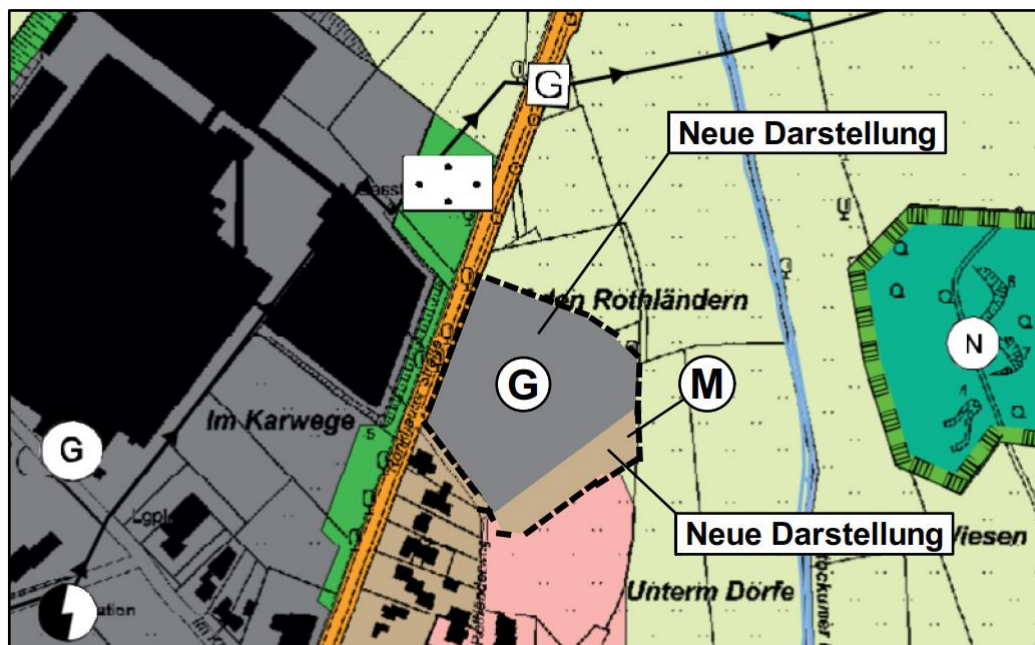




3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern (Rothländer Weg) Ortsteil Stockum



Begründung zum Feststellungsbeschluss

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 01.09.2016 die Einleitung der 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Rothländer Weg“ beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung nach § 3.1 und § 4.1 BauGB hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis zum 06.09.2019 stattgefunden. Die Offenlage nach § 3.2 und § 4.2 BauGB hat in der Zeit vom 20.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 stattgefunden.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung und Verfahren	Seite 4
2. Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 4
3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation	Seite 5
4. Einordnung in das bestehende Planungsrecht	Seite 7
4.1 Landesentwicklungsplan	Seite 8
4.2 Regionalplan	Seite 9
5. Verfahren	Seite 14
6. Planungsrechtliche Ausgangssituation	Seite 16
7. Verkehrliche Erschließung	Seite 18
7.1 Äußere Erschließung	
7.2 Innere Erschließung	
8. Natur und Landschaft / Umweltbelange	Seite 18
9. Immissionsschutz	Seite 24
10. Ver- und Entsorgung	Seite 24
10.1 Kanal- und Wasseranschluss	
10.2 Strom-/Gasversorgung	
10.3 Abfallentsorgung	
10.4 Boden-/Bauschuttentsorgung	
11. Gewässerschutz	Seite 25
12. Belange des Denkmalschutzes / Archäologie	Seite 26
13. Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel	Seite 26

Rechtgrundlagen

1. **Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung - BauO NRW 2018**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. **Gemeindeordnung - GO** - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
6. **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)
7. **Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214)

1. Vorbemerkungen und Verfahren

Der Stadt Sundern liegt ein Antrag eines Grundstückseigentümers vom 15.07.2016 vor, die in seinem Eigentum befindlichen Flurstücke 455 und 457 der Flur 14 in der Gemarkung Stockum einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die betreffenden Grundstücke sind derzeit im Flächennutzungsplan teilweise als Gemischte Baufläche (südlicher Bereich) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (nördlicher Bereich) dargestellt. Planungsrechtlich sind die Flächen teilweise dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, teilweise liegen sie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 6 „Karweg I“.

Konkret beabsichtigt das in der Örtlichkeit ansässige Unternehmen (Krengel Landtechnik GmbH & Co. KG), sich am bestehenden Standort in den Bereich der Flurstücke 455 und 457 der Flur 14 in der Gemarkung Stockum zu erweitern. Hierdurch soll der Betriebsstandort zukunftsfähig gesichert werden. Der derzeitige Betriebsstandort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt, was der ausgeübten Nutzung nicht entspricht. Daher sollen mittels der für die Erweiterung erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Flurstücke 439 und 443, beide Flur 14 der Gemarkung Stockum, in eine Gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Hierdurch wird der tatsächlichen Nutzung Rechnung getragen. Desweiteren wird die südöstliche anschließende bisherige Wohnbaufläche als eine Gemischte Baufläche dargestellt. Dies resultiert aus dem vor Ort vorhandenen Bedarf an Gemischten Baufläche für kleinere Betriebe und der daraus resultierenden Städtebaulichen Konzeption.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg“ aufzustellen, dessen Geltungsbereich neben den Gewerblichen Bauflächen auch die Entwicklung der südöstlich angrenzenden Misch- und Wohnbaufläche umfasst. Insgesamt umfasst das Plangebiet des zur Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche von knapp 1,54 ha.

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat zur planungsrechtlichen Legitimation des Vorhabens am 01.09.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie, parallel hierzu, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ beschlossen.

2. Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Sundern hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes seitens der Bezirksregierung Arnsberg einen Bedarf an Gewerbeflächen attestiert bekommen, der über die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen von Gewerblichen Bauflächen hinausgeht. Die vorhandenen Gewerbeflächenreserven sind in großen Teilen betriebsgebunden und damit am Markt nicht verfügbar. Die in den Bereichen Amecke-Illingheim und Westenfeld-Selschede dargestellten Potentialflächen bedürfen einer Überplanung mittels einer verbindlichen Bauleitplanung, wobei die Verfügbarkeit der Grundstücke bislang nicht abschließend geklärt werden konnte.

Die bereits seit Jahren ortsansässige Firma Krengel Landtechnik hat sich im unmittelbaren nördlichen Umfeld des Betriebsstandortes Flächen für eine geplante Betriebserweiterung gesichert. Hier soll eine bereits länger geplante Erweiterung des Betriebsstandortes umgesetzt werden.

Zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes hat die Stadt Sundern ein hohes Interesse daran, insbesondere den ortsansässigen Unternehmen Entwicklungsperspektiven zu bieten. Insofern unterstützt die Stadt Sundern einschließlich der politischen Gremien die Bestrebungen der Firma Krengel Landtechnik, was durch entsprechende Beschlussfassungen im Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur dokumentiert wird.

Die betreffenden Grundstücke liegen am nördlichen Rand des Ortsteiles Stockum, östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Karweg“. Die Erweiterungsflächen sind als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus sind sie im Flächennutzungsplan teilweise nicht als Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft (nördlicher Teil) dargestellt. Der südliche Teil der Erweiterungsfläche ist ebenso wie der heutige Betriebsstandort als „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt, was dem Nutzungscharakter nicht entspricht. Daher ist die Planungsabsicht mit derzeitigem Planungsrecht nicht umzusetzen, weshalb eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich wird.

Darüber hinaus ist der bestehende Betriebsstandort als „Mischgebiet“ im Bebauungsplan Nr. S 6 „Karweg I“ festgesetzt. Der Bereich wird mittels des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ als „Gewerbegebiet“ überplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung durch den Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg“ – und damit mittelbar für die beantragte Betriebserweiterung – zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit mittelbar der Umsetzung des aus der Erweiterungsabsicht der Firma Krenzel Landtechnik resultierenden Vorhabens (Standortsicherung und Betriebserweiterung), in diesem Zusammenhang aber auch der hiermit einhergehenden Stärkung der örtlichen Wirtschaft sowie der damit verbundenen Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Zusammenfassend verfolgt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- Attraktivitätssteigerung der Stadt Sundern als qualitativ hochwertiger Gewerbestandort
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen
- Teilweise Deckung des attestierten Gewerbeflächenbedarfes
- Bestandsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes
- Verbesserung der demographischen Entwicklung

konkrete Zielsetzungen:

- Umwandlung der Darstellung einer Gemischten Baufläche in eine Gewerbliche Fläche sowie einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Gewerbliche Baufläche und eine Gemischte Baufläche, für letztere mischgebietskonforme Nutzungen für Wohnen und Gewerbe vorgesehen sind.

Parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes soll der Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg“ aufgestellt werden. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung zu tragen.

Mittels der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern soll die vorhandene Darstellung für den Bereich des bestehenden Standortes und der geplanten Betriebserweiterung von einer „Gemischten Baufläche“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ bzw. einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gemischte Baufläche“ umgewandelt werden.

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Der Ortsteil Stockum ist aufgrund seines Angebotes an Versorgungseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie), der nahegelegenen Arbeitsplätze, eines aktiven Dorflebens sowie der umfassenden Kultur- und Tourismusangebote ein beliebter Wohnort, dessen quantitative demographische Entwicklung in den letzten Jahren verhältnismäßig stabil war.

Siedlungsstrukturell gliedert sich der Ort in drei Siedlungsbereiche. Seidfeld liegt als kleinster Siedlungsansatz nördlich von Stockum. Stockum selber ist der sich in Nord-Süd-Richtung erstreckende Hauptort, der durch die L 686 von den westlich dieser Straße gelegenen gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet „Karweg“ getrennt wird. Im Süden befindet sich der Siedlungsansatz Dörnholthausen, der im Gegensatz zu Stockum, das sich durch eine Funktionsvielfalt auszeichnet, weitgehend als Wohnort dient.

Die Ortslagen von Stockum und Dörnholthausen befinden sich im Wesentlichen im Tal des Stockumer Baches. Die neueren Wohngebiete liegen an den begleitenden Hanglagen der umgebenden Berge.

Das ca. 1,54 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Siedlungsansatzes Stockum, östlich des Gewerbegebietes „Karweg“ in der Flur 14 der Gemarkung Stockum. Westlich schließt jenseits der L 686 das Gewerbegebiet Karweg an, östlich die landwirtschaftlich genutzte Talaue des Stockumer Baches. Südlich befindet sich die Wohnbebauung entlang des Rothländer Weges, die im Flächennutzungsplan teilweise als Gemischte Baufläche, teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Unmittelbar südlich bzw. südöstlich angrenzend befindet sich die Wohnbaulandreservefläche, die mittels des

parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ planungsrechtlich in Bauland umgewandelt werden soll. Nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Talbereich des Stockumer Bachtales an.

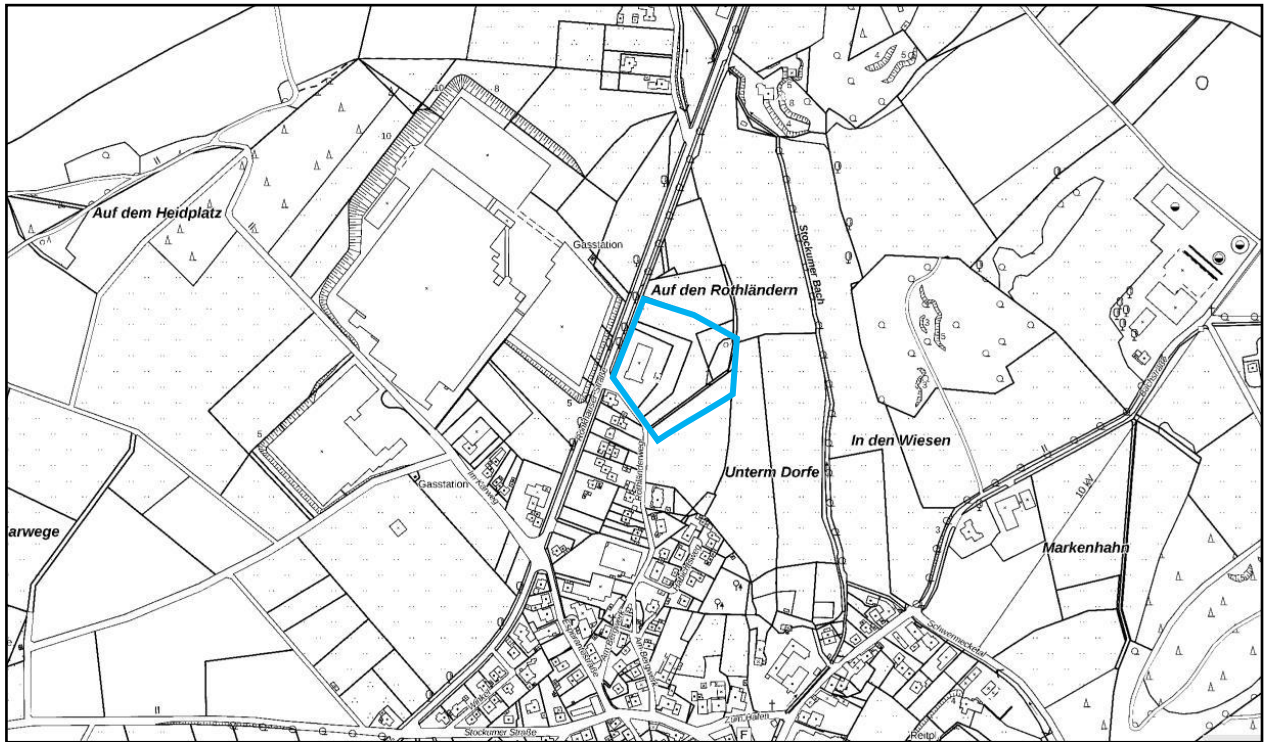


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ABK)

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,54 ha, die als Gewerbliche Baufläche und Gemischte Baufläche dargestellt werden sollen.

Gewerbliche Baufläche:	1,29 ha
Gemischte Baufläche:	0,25 ha

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gem. § 9 Absatz 7 BauGB im Plan gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung:	Stockum
Flur:	14
Flurstücke:	103 (tw.), 104 (tw.), 438 (tw.), 439, 443, 453, 455, 457



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Luftbild)

4. Einordnung in das bestehende Planungsrecht

4.1 Landesentwicklungsplan

Im aktuellen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 08.02.2017 ist die Stadt Sundern als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. am Rande des dargestellten Siedlungsraumes Stockum (vgl. Abb. 3)

Große Teile des Stadtgebietes sind als Freiraum dargestellt. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem Gebiet für den Schutz des Wassers.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat im Rahmen der Verfügung vom 02.09.2019 zur Anfrage auf Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlG eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt, wenn folgende raumordnerische Belange in die Plankonzeption eingebracht werden:

Ziel 2-3 LEP NRW (Siedlungsraum und Freiraum)

Das Ziel besagt Folgendes:

„2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- a. diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht,*

Entwurfsbearbeitung durch:

FINGER BAUPLAN GmbH * Planungsbüro für Bauwesen *
Silmecke 47 * 59846 Sundern * Fon: 02933-780023 * Fax: 02933-780024

- b. es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,
- c. es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt,
- d. es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt,
- e. es sich um Tierhaltungsanlagen handelt, die nicht der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unterliegen,
- f. die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert oder
- g. die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.“

Auseinandersetzung mit dem Ziel:

Der Ortsteil Stockum ist im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich festgelegt, da seine Einwohnerzahl unter der Darstellungsschwelle des Regionalplanes von 2.000 Einwohnern liegt. Unberührt hiervon ist eine Siedlungsentwicklung in den im Regionalplan dargestellten Freiräumen nach Ziel 2-4 LEP NRW möglich. Dieses Ziel besagt, dass in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich ist. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird. Letzteres kommt im konkreten Fall nicht in Betracht.

Der LEP definiert selbst nicht, was unter einem Ortsteil zu verstehen ist. Die Frage, was ein Ortsteil im Sinne des Ziels 2-3 Satz 3 darstellt, ist daher durch Auslegung zu ermitteln. Der Begriff des Ortsteils wurde allerdings aus § 20 Abs. 2 Satz 2 LEPro NRW und dem LEP von 1995 fortgeführt. In Anlehnung an den in § 34 Abs. 1 BauGB verwendeten Begriff des Ortsteils ist auch hier eine organische Siedlungsstruktur im Gegensatz zur Splittersiedlung erforderlich, die „ein gewisses Gewicht besitzt“ (vgl. auch OVG NRW, Urteil vom 04.12.2006 – 7 A 1862/06). Entscheidend für den Ortsteilbegriff des § 34 BauGB ist eine Bebauung mit Bauwerken, die „für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind (...) und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.08.2001 – 4 B 26/01).

In den Erläuterungen wird dazu ausgeführt:

„Eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche würde (...) den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht. (...) Die Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und die Entwicklung vorhandener Betriebe bleibt weiterhin möglich. Ihre Entwicklung soll auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass das Wachstum solcher Ortsteile für sich betrachtet und in der Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt. (...)“

Insofern sind die folgenden Aspekte zu prüfen:

Zu a.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsraum des Ortsteiles Stockum an und arrondiert die Bebauung an dieser Stelle. Es handelt sich um einen organischen Siedlungskörper mit Bauwerken im Sinne des § 34 BauGB. Die Festlegung des Siedlungsraumes beruht an dieser Stelle nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze. Die gegenüberliegende gewerbliche Bebauung am Karweg reicht bereits heute deutlich weiter nach Norden, als die vorliegende Planung.

Zu b.

Im Plangebiet ist bereits ein Betriebsstandort vorhanden. Dieser handelt mit Landmaschinen bzw. Landmaschinentechnik und ist gleichzeitig Reparaturbetrieb. Der Betrieb ist innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen. Insbesondere die Aufstellflächen für Fahrzeuge genügen – auch wegen der immer größer und differenzierter werdenden landwirtschaftlichen Fahrzeugtypen – nicht mehr aus. Daher plant das Unternehmen eine bedarfsgerechte und angemessene Erweite-

zung des bestehenden Standortes nach Norden bzw. Osten. Durch die Erweiterungsfläche wird das bestehende Betriebsgelände um rd. 50% erweitert. Dies ist dem Bedarf angemessen und im Verhältnis zum Bestand als vertretbar anzusehen. Die Bedarfe im gewerblichen Bereich sind für Sundern auch bei der Regionalplanaufstellung nachgewiesen worden. Von den seinerzeit ermittelten Bedarfen bis 2025 (die derzeit im Rahmen des laufenden Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes nochmals verifiziert und voraussichtlich angehoben werden) sind bislang ca. 14ha nicht im Flächennutzungsplan dargestellt und stehen daher noch planungsrechtlich zur Verfügung. Insofern ist der gesamtstädtische Bedarf derzeit durch eine planungsrechtliche Unterdeckung gekennzeichnet.

Punkte c.-g. entfallen hier aufgrund der Art der Nutzung.

Die aus Ziel 2-4 resultierenden Prüfungen sind ebenfalls einzuarbeiten.

- *Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung*
Die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung werden berücksichtigt. Die Planung geht im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unterschutzstellung und Entwicklung des angrenzenden, weit-aus schutzwürdigeren Gewässerraumes einher. Die in Anspruch genommene Erweiterungsfläche für das Vorhaben ist aufgrund der Lage an einer Landstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und der nordwestlich angrenzenden gewerblichen Bebauung weniger schutzwürdig. Eine Landschaftsentwicklung an dieser Stelle wäre nicht anzustreben, auch da eine Arrondierung des Siedlungskörpers hier im Verhältnis zu der westlich bestehenden Gewerbefläche geboten erscheint. Die Inanspruchnahme liegt in der Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche.
- *Erfordernisse des Erhalts der Landwirtschaftlichen Nutzfläche*
Bei dem Plangebiet handelt es sich im Erweiterungsbereich um eine Grünfläche in intensiver Nutzung. Die Erweiterung ist mit dem Eigentümer und Pächter der Fläche abgestimmt. Aufgrund der geringen Größe der zusätzlich in Anspruch zu nehmenden Fläche im Verhältnis zu der landwirtschaftlichen Gesamtnutzfläche in dem Bereich, werden die Erfordernisse der landwirtschaftlichen Nutzung berücksichtigt. Die Landwirtschaftskammer ist am Verfahren beteiligt worden und hat keine Bedenken geäußert.
- *An die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung*
Die Planung wird über bestehende technische Infrastrukturen erschlossen. Neue sonstige Infrastrukturen (Bildung, Versorgung etc.) werden nicht in Anspruch genommen. Insofern ist die Entwicklung der vorhandenen Infrastruktur angepasst.

Das Ziel wird vor dem Hintergrund der vorstehenden Aussagen daher nicht beeinträchtigt.

Ziel 6.1-1 LEP NRW (hier nur Nachweis des Bedarfs in der konkreten Größenordnung)

Ziel der gewerblichen Entwicklung /Erweiterung ist die vorausschauende Existenzsicherung der Firma Krengel am Standort in Sundern- Stockum.

Konkret ist die Zielplanung wie folgt aufgeteilt:

- Bau von Lagerflächen inklusive überdachten Hallen / Remisen zum Immissionsschutz Richtung Süden.
- Im nördlichen Bereich Ausstellungsfläche für Landwirtschaftliche Klein- und Großmaschinen, evtl. überdacht als freitragende Konstruktion um Neumaschinen wettergeschützt zu präsentieren.
- Schaffung von Lade- und Entlade- sowie Wendemöglichkeit für den Lieferverkehr größerer Maschinen.
- Ggf auch Erweiterung der momentanen Werkstattfläche.

Insgesamt ist die Zielsetzung in der Endausbaustufe, dass möglichst geschlossene oder einseitige offene Hallen wie ein „Gürtel“ das Grundstück zunächst Richtung Baugebiet begrenzen und dann bei Bedarf auch Richtung Sundern folgen. Der entstehende Innenhof wird dann in einer sinnvollen Form befestigt, und als Rangier- und Abstellfläche als auch als Parkfläche fungieren.

Grundsatz 6.3-2 LEP NRW

Der Grundsatz besagt:

„6.3-2 Grundsatz Umgebungsschutz

Regional- und Bauleitplanung sollen dafür Sorge tragen, dass durch das Heranrücken anderer Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe innerhalb bestehender Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.“

In den Erläuterungen hierzu steht Folgendes:

„Entwicklungsperspektiven für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe können durch heranrückende Nutzungen eingeschränkt werden. Dem soll über diesen Grundsatz entgegengewirkt werden.

Nicht nur die Regionalplanänderungen der letzten Jahre, in denen GIB in ASB umgewandelt wurden, um den Strukturwandel nachzuvollziehen (oder vorzubereiten), zeigen, dass innerstädtische Flächen, die vormals industriell genutzt wurden, zunehmend anderen, oft Mischnutzungen zugeführt werden. Dies hat in der Vergangenheit oft dazu geführt, dass entsprechende Neudarstellungen von GIB im Freiraum folgten.

Die Umsetzung des § 50 BImSchG einschließlich des dort umgesetzten Abstandsgebotes nach Artikel 12 der Seveso II Richtlinie bzw. nach In-Kraft-Treten der Seveso III Richtlinie nach Artikel 13 der Seveso III Richtlinie und der entsprechenden Leitlinien und Grundsätze der Raumordnung (§ 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG) erfolgt in der Regionalplanung durch räumliche Trennung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen in spezifischen Raumnutzungskategorien wie ASB und GIB. Dabei gleicht die Regionalplanung die ebenenspezifischen Konflikte – d. h. regelmäßig die großräumigen Konflikte – aus. Die kleinräumigen Konflikte dagegen kann die Regionalplanung den nachgeordneten Planungsebenen wie z. B. der Bauleitplanung überlassen. Bezüglich des o. g. Abstandsgebotes wird dabei auf den Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit „KAS 18“ in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

Da, wo emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe im vorhandenen Siedlungsraum bestehen, sollten diese Betriebe vor dem Heranrücken von Nutzungen, die ihre Entwicklungsmöglichkeiten einschränken könnten, geschützt werden. Dies gilt auch für die Industriehäfen bzw. die dort angesiedelten emittierenden Gewerbe- und Industriebetriebe. Dies trägt auch dazu bei, die Inanspruchnahme von Freiraum für Neudarstellungen von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und damit Flächen zu sparen.“

Auseinandersetzung mit dem Grundsatz:

Die vorliegende Planung dient der Klarstellung im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung und Entwicklung des bestehenden Betriebes, der bislang innerhalb einer planungsrechtlichen Mischnutzung ansässig ist. Der Betriebsstandort liegt im unmittelbaren Nahbereich eines bereits als GIB dargestellten Gebietes westlich der Planung. Eine Einbeziehung ist jedoch aufgrund der isolierten Lage östlich der Landstraße städtebaulich nicht zu argumentieren, um an dieser Stelle dem Grundsatz des Umgebungsschutzes gerecht zu werden. Somit beschränkt sich die Planung auf eine begründet Erweiterung im Bestand, schließt eine weitere Ansiedlung jedoch aus. Bereits hierdurch wird dem Grundsatz des Umgebungsschutzes Rechnung getragen. Es erfolgt zudem kein Heranrücken an Wohnnutzungen, da der Betriebsstandort bereits heute in unmittelbarer Nähe von Wohnnutzungen liegt. Die geplanten, geringfügigen Erweiterungen zur Standortisierung rücken nach Norden von der Wohnbebauung weg. Nach Osten geht die Nutzung in eine Mischnutzung über, so dass auch hier dem Umgebungsschutz Rechnung getragen wird und dem Grundsatz insofern gefolgt wird.

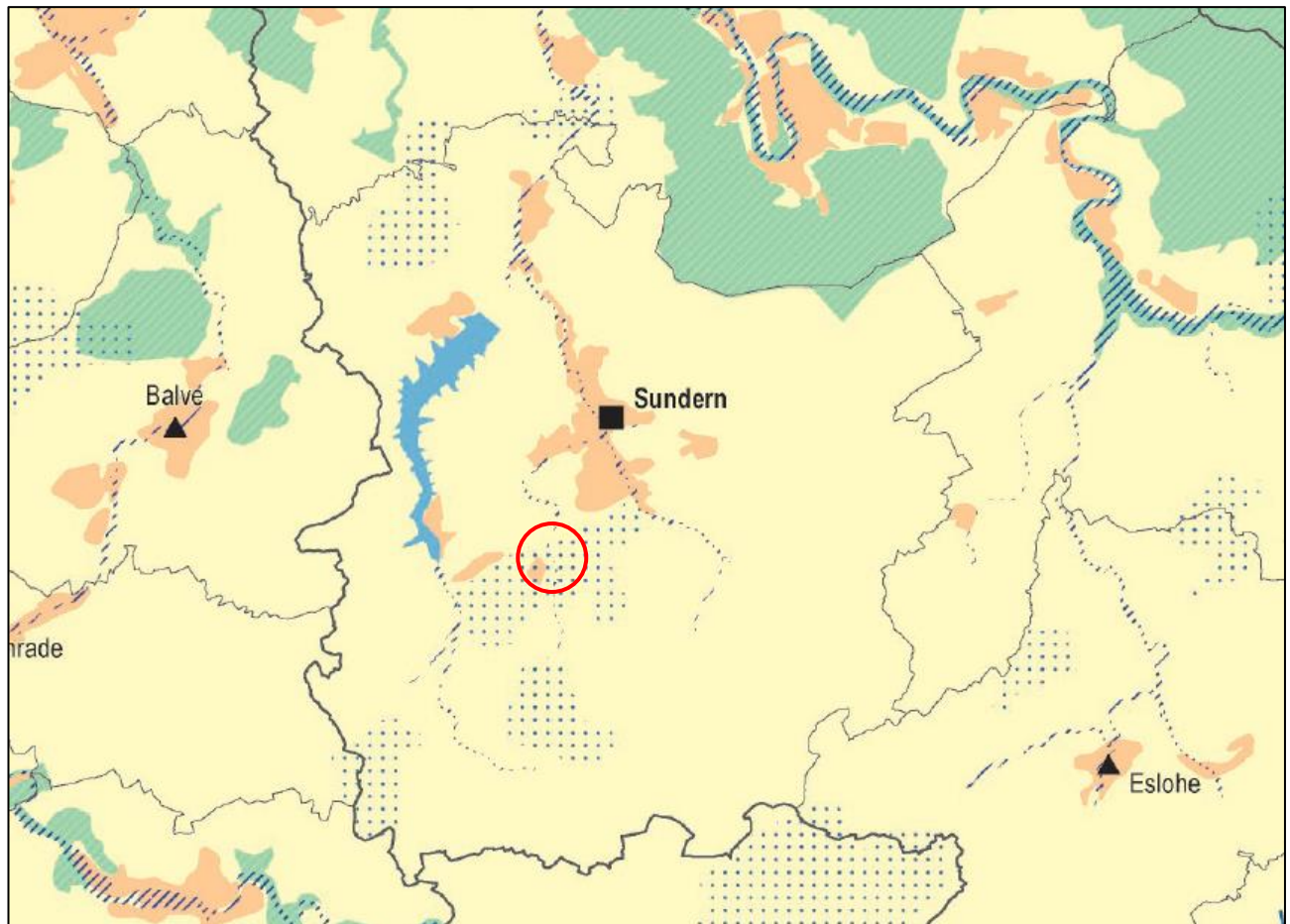


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW

4.2 Regionalplan

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Mit der Aufstellung des Regionalplanes durch die Bezirksregierung Arnsberg werden die dort enthaltenen Planaussagen zu formellen Zielen der Raumordnung und Landesplanung und stellen damit die wesentliche Grundlage für die Anpassung der (vorbereitenden) Bauleitplanung – des Flächennutzungsplanes – gemäß § 34 LPlG NRW dar.

Der für Sundern relevante Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg ist der „Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“. Er stellt das Gebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, allerdings in Randlage eines bestehenden „Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Diese Darstellung wird von den Darstellungen „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ und „Grundwasser und Gewässerschutz“ überlagert.

Grundsatz 7.1-1 LEP NRW i.V.m. Ziel 17 Abs. 1 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt SO/HSK

Der Grundsatz besagt:

7.1-1 Grundsatz Freiraumschutz

Der Freiraum soll erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden.

Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Dies gilt insbesondere für die Leistungen und Funktionen des Freiraums als

- *Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie als Entwicklungsraum biologischer Vielfalt,*

Entwurfsbearbeitung durch:

FINGER BAUPLAN GmbH * Planungsbüro für Bauwesen *
Silmecke 47 * 59846 Sundern * Fon: 02933-780023 * Fax: 02933-780024

- *klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum,*
- *Raum mit Bodenschutzfunktionen,*
- *Raum mit bedeutsamen wasserwirtschaftlichen Funktionen,*
- *Raum für Land- und Forstwirtschaft,*
- *Raum weiterer wirtschaftlicher Betätigungen des Menschen,*
- *Raum für landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen,*
- *Identifikationsraum und prägender Bestandteil historisch gewachsener Kulturlandschaften und*
- *als gliedernder Raum für Siedlungs- und Verdichtungsgebiete.“*

Ziel 17 Abs. 1 des Regionalplanes besagt:

„3.1 Freiraumschutz

Ziel 17

(1) Wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Landschaftsbildqualität, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die bestehenden Freiräume zu erhalten und zu entwickeln.“

Auseinandersetzung mit dem Grundsatz bzw. dem Ziel:

Der Regionalplan hat gem. § 18 Abs. 2 LPlG i.V.m. § 15 Abs. 2 LG die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes. Zur Erfüllung dieser Funktion werden sowohl in der zeichnerischen Darstellung als auch in ergänzenden textlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Vorgaben für den Freiraumschutz und die Freiraumentwicklung gemacht, die den Rahmen für den Landschaftsschutz und die Landschaftsentwicklung im Plangebiet setzen. Sie bedürfen der Umsetzung bzw. Konkretisierung durch die Landschaftsplanung.

Für Sundern liegt ein aktueller Landschaftsplan aus dem Jahr 2019 vor. Demnach liegt nur ein geringer nördlicher und östlicher Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Hier existiert jedoch keine Festsetzungsbindung.

Die Planung nimmt somit in geringfügigem Ausmaß den laut Landschaftsplanung nicht maßgeblich schutzwürdigen Freiraum in Anspruch. Sie zerschneidet keinen Freiraum, es wird lediglich Siedlungsraum arrondiert. Diese Entwicklung ist mit den Entwicklungsmöglichkeiten eines dort befindlichen, bereits lange bestehenden gewerblichen Betriebes abzuwägen. Die durch den Landschaftsplan dokumentierte fehlende konkrete Schutzwürdigkeit lässt den Schluss zu, dass in diesem Einzelfall aufgrund der nachweislichen Bedarfe des Betriebes sowie deren Bedeutung für die Erhaltung des Standortes und der Geringfügigkeit der Inanspruchnahme eine Erweiterung in den Freiraum Vorrang vor dem Schutz desselben hat.

Der Grundsatz bzw. das Ziel werden damit befolgt.

Grundsatz 20 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt SO/HSK

Der Grundsatz 20 des Regionalplanes lautet wie folgt:

„Grundsatz 20

(1) Zur Sicherung der ökologischen Funktionen und des Landschaftsbildes ist die Nutzungsstruktur in den BSLE in ihrer jetzigen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen können, sind zu unterlassen; wo erforderlich, ist auf die Verbesserung oder Wiederherstellung der ökologischen Leistungsfähigkeit und des Landschaftsbildes hinzuwirken.

(2) In den BSLE ist im Rahmen eines Biotopverbundsystems ein Netz von naturnahen Bio- toptypen und extensiv genutzten Flächen sowie eine reiche Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen zu entwickeln und zu sichern.

(3) Die BSLE haben in Bezug auf ihre Erholungsfunktion der landschaftsorientierten Erholung sowie der Sport- und Freizeitnutzung zu dienen.“

Auseinandersetzung mit dem Grundsatz:

Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sollen laut Ziel 22 des Regionalplanes Teilabschnitt SO/HSK in wesentlichen Teilen als Landschaftsschutzgebiete festgesetzt werden. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

Es handelt sich auch um keine raumbedeutsame Maßnahme im Sinne der Regionalplanung. Im Umweltbericht werden die entsprechenden Aussagen konkretisiert und die Schutzgüterauswirkungen betrachtet. Das

Landschaftsbild wird wenn überhaupt nur geringfügig beeinträchtigt, da es bereits heute durch den Betrieb und die gegenüberliegende GIB-Nutzung gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet verfügt darüber hinaus über keinen hohen Wert für die landschaftsorientierte Erholung, da es unmittelbar an einer hochfrequentierten Landstraße liegt und durch die gewerbliche Bebauung westlich geprägt wird.

Die schutzwürdigeren Areale in Richtung des Stockumer Bachtales, die nicht Gegenstand des Plangebietes sind, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum B-Plan Nr. S12 „Rothländer Weg“ mit einer Festsetzung für den Schutz und die Entwicklung der Flächen belegt. Insofern erfolgt hier eine planungsrechtliche Unterschutzstellung an erforderlicher Stelle.

Der Grundsatz 20 des Regionalplanes wird daher nicht berührt.

Ziel 29 Abs. 1 und 2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt SO/HSK

Das Ziel 29 Abs. 1 und 2 des Regionalplanes lautet wie folgt:

„3.4.4.4 Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz

Ziel 29

- (1) *Die Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind vor allen Beeinträchtigungen zu schützen, die eine Wassergewinnung gefährden oder die Wasserbeschaffenheit beeinträchtigen können. Deshalb sind in diesen Bereichen insbesondere*
 - *raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die großflächige Versiegelungen zur Folge haben,*
 - *die Errichtung von wassergefährdenden Anlagen oder Fernleitungen und*
 - *die Errichtung von Abfallentsorgungsanlagen**nicht zulässig.*
- (2) *Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung und die Fachplanungen verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen.“*

Auseinandersetzung mit dem Ziel:

Das Ziel schließt raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die eine großflächige Versiegelung haben in Grundwasser- und Gewässerschutzgebieten aus.

Das ist vorliegend nicht der Fall. Die Planung beinhaltet in weiten Teilen einen bestehenden Betriebsstandort und dessen (flächenmäßig untergeordnete) Erweiterungsabsicht. Diese ist nicht raumbedeutsam im Sinne der Raumordnung und hat auch nur eine im Verhältnis zum dargestellten Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz äußerst geringe zusätzliche Versiegelung zur Folge. Es handelt sich zudem nicht um eine wassergefährdende Anlage und eine Abfallentsorgungsanlage.

Das Unternehmen ist sowohl innerhalb der Gebäude/Hallen als auch im Ausstellungsbereich mit Ölabscheideanlagen ausgestattet, so dass evtl. auslaufende Motorenöle nicht in das Grundwasser gelangen können. Das Plangebiet liegt im ordnungsbehördlich ausgewiesenen Wasserschutzgebiet der Zone III „Stockumer Karweg“ für die Trinkwassergewinnung, deren Betreiber die Stadtwerke Sundern sind. Die Planung widerspricht diesem Schutzstatus nicht.

Insofern wird dem Ziel 29 Abs. 1 und 2 des Regionalplanes nicht widersprochen.

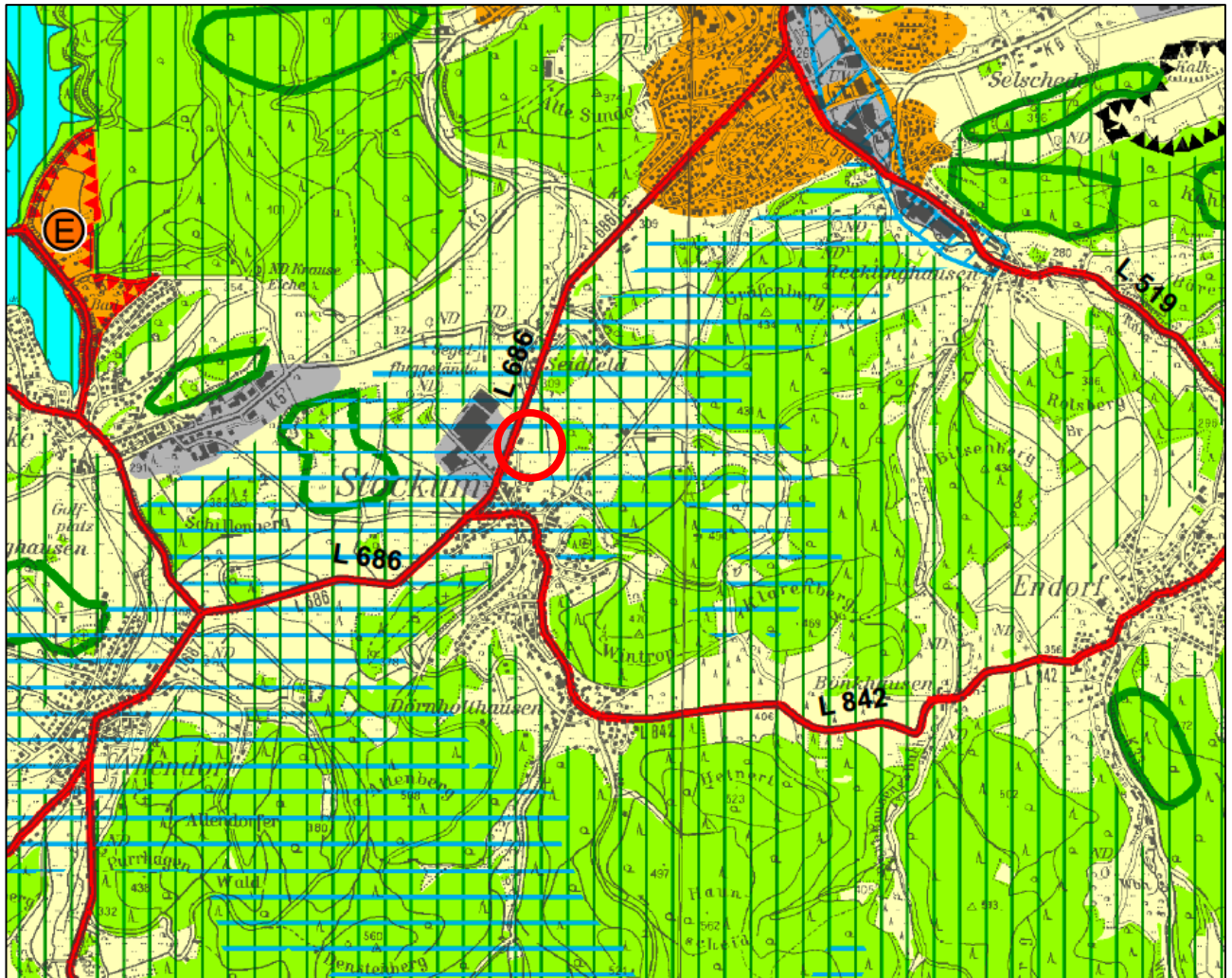


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Blatt 12

5. Verfahren

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur der Stadt Sundern beschloss in seiner Sitzung am 01.09.2016 einstimmig gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung der 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern für den Bereich „Rothländer Weg“. In der Sitzung am 01.06.2017 wurde auf Basis der vorliegenden Planunterlagen die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und geänderten Bedarfen vor Ort, soll am 04.07.2019 ein erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst werden. Die Frühzeitige Beteiligung nach § 3.1 und § 4.1 BauGB hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis zum 06.09.2019 stattgefunden.

Auf Grundlage der aktualisierten Planung wird entsprechend die Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPiG NRW zur Anpassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Im Parallelverfahren wird die, für die Flächennutzungsplanänderung verantwortliche, Bauleitplanung in Form des Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg“ durchgeführt.

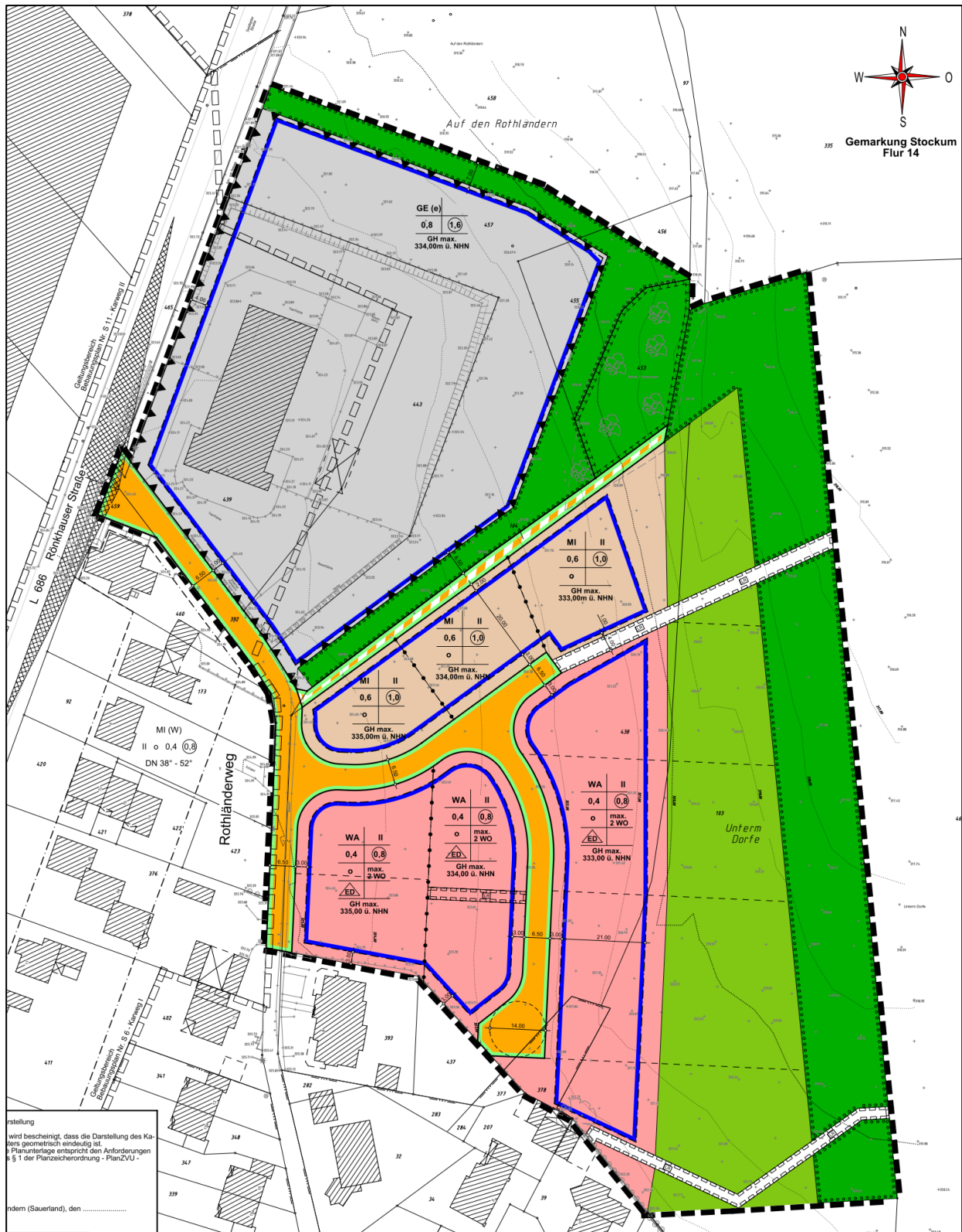


Abbildung 5: Abbildung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Rothländer Weg“

6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sundern aus dem Jahr 2015 stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, der westliche Teil ist als „Gemischte Baufläche“ und der südliche Teil ist „Wohnbaufläche“ dargestellt (vgl. Abb. 5).

Das Plangebiet ist planungsrechtlich teilweise als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen (nördlicher Teil der geplanten Betriebserweiterung). Der bestehende Betriebsstandort ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 6 „Karweg I“ aus dem Jahre 1988 mit der Festsetzungsbindung „Mischgebiet (G)“

Um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierzu wird die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel, das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ sowie als „Gemischte Bauflächen“ darzustellen (vgl. Abb. 6).

Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan wird daher künftig gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG). Eine entsprechende Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg wird im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, so dass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

Bei der beantragten Fläche handelt es sich um eine Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche, die im Rahmen der Regionalplanung bilanztechnisch zu erfassen ist. Aufgrund des bilanziellen Defizits an gewerblichen Bauflächen ist die Ausweisung vor dem Hintergrund der regionalplanerisch attestierten Bedarfe sinnvoll und zu argumentieren.

Gleichzeitig wird eine gemischte Baufläche reduziert. Inwieweit dies bilanztechnisch im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings von Relevanz ist, ist im Verlaufe des Verfahrens zu klären

Westlich des Plangebietes sind jenseits der ebenfalls dargestellten Verkehrsfläche der L 686 im aktuellen Flächennutzungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Nördlich und östlich schließen „Flächen für Landwirtschaft“ an. Im Süden befinden sich im Bereich der Wohnbebauungen entlang des Rothländerweges „Wohnbauflächen“ bzw. „Gemischte Bauflächen“.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes stellt eine in Größe und Maßstab eine homogene und vertretbare Arrondierung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich dar.

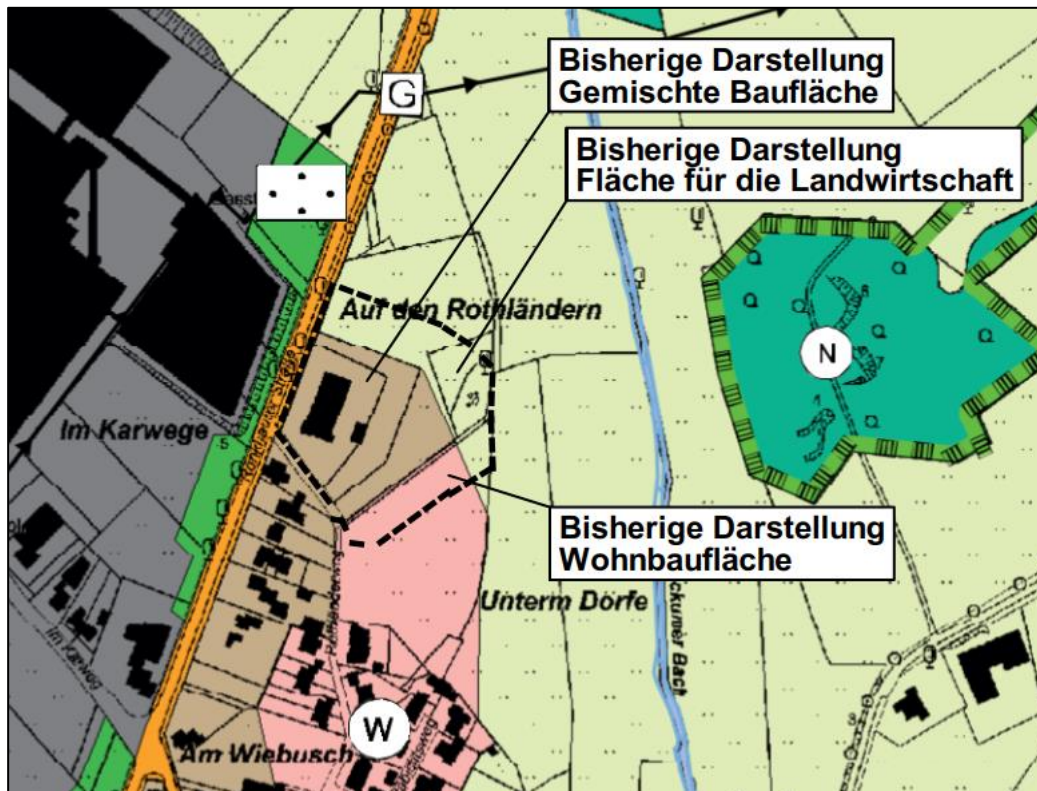


Abbildung 5: Darstellung im Flächennutzungsplan, Bestand

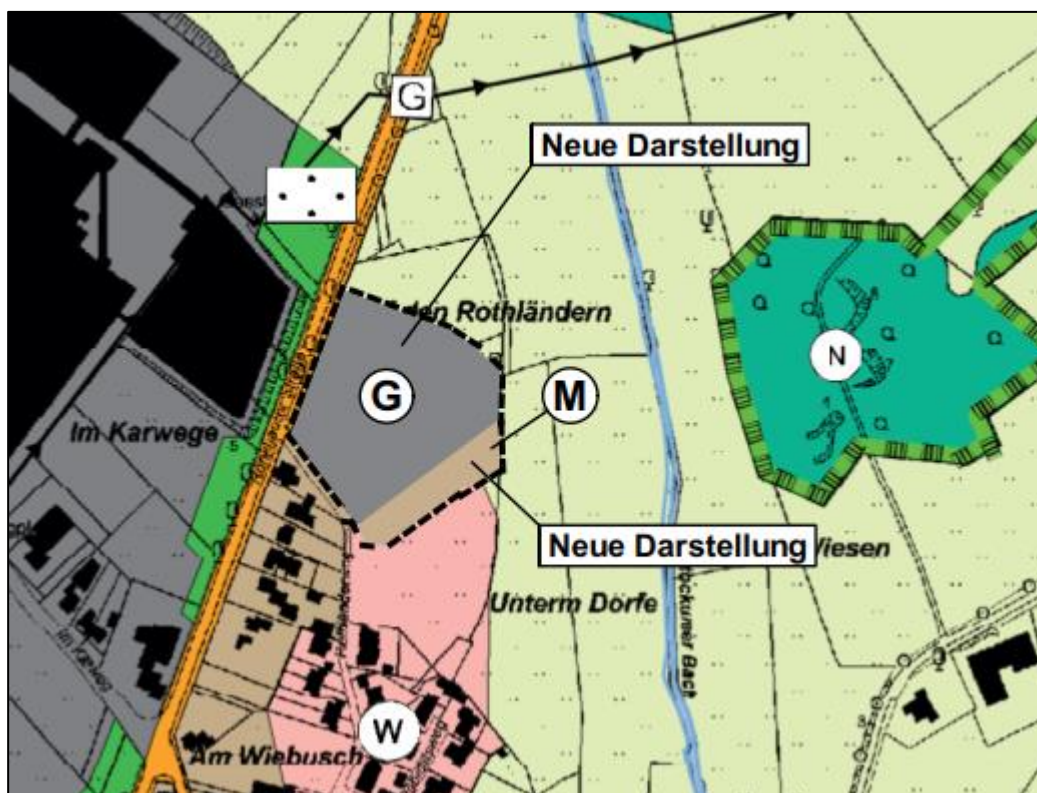


Abbildung 6: Darstellung im Flächennutzungsplan, geplante Änderung

7. Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung sind Ausbaumaßnahmen am Rothländerweg sowie die Erweiterung des öffentlichen Straßennetzes in Form eines Stichweges vorzunehmen. Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung wird ein Erschließungsvertrag mit dem Projektentwickler abgeschlossen. Die innerhalb der geplanten gewerblichen Erweiterung vorgesehenen innerbetrieblichen Erschließungsanlagen sind privat anzulegen und zu unterhalten.

7.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den von der L 686 „Rönkhauser Straße“ abzweigenden „Rothländerweg“. Der Einmündungsbereich des Rothländerweges auf die L 686 bietet eine genügende Anfahrtssichtweite (3m vom Rand der übergeordneten Straße). Durch den Ausbau der Anbindung wird die Ist-Situation verbessert. Eine Vorverlegung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h wäre zu prüfen um die nach der Bebauung erhöhten Ein- und Ausbiegeverkehre sicherer abwickeln zu können.

Der Rothländerweg ist eine vorhandene jedoch nicht ausreichend ausgebaute Kommunalstraße. Daher ist dieser im Zuge der Erschließung des Plangebietes zumindest bis zur nördlichen Grenze des Grundstückes Rothländerweg 8 in einer Breite von 6,50 m auszubauen. Die technischen Vorgaben hierzu werden ebenso wie die Kostenverteilung im Rahmen des flankierend zu erstellenden Städtebaulichen und Erschließungsvertrag geregelt.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch fußläufig erreichbare, an der Esperantostraße gelegene gleichnamige Bushaltestellen „Esperantostraße“ (ca. 200m südlich des Plangebietes) und die dort verkehrende Buslinie R 21 (nach OT Hagen bzw. Arnsberg Bahnhof) der Ruhr Lippe Gesellschaft (RLG) gewährleistet.

7.2 Innere Erschließung

Bei dem Teilbereich des Plangebietes, der als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, handelt es sich um eine Betriebserweiterung eines privaten Gewerbebetriebes. Daher erfolgt die innere verkehrliche Erschließung dieses Teiles des Plangebietes ausschließlich privat. Hierzu werden Betriebszufahrten und -umfahrten angelegt. Der Umfang und Standard des Ausbaus orientieren sich an den betrieblichen Belangen.

Der Bereich der Wohn- und Mischbauflächenerweiterung ist über einen neu zu bauenden, vom Rothländerweg abzweigenden Stichweg zu erschließen. Von diesem zweigt ein weiterer Stichweg nach Süden ab. Beide verfügen über ausreichende Wendemöglichkeiten für PKW und LKW. Maßgebliche Begegnungsverkehre zwischen LKW und PKW sind möglich, wie auch das Parken auf der Fahrbahn. Im neuen Plangebiet wäre eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich denkbar.

Die Erschließung der alten Lehmkuhle im Talbereich des Stockumer Baches nördlich der Wohnbebauung wird durch eine entsprechende Zuwegung sichergestellt.

8. Natur und Landschaft / Umweltbericht

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 1a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Die am 17.10.2008 beschlossene Neuaufstellung des Landschaftsplan Nr. 2 „Sundern“ besitzt mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 14.03.2019 Rechtskraft.

Darin liegt der überwiegende Teil des Planungsgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Hierfür lautet die Festsetzungsbindung kleinflächiger Landschaftsschutz „LSG 2.3.3.16 – Stockumer Bachtal zwischen Seidfeld und Stockum einschließlich angrenzender feuchter Grünlandbereiche“.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird der umfassenden Pflicht zur Prüfung und Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Durchführung von Überwachungsmaßnahmen – Monitoring) gemäß § 4c BauGB entsprochen und, in Anlehnung an den § 2a BauGB, beim Aufstellungsverfahren des Bauleitplans im Rahmen einer Begründung eine Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation unter Berücksichtigung der jeweils zu betrachtenden Schutzgüter und den daraus abzuleitenden Schutzziele vorgenommen und im Umweltbericht dargelegt. Folgende Zielaussagen/Schutzziele der Fachgesetze sind im vorliegenden Planverfahren für die Prüfung und Bewertung der entsprechenden Schutzgüter relevant:

Schutzgut/ Funktion	Darstellung des Bestandes und Bewertung des Schutzgutes im Plangebiet	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut
Mensch		
Lärm	Vorbelastung bestehen durch die L686, den Landmaschinenhandel und das Gewerbegebiet am Karweg.	Geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung durch Anliegerverkehr und die Erweiterung des Landmaschinenhandels. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Erholung	Raum ist für die Erholung nicht nutzbar, die alte Lehmkuhle weist keine Erholungsfunktion auf	Beeinträchtigungen lassen sich nicht benennen.
Boden/ Fläche		
	Im Plangebiet liegt ein schutzwürdiger Boden vor Großteil des Plangebiets mit natürlich anstehenden Bodentypen mit Ausnahmen im Bereich des Landmaschinenhandels und der Lehmkuhle	Bodenbewegungen, Bodenverdichtung und Bodenversiegelung führen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen Teilflächen bleiben unversiegelt (Hausgärten, Obstbaumwiese), ein Schutz der Böden während

Schutzgut/ Funktion	Darstellung des Bestandes und Bewertung des Schutzgutes im Plangebiet	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut
	Mit landwirtschaftlicher Fläche ist sparsam umzugehen (Umwidmungssperrklausel, § 1a Abs. 2 BauGB).	der Bauphasen mindert die Eingriffe in den Bodenkörper Die Entwicklung und der Fortbestand des Gewerbebetriebs erfordern eine Ausweitung der Betriebsfläche. Arrondierend wird das Ortsbild durch Wohnbebauung (WA und MI) abgerundet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf den talseitigen Grundstücksflächen (WA) deutlich begrenzt und beträgt weniger als die angegebene GRZ 0,4. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Klima/ Luft		
Klima	Im Plangebiet sind folgende Klimatope vorkommend: Freilandklima (Grünland); Gewerbe-/Industrieklima (Landmaschinenhandel). Die mittlere jährliche Temperatur liegt zwischen 8 und 8,4°C und die jährliche Niederschlagssumme bei 1.100 mm.	Die Umsetzung der Bebauung wird das Freilandklima in ein Vorstadt- bzw. Stadtrandklima wandeln. Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen mindern die kleinklimatische Erwärmung ab. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Luft	Vorbelastungen bestehen durch das ansässige Gewerbe, die angrenzende Landesstraße und das Gewerbegebiet am Karweg.	Geringfügige Erhöhung der Emissionen durch Zunahme des Anliegerverkehrs und die Erweiterung des Landmaschinenhandels. Erheblichen Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen
Wasser		
Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Stockumer Karweg, Zone 3).	Unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut/ Funktion	Darstellung des Bestandes und Bewertung des Schutzgutes im Plangebiet	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut
	Mit landwirtschaftlicher Fläche ist sparsam umzugehen (Umwidmungssperrklausel, § 1a Abs. 2 BauGB).	der Bauphasen mindert die Eingriffe in den Bodenkörper Die Entwicklung und der Fortbestand des Gewerbebetriebs erfordern eine Ausweitung der Betriebsfläche. Arrondierend wird das Ortsbild durch Wohnbebauung (WA und MI) abgerundet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf den talseitigen Grundstücksflächen (WA) deutlich begrenzt und beträgt weniger als die angegebene GRZ 0,4. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Klima/ Luft		
Klima	Im Plangebiet sind folgende Klimatope vorkommend: Freilandklima (Grünland); Gewerbe-/Industrieklima (Landmaschinenhandel). Die mittlere jährliche Temperatur liegt zwischen 8 und 8,4°C und die jährliche Niederschlagssumme bei 1.100 mm.	Die Umsetzung der Bebauung wird das Freilandklima in ein Vorstadt- bzw. Stadtrandklima wandeln. Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen mindern die kleinklimatische Erwärmung ab. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Luft	Vorbelastungen bestehen durch das ansässige Gewerbe, die angrenzende Landesstraße und das Gewerbegebiet am Karweg.	Geringfügige Erhöhung der Emissionen durch Zunahme des Anliegerverkehrs und die Erweiterung des Landmaschinenhandels. Erheblichen Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen
Wasser		
Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Stockumer Karweg, Zone 3).	Unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut/ Funktion	Darstellung des Bestandes und Bewertung des Schutzgutes im Plangebiet	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut
	Oberflächennah anstehendes Grundwasser im östlichen Bereich des Plangebiets zu erwarten.	Der Gley wird nicht beansprucht, Schutzmaßnahmen während der Bauausführungen sind zu beachten.
Oberflächenwasser	Die Bemessung des Regenrückhaltaraums hat 65 m ² zu umfassen (Finger Planungsbüro 2019).	Eine Entwässerungsmulde innerhalb der Obstbaumwiese (Länge 400 m, Breite 2 m, Tiefe 0,2 m unter EOK) dessen Oberboden abgemagert werden soll, bietet ausreichend Stauraum zur Versickerung.
Fließgewässer	Stockumer Bach verläuft ca. 60 m östlich der Planungsgrenze.	Unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Tiere/ Pflanzen		
Tiere	Ein Großteil des Plangebiets wird von einer intensiv genutzten Fettwiese eingenommen, nur vereinzelt sind Gehölzstrukturen vorhanden. Das Feldgehölz auf der Lehmkuhle bleibt erhalten. Für Fledermäuse stellt das Plangebiet ein Jagdhabitat dar. Quartiere und Wochenstuben sind nicht zu erwarten. Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien und Reptilien ist aufgrund des Mangels an geeigneten Habitaten auszuschließen.	Durch die Umsetzung des B-Plans kann es zu Verlusten von potenziellen Jagdrevieren von Fledermäusen und Habitaten von Bodenbrütern kommen. Für bodenbrütende Arten stellt das Grünland aufgrund seiner intensiven Nutzung kein optimales Habitat dar, in der Umgebung sind besser geeignete Ausweichhabitate vorhanden. Die geplante Obstwiese schafft langfristig neue Habitatstrukturen für diverse Tierarten. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Pflanzen	Das Plangebiet wird vor allem von intensiv genutztem Grünland eingenommen, wenige Gehölzstrukturen in Form von Feldgehölz,	Verlust von Grünland und einzelnen Gehölzen (Einzelbaum, Strauchreihe, Hecke)

Schutzgut/ Funktion	Darstellung des Bestandes und Bewertung des Schutzgutes im Plangebiet	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut
	Einzelbaum, Hecke und Strauchreihe vorhanden.	Ein Teil der Fläche wird in Hausgärten umgewandelt und nicht bebaut, das Feldgehölz bleibt erhalten, Extensivierung und Aufwertung durch die Anlage einer Obstbaumwiese, festgesetzte Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaftsbild	Im überwiegenden Teil des Untersuchungsraumes befindet sich unverbautes Grünland, das in östlicher Richtung einen weiten Blick auf die dahinterliegende abwechslungsreiche Hügellandschaft bietet, Vorbelastungen bestehen durch den Landmaschinenhandel und das nahegelegene Gewerbegebiet. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen haben einen dörflichen Charakter.	Für Anlieger des Rothländerweges werden ungehinderte Sichtbeziehungen beeinflusst, insbesondere aus westlicher Richtung Aus östlicher Richtung werden die Veränderungen kaum sichtbar sein. Die offene Bauweise der Häuser passt zu dem dörflichen Charakter des Ortsbildes. Die Obstwiese und die Einzelpflanzungen binden die Bebauung in die Landschaft ein. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren.
Kultur/ sonstige Sachgüter	Im Plangebiet befindet sich eine alte Lehmkuhle, welche als erhaltenswerte Struktur gilt.	Die Lehmkuhle wird durch die Aufstellung des B-Plans nicht beeinträchtigt und bleibt erhalten.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht erheblich einzustufen und können durch die Maßnahmen gemindert werden.

Alle Detailinformationen sind im separaten Umweltbericht ersichtlich.

Der Umweltbericht ist separat beigelegt und Bestandteil der Begründung. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild näher erläutert und bilanziert. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden der Großteil des Grünlandes und einzelne Gehölzstrukturen dauerhaft beansprucht. Insgesamt verbleibt unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Obstbaumwiese, Anpflanzung von Bäumen) innerhalb des Plangebietes ein externer Kompensationsbedarf von 49.547 Biotoppunkten. Die nötigen externe Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde des Hochsauerlandkreises im Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg“ festgesetzt.

9. Immissionsschutz

Mit den im Umfeld befindlichen Wohngebäuden, die planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sind und im Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Bauflächen und teilweise als Wohnbauflächen dargestellt sind, befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im unmittelbaren Nahbereich der Planaufstellung. Auch das Verhältnis zwischen der geplanten Wohnbaunutzung und der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist immissionsschutzrechtlich relevant. Die geplanten Wohn- und Mischnutzungen sind ebenso wie die gewerbliche Nutzung sowie deren geplante Erweiterung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ wurde die mit der Betriebserweiterung verbundene bzw. derzeitige Nutzung vom Ingenieurbüro Draeger Akustik, Meschede, schalltechnisch untersucht. Der hieraus resultierende schalltechnische Bericht wird Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Nachvollziehbarkeit und Plausibilität des Schalltechnischen Berichtes wurde mit Schreiben vom 29.05.2019 seitens der Abt. Immissionsschutz der Unteren Umweltschutzbehörde bestätigt. Hiernach werden für den Erweiterungsfall der Fa. Krengel unter Berücksichtigung von baulichen Abschirmungen an allen betrachteten Immissionsorten die anzusetzenden Richtwerte unterschritten. Ebenso wird die benachbarte Fa. Tillmann Wellpappe nicht über das bei der Ursprungsplanung anzusetzende Maß hinaus weiter eingeschränkt

Im Ergebnis ist die im Plangebiet ausgewiesene Nutzung, im Gutachten bzw. schalltechnischen Bericht Nr. 18-44 vom 19.10.2018 positiv nachgewiesen und wird mit, dem Gutachten entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg“ verankert.

Bezogen auf die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die westlich gelegene gewerbliche Nutzung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Immissionsschutzrechtlich relevante Einwirkungen auf das Plangebiet sind aufgrund des Planungsanlasses bzw. der angestrebten Nutzung ebenfalls ausgeschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Kanal- und Wasseranschluss

Innerhalb des östlich des Plangebietes gelegenen Flurstückes 103 der Flur 14 in der Gemarkung Stockum verläuft ein Mischwasserkanal. Gleichwohl erfolgt die Entwässerung der Neubebauung im Trennsystem. Für die direkte oder indirekte Einleitung des Niederschlagswassers des Plangebietes in die Vorflut des Stockumer Baches wird eine entsprechende Erlaubnis und Genehmigung gemäß § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Das Schmutzwasser wird mittels ausreichend dimensionierter Leitungen, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg“ über Leitungsrechte zu sichern sind, in Richtung des o.g. Mischwasserkanal geleitet und über diesen Mischwasserkanal in Richtung Norden geführt. Die Kanäle im weiteren Verlauf sind hydraulisch ausreichend. Im Verlaufe des Leitungsnetzes wird das Abwasser gesammelt zur Kläranlage Reigern geführt, deren Betreiber der Ruhrverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem Hochbehälter (HB) Dörnholthausen, der ein Fassungsvermögen von 400 m³, davon ein Löschwasservolumen 100 m³ aufweist. Die Versorgung erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz. Die Medien sind von der Straße „Rothländerweg“ aus entsprechend zu erweitern. Zudem steht weiteres Löschwasser aus dem Hochbehälter „Karweg“ zu Verfügung.

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für das Gewerbegebiet „Karweg“ 2.400 l/min (=288m³/2h). Im Brandfall stehen entsprechend dem Brandschutzbedarfsplan vom 2011 100 m³ aus dem HB „Dörnholthausen“ zur Verfügung. Der Rest kann im Brandfall laut Brandschutzbedarfsplan über den Hochbehälter „Karweg“ entnommen werden. Die Löschwasserversorgung ist daher druck- und mengenmäßig sichergestellt.

10.2 Strom- / Gasversorgung

Für die Strom- bzw. Gasversorgung sind die bestehenden Netze entsprechend zu erweitern. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem zuständigen Unternehmen abgestimmt.

10.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der Fa. Remondis, Plettenberg durchgeführt.

Die für das Plangebiet zuständige Abfallbeseitigungsanlage ist die Mülldeponie in Müschede, deren Betreiber der Hochsauerlandkreis ist.

Innerhalb des Plangebietes werden eine Grüne Tonne für Papier und Pappe und gelbe Säcke für Kunststoff- und Metallabfälle (DSD) ausgeliefert.

10.4 Boden- und Bauschuttentsorgung

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist vorrangig in einem genehmigten Vorhaben zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist sortenrein und frei von Fremdanteilen wie Bau- oder Abbruchholz, Kunststoffen, Baustellenabfällen, etc. zu erfassen und ebenfalls vorrangig einer genehmigten Verwertungsmaßnahme zuzuführen.

Anfallender, unbelasteter Bodenaushub und Bauschutt, der nicht verwertet werden kann, unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang und ist auf einer dafür zugelassenen Boden- und Bauschuttdeponie im HSK zu entsorgen. Der Anteil an Fremdstoffen darf auf den Deponien, auf denen der Abfall zugelassen ist, 5 Volumen-% pro Anlieferung nicht überschreiten.

Welche Deponie zur Verfügung steht, kann bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des HSK (Tel.: 0291/94-1648 oder 0291/94-1608) vor Beginn der Baumaßnahmen erfragt werden.

Bei den Bauarbeiten vorgefundener belasteter Bodenaushub und Bauschutt ist getrennt von sauberem Material in flüssigkeitsdichten, abgedeckten Containern zu lagern. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich bei Feststellung der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Eine Entsorgung des belasteten Bodenaushubs und Bauschutts darf erst nach der Erstellung von Deklarationsanalysen sowie der Beachtung der Nachweisverordnung erfolgen. Die Analyseparameter sind mit den Betreibern möglicher Entsorgungsanlagen im Vorfeld abzustimmen.

11. Gewässerschutz

Sowohl im Landesentwicklungsplan NRW als auch im Regionalplan ist das Plangebiet als „Gebiet für den Schutz des Wassers“ bzw. als Darstellung „Grundwasser und Gewässerschutz“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt im ordnungsbehördlich ausgewiesenen Wasserschutzgebiet der Zone III „Stockumer Karweg“ für die Trinkwassergewinnung, deren Betreiber die Stadtwerke Sundern sind.

Von einer Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der geplanten Nutzung nicht auszugehen.

12. Belange des Denkmalschutzes / Archäologie

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170 oder 02933/81-171) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL – Archäologie für Westfalen ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

In der Umgebung des Plangebietes sind bereits einige archäologische Fundstellen bekannt. Die Leisefundstellen und Luftbildbefunde deuten auf das Vorhandensein weiterer Siedlungs- und oder Bestattungsplätze in dem Areal hin. Das Plangebiet ist siedlungsgünstig leicht erhöht nahe des Stockumer Baches gelegen. Derartige Flächen wurden während der Ur- und Frühgeschichte bevorzugt besiedelt. Aufgrund der Fundstellen in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Lage konnte damit gerechnet werden dass sich auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Daher wurden im Vorfeld der Maßnahme entsprechende Probeschürfe erstellt, um ein Vorhandensein archäologisch bedeutender Fundstellen zu überprüfen. Die Untersuchungen wurden am 18.09.2019 vor Ort im Beisein von Vertretern des LWL-Archäologie durchgeführt. Dabei konnte ein Vorkommen entsprechender Fundorte ausgeschlossen werden.

13. Altlasten / Altstandorte

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen/Kampfmittelverdachtsflächen) sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises war auf den unmittelbar südlich an den Geltungsbereich der Planung angrenzenden Flurstücken 459 und 460 der Flur 14 in der Gemarkung Stockum ein „Altstandort (AS)“ mit der Nummer 194713-0015 eingetragen, diese Eintragung ist mittlerweile gelöscht.

Nähere Informationen zu den Altlastenverdachtsflächen bzw. Kennzeichnungen liegen nicht vor und sind im

Verlauf des weiteren Verfahrens vom Hochsauerlandkreis, FD 34 -Abfallwirtschaft, Bodenschutz- zu erfragen.

59846 Sundern, im Juni 2020

59846 Sundern, den



Der Aufsteller

Vertreter Stadt Sundern