläche 2** auf Kampfmittelrückstände ist nicht erforderlich, da sich die vorhandene Nutzungsstruktur (Grünfläche, Landwirtschaftsfläche) in dem Bereich nicht ändert.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet der 9. Änderung nicht vorhanden.

In den Bebauungsplan für die **Fläche 1** wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der die Verfahrensweise bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt. Zusätzlich wird die Fläche 1 vor Baubeginn durch Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern überprüft. Der Erschließungsträger wird die Maßnahme mit der Außenstelle des LWL-Archäologie für Westfalen abstimmen.



7. Inhalt der Änderung

7.1 Wohnbauflächen

Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ (LW) der **Fläche 1** wird mit der „Wohnbaufläche“ (W) der **Fläche 2** getauscht. Die Differenz von 285 m² wird aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vertretbar erachtet.

Innerhalb der **Fläche 1** wird zudem eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche“ (A) und eine „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ (AB) dargestellt. Die **Fläche 2** wird zur Hälfte als Grünfläche (G) ausgewiesen, so dass sich die Bilanz der 9. Änderung wie folgt darstellt:

	Gesamtgröße	FNP Bestand		FNP Planung	
Fläche 1	12.879 m ²	LW	12.879 m ²	W	5.684 m ²
				A	5.215 m ²
				AB	1.980 m ²
<hr/>					
Fläche 2	5.399 m ²	W	5.399 m ²	LW	2.745 m ²
				G	2.654 m ²

7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

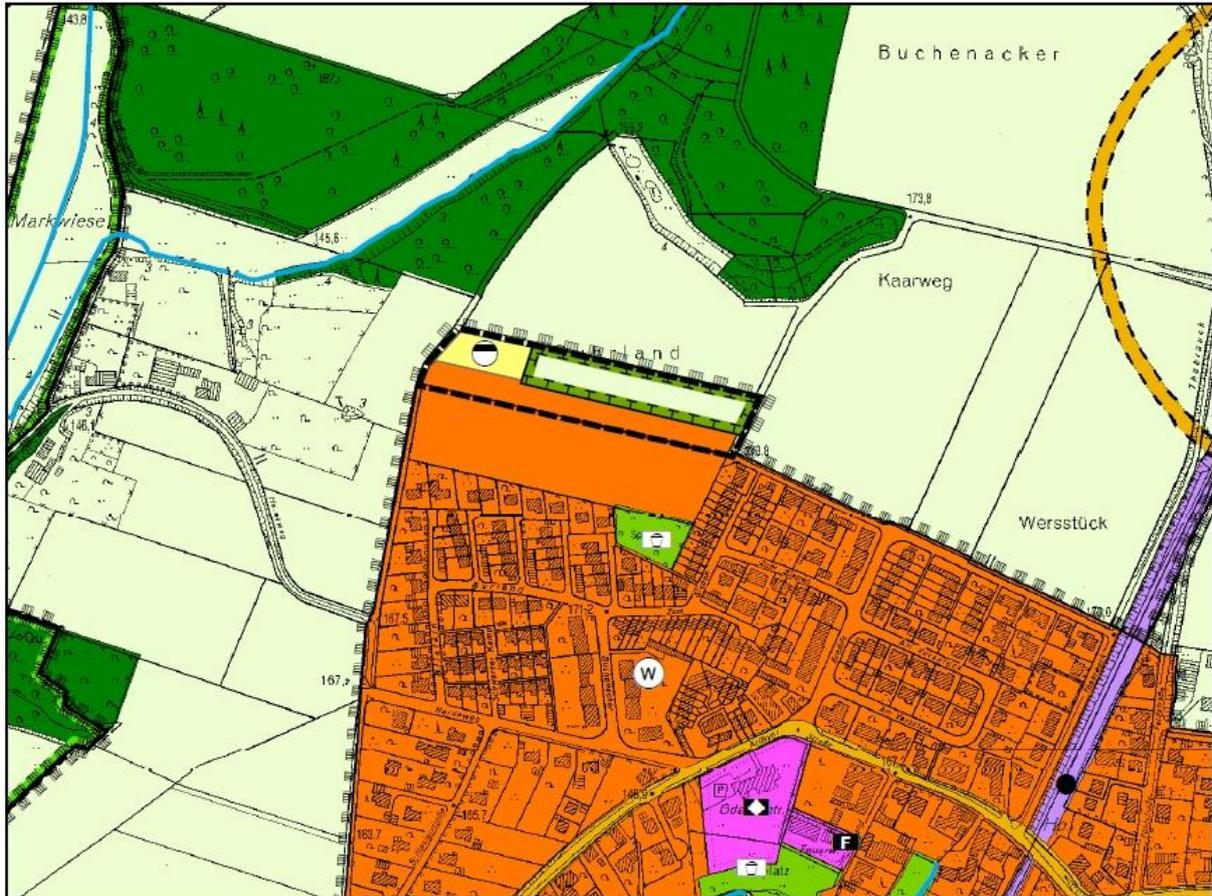
Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, der Planungsrecht für ein neues Wohnbaugebiet schafft, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der ermittelten Ausgleichsmaßnahmen soll auf einer Fläche im „Eingriffsbebauungsplan“, Bebauungsplan Nr. 119, erfolgen. Entsprechend dem Entwicklungsgebot erfolgt die Darstellung dieser Maßnahmen- bzw. Ausgleichsfläche auch im Flächennutzungsplan.



7.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches (**Fläche 1**) wird die geplante Versickerungsanlage mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Geplante Darstellung des Flächennutzungsplans mit Änderungsbereich der **Fläche 1**

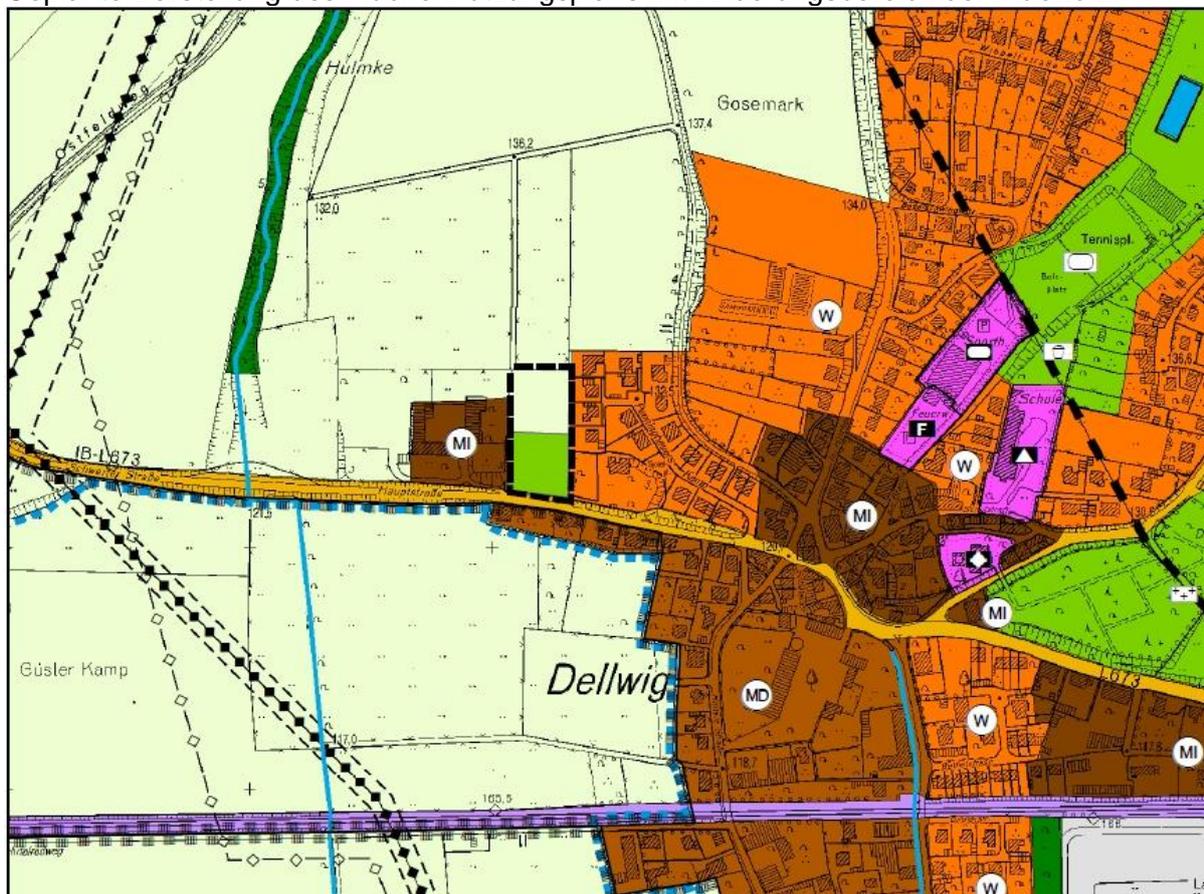




7.4 Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft

Die Wohnbauflächenreserve im Ortsteil Dellwig wird zurückgenommen und stattdessen die bestehende Nutzungsstruktur als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Auf die Festlegung einer Zweckbestimmung kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Privatbesitz) verzichtet werden.

Geplante Darstellung des Flächennutzungsplans mit Änderungsbereich der **Fläche 2**:



8. Auswirkungen der Planung

8.1 Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplanverfahren der **Fläche 1** ist vorab eine hydrogeologische Untersuchung beauftragt worden. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass ein entsprechend dimensioniertes Versickerungsbecken die anfallenden Niederschlagsmengen aufnehmen und zeitverzögert dem tieferen Untergrund zuführen muss. Einzelheiten zu der Anlage sowie zur Schmutzwasserbeseitigung werden im Bebauungsplanverfahren dargelegt.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Da sich die Bestandssituation der **Fläche 2** nicht verändert, sind Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt.



8.2 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung der **Fläche 1** erfolgt über die Straße Bredde, die vom geplanten Wohnbaugebiet in Richtung Osten und Süden an die Ardeyer Straße (L 673) angebunden ist. Die äußere Erschließungskonzeption wurde nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren gutachterlich überarbeitet. Eine zweite Erschließungsvariante ist geprüft worden, mit der Empfehlung, das neue Baugebiet von Osten über die Straße Bredde zu erschließen.

Die innere Erschließungskonzeption sieht eine Stichstraße mit Wendeanlage im Westen des Wohnbaugebietes vor.

Das Plangebiet im Ortsteil Ardey wird durch den ÖPNV über zwei Bushaltestellen in ca. 400 m bzw. 700 m Gehwegentfernung (Stadtbus- und Bürgerbuslinie) sowie einen DB-Haltepunkt in ca. 500 m Entfernung erschlossen.

Da sich die Bestandssituation der **Fläche 2** nicht verändert, sind Belange der Erschließung nicht berührt.

8.3 Immissionsschutz

Aus der Fläche 1 wird zusammen mit der vorhandenen Wohnbauflächenreserve der Bebauungsplan Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“ entwickelt. Das Bebauungsplangebiet grenzt südlich und östlich an das bestehende Wohngebiet „Heidewegsiedlung“ (Bebauungsplan Nr. 33), das in den 1970er Jahren entstanden ist. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erarbeitet worden, das untersucht, welcher Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt und welche Zunahme des Verkehrslärms durch die Wohnbebauung im Bereich vorhandener Wohngebäude zu erwarten ist. Zusätzlich wurde der auf das neue Baugebiet durch einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb einwirkenden Gewerbelärm untersucht. Hinsichtlich des Verkehrslärms im Bebauungsplangebiet werden die Schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten. Nach dem Verfahren der 16. BImSchV wird keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrslärms auf die vorhandenen benachbarten Wohnhäuser erwartet. Hinsichtlich des Gewerbelärms ergibt sich ebenfalls keine vorliegende bzw. vom Grundsatz her zu erwartende Konfliktsituation.

An der Nord-, Ost- und Westseite des Änderungsgebietes (Fläche 1) schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Da sich im Westen und im Osten der Änderungsfläche bzw. des Bebauungsplangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, ist ein Geruchsgutachten mit Immissionsprognose erstellt worden. Die Untersuchung zeigt, dass die Immissionswerte für Wohngebiete nach Anhang 7 der TA Luft eingehalten werden.

Die Planung für Fläche 2 hat keinen Einfluss auf die Immissionssituation, da die bisherige Nutzung im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden soll.

8.4 Artenschutz

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange i. S. einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Da sich der Planungszustand der Fläche 2 nicht von seiner aktuellen Nutzung unterscheidet, befasst sich der Umweltbericht zu dieser Änderung nur mit den Umweltauswirkungen der Fläche 1 im Ortsteil Ardey. Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange der Planung entgegenstehen, wurde im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“ eine Artenschutzrechtliche Prüfung für die planungsrelevanten Tierarten durchgeführt. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden über das Plangebiet des Änderungsbereiches (Fläche 1) hinausgeht. Dadurch wurde eine größere Fläche (Wirkraum) untersucht.



Zusammenfassend ist die geplante Bebauung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baufelddräumung zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.03. bis 31.07. stattfinden und vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

8.5 Finanzielle Auswirkungen und Bodenordnung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen grundsätzlich keine Kosten. Details der Kostentragung für das Bebauungsplanverfahren der Fläche 1 und seiner Umsetzung sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 119 dargelegt. Im Rahmen einer Planungsvereinbarung übernimmt der Vorhabenträger Gutachten- und Sachkosten des Verfahrens. In Bezug auf die Regelung des Flächenerwerbs bei Ausweisung von Wohnbauflächen (25%) der Stadt Fröndenberg/Ruhr werden zeitlich nachlaufend Einnahmen durch den Verkauf der städtischen Wohnbaugrundstücke generiert.

Zur Umsetzung der Bebauungsplanung für die Fläche 1 sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form einer Umlegung erforderlich, d. h. die Grundstücksflächen des Plangebietes werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeteilt.

9. Umweltbericht – Teil II

Für die Belange des Umweltweltschutzes wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Bericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung erfolgt sowohl für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für den aus der **Fläche 1** entwickelten Bebauungsplan Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“.

Der Umweltbericht für die FNP-Änderung ist als gesondertes Dokument (Teil II) verfasst.

Da sich die Nutzung der Fläche 2 im Planungszustand nicht von der aktuellen Nutzung im Ist-Zustand unterscheidet, kommt es zu keinen veränderten Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung. Erheblich negative Auswirkungen für diesen Änderungsbereich können ausgeschlossen werden.

Mit der vorbereitenden Planung für die Fläche 1 werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter im Änderungsbereich Fröndenberg-Ardey hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter), mittel (Luft und Klima, Landschaft) und hoch (Fläche, Boden) eingestuft. Es bestehen Zielkonflikte zwischen der planerischen Stadtentwicklung durch die Inanspruchnahme von Freifläche im Außenbereich und dem Schutzgut Fläche sowie zwischen den Eingriffen in das Schutzgut Boden und dem Bodenschutz. Für die übrigen Schutzgüter wird unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (umliegende Straßen und Wohngebiete, landwirtschaftliche Nutzung) sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die detaillierte Eingriffsbewertung und -bilanzierung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die Kompensationsverpflichtung wird vertraglich von dem Vorhabenträger auf den Kreis Unna übertragen. Auf der unter Kapitel 7.2 genannten Maßnahmenfläche wird eine extensive Streuobstwiese angelegt; für das noch verbleibende Defizit an Biotopwertpunkten ist Ersatzgeld zu zahlen.

Stadt Fröndenberg/Ruhr
Die Bürgermeisterin
FB3 – Planen/Bauen

Im Auftrag
gez. Korte