# Bebauungsplan Nr. S 12
# „Rothländer Weg“
## Ortsteil Stockum

## Begründung zum Satzungsbeschluss

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

## Inhaltsverzeichnis

**1. Vorbemerkung und Verfahren** Seite 4

**2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes** Seite 4

**3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation** Seite 6

**4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes** Seite 9

**5. Bestehendes Planungsrecht** Seite 9

**6. Städtebauliches Konzept** Seite 11

**7. Inhalte des Bebauungsplanes** Seite 13

7.1 Bauliche Nutzung Seite 13
7.1.1 Art der baulichen Nutzung Seite 13
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung Seite 14
7.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen Seite 15
7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung Seite 15
7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen Seite 16

7.2 Verkehrliche Erschließung Seite 16
7.2.1 Äußere Erschließung Seite 16
7.2.2 Innere Erschließung Seite 17

7.3 Natur und Landschaft Seite 17

7.4 Immissionsschutz Seite 18

7.5 Ver- und Entsorgung Seite 19
7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG Seite 19
7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung Seite 20
7.5.3 Strom- / Gasversorgung Seite 20
7.5.4 Abfallentsorgung Seite 20
7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung Seite 20

7.6 Belange des Denkmalschutzes Seite 21

7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau Seite 21

**8. Umweltbelange** Seite 22

**9. Durchführung, Kosten, Zeitplan** Seite 24

*Anmerkung:*
*Der Umwelt- und Artenschutzbericht ist dem Verfahren als eigenständige Unterlage beigefügt.*

## 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 ohnehin 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.

Im Zusammenhang mit dem o.g. Antrag ist die Entwicklung einer unmittelbar angrenzenden Wohnbaufläche zu sehen, die im Flächennutzungsplan als Baulandreserve für den Ortsteil Stockum dargestellt ist. Die beantragte Erweiterung des Gewerbebetriebes sowie die Entwicklung der angrenzenden Bebauung sind sinnvollerweise in einem übergreifenden Bebauungsplanverfahren zu betrachten, um Nutzungskonflikte auszuschließen und gleichzeitig dem Ortsteil Stockum bedarfsgerecht Bauland zur Verfügung zu stellen. Der Ortsteil verfügt bereits seit längerem über keine ausreichenden Baulandreserven mehr, um den lokalen Bedarf zu decken.

Parallel zur o.g. 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 Bebauungsplanes eine Fläche von knapp 3,6 ha.

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 01.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ beschlossen. In seiner Sitzung am 01.06.2017 hat der Fachausschuss darüber hinaus die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Aufgrund von Änderungen der Grundzüge der Planung soll nun am 04.07.2019 im Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern ein erneuter Beschluss für das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

## 2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Stadtentwicklung in der Stadt Sundern ist es, auch unter den Vorzeichen des demographischen Wandels und der daraus resultierenden, nachlassenden quantitativen Nachfrage nach Bauland an städtebaulich sinnvollen Stellen noch geringfügige bzw. bedarfsgerechte Baulandkapazitäten zur Verfügung zu stellen. Dieses Erfordernis resultiert bereits aus der Tatsache, dass es im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen am Wohnungsmarkt noch erheblichen Optimierungsbedarf gibt. So fehlt es an barrierefreien, niedrigenergetischen Gebäuden in städtebaulich und strukturell integrierten Lagen.

Laut aktueller Prognose von it.nrw (2014-2040) wird die Bevölkerungszahl in der Stadt Sundern entsprechend des regionalen Trends bis 2040 um gut 10% abnehmen. Dies resultiert im Wesentlichen aus den negativen Wanderungssalden, auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung für sich betrachtet ebenfalls schon zu einer Schrumpfung führt. Unwägbarkeiten dieser Prognosen wurden aber zum Beispiel durch die Flüchtlingsströme im Jahr 2015 deutlich, deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt abzuwarten bleiben.

Diese im Kern rückläufige Entwicklung führt einerseits dazu, dass künftig quantitativ weniger Bauland bzw. Wohnungen nachgefragt werden. Gleichzeitig verändert sich jedoch auch die Altersstruktur, die Zusammensetzung der Haushalte sowie die Anforderungen an Wohnraum. Daher werden zukünftig

verstärkt modernen Wohnansprüchen entsprechende Wohnformen nachgefragt werden, die wiederum in Konkurrenz zu den älteren Bestandsimmobilien treten. Grundsätzlich gilt, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern abnehmen wird.

Ein kompletter Verzicht auf entsprechende Baulandangebote wäre ein falsches Signal, gerade für die umworbenen jungen Familien. Wichtig ist vielmehr, punktuell geringfügige Baulandangebote bedarfsorientiert und in städtebaulich und strukturell integrierten Lagen anzubieten. Darüber hinaus sind auch die im Stadtgebiet Sundern lokal sehr unterschiedlichen Nachfragesituationen bei der Betrachtung zu berücksichtigen.

Zudem besteht im Planbereich die Möglichkeit genau das zu schaffen was ein Dorf ausmacht und aktuell benötigt: Die Ausweisung von Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen für entsprechende Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe sowie eine verträgliche Ausweisung von Gewerbegebietsflächen zur Sicherung eines langjährig ansässigen Betriebes. Durch den Bebauungsplan wird insbesondere dem vorhandenen Gewerbebetrieb die Sicherheit für den Betriebsstandort mit Entwicklungspotential gewährleistet.

Im Ortsteil Stockum leben derzeit knapp 2.000 Einwohner (Stand 09/2018: 1.942 Einwohner). Der Ortsteil liegt verkehrsgünstig im zentral-südlichen Teil des Stadtgebietes und besteht siedlungsstrukturell aus dem Ortskern Stockum sowie einerseits dem nördlich gelegenen Siedlungsansatz Seidfeld und dem südlich gelegenen Ansatz Dörnholthausen. Der Hauptort Stockum und der Teilbereich Dörnholthausen sind hierbei im Tal des Stockumer Baches mittlerweile baulich zusammengewachsen.

Unmittelbar nordwestlich des Ortsteiles Stockum, getrennt durch die siedlungsstrukturelle Zäsur der Landstraße 686, befindet sich das Gewerbegebiet „Karweg“. Der Zentralort des Stadtgebietes, die Ortslage Sundern liegt etwa 4 km nördlich von Stockum und ist über die L 686 optimal angebunden.

Stockum ist auch aufgrund seiner relativen Größe und der daraus resultierenden noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ein beliebter Wohnort, der seit Jahren eine verhältnismäßig stabile Bevölkerungszahl aufweist. Stockum ist städtebaulich als Dorf durch die Durchmischung von Wohnen, Handwerk, Dienstleistung und Gewerbe geprägt. Auch die Nähe zum Zentrum Sundern und dem Sorpesee sowie ein intaktes und aktives Dorfleben haben in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass die Aufsiedlungsdauer von Baulandausweisungen verhältnismäßig gering war.

Vor den zuvor geschilderten Hintergründen ist die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ zu sehen. Der Bebauungsplan Nr. S 10 „Am Ehu“ aus dem Jahr 1996 stellte die letzte Ausweisung von Bauland im Ortsteil dar. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut und befindet sich im südlichen Bereich des Siedlungsansatzes Dörnholthausen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ ist planungsrechtlich überwiegend als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich der aktuelle Standort der Firma Krengel Landtechnik ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von ca. 11 Bauplätzen geschaffen werden. Gleichzeitig sollen das gewerbliche Vorhaben der Firma Krengel Landtechnik sowie deren geplante Erweiterung planungsrechtlich abgesichert werden und Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Durch das Bauland soll vor allem ortansässigen Bürgern aus Stockum und Umgebung die Möglichkeit gegeben werden, einen Traum vom eigenen Wohnhaus zu realisieren. Der Bebauungsplan soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit Wohnraum und somit auch der Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur dienen. Zudem soll dem örtlichen Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von, das Wohnen nicht störenden, Gewerbebetrieben kombiniert mit Wohnnutzung über die Festsetzung eines Mischgebietes Rechnung getragen werden. Zusammenfassend verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes demnach folgende

*übergeordnete Ziele:*

- Attraktivitätssteigerung der Stadt Sundern als qualitativ hochwertiger Wohn- und Gewerbestandort
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen
- Bestandsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes

- Verbesserung der demographischen Entwicklung
- Stärkung des Ortsteils Stockum einschl. der infrastrukturellen Einrichtungen
- Strukturelle Weiterentwicklung im Sinne des Ortsteils
- Arrondierung der Bebauung im Norden des Ortsteiles

*konkrete Zielsetzungen:*

- Standortsicherung und Erweiterungsmöglichkeit eines ansässigen Betriebes
- Schaffung von ca. 8 Bauplätzen für Wohnbebauung
- Schaffung von 2 oder 3 Bauplätzen für Mischgebietsadäquate Nutzung
- Schaffung von aktuell erforderlichen Wohnraumqualitäten
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Ausbau des Rothländerweges

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes soll für Teilbereiche im Norden der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sundern geändert werden, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Mittels der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern soll die Darstellung für den Bereich des Betriebsstandortes sowie der geplanten Betriebserweiterung der Firma Krengel Landtechnik von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Gemischten Baufläche“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ und ein Streifen südlich der Gewerblichen Baufläche von „Wohnfläche“ zu „Gemischter Baufläche“ geändert 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.

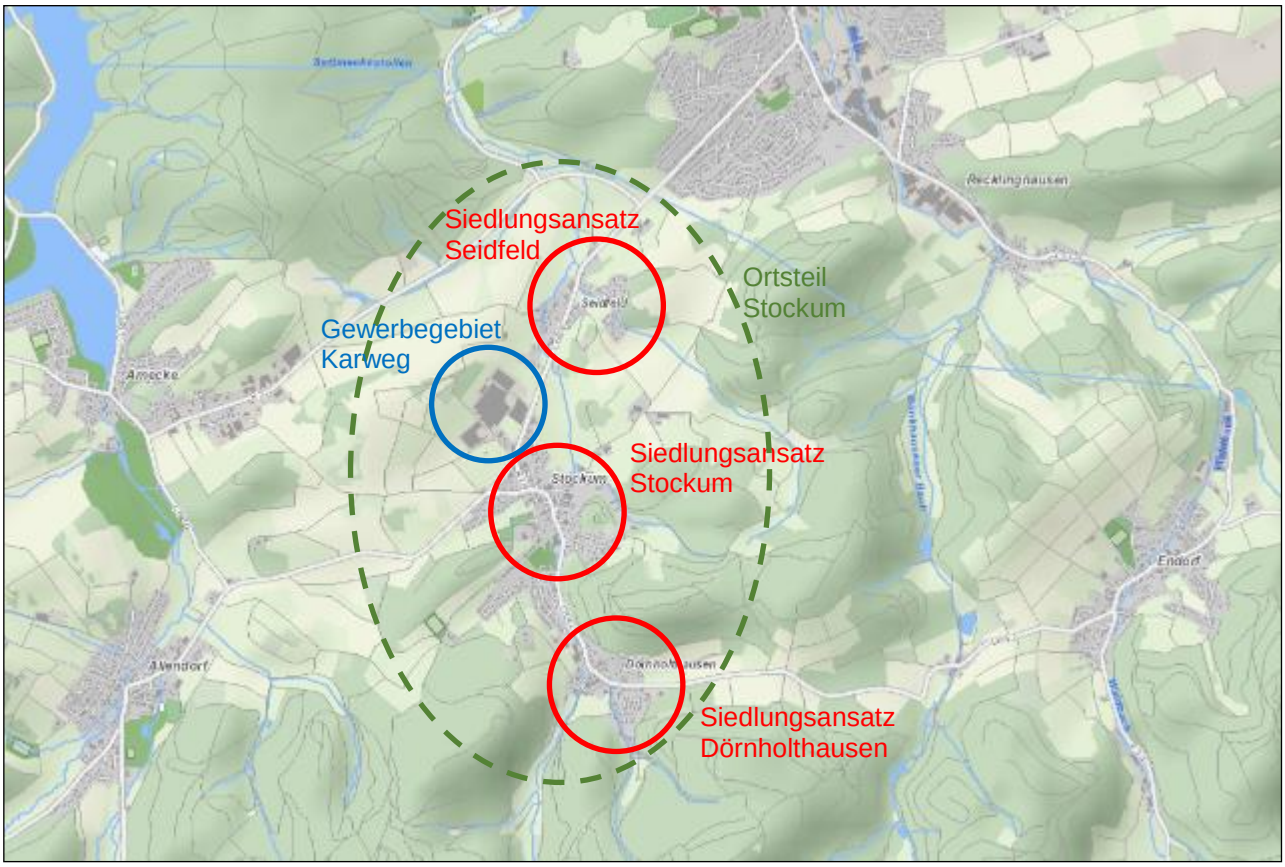


**Abbildung 1:** Siedlungsstruktur (Basiskarte)

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. 3,6 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, weiter südlich befindet sich die Bebauung entlang des Rothländerweges bzw. der Landstraße.

Östlich liegt die landwirtschaftlich genutzte Talaue des Stockumer Baches. Südlich befindet sich die Wohnbebauung entlang des Rothländer Weges bzw. des Habichtsweges, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Talbereich des Stockumer Bachtales an.

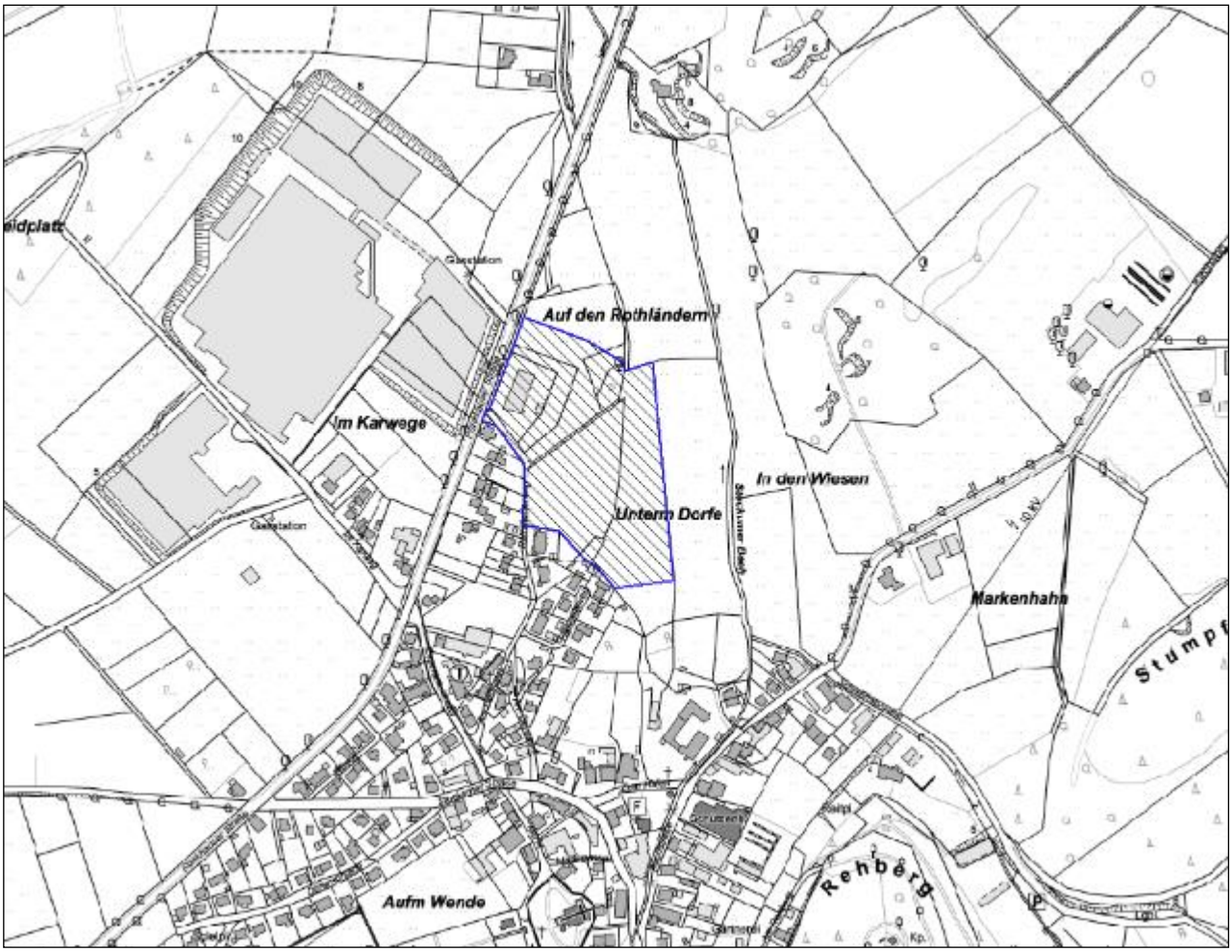


**Abbildung 2:** Lage des Plangebietes (ABK)

**Abbildung 3:** Lage des Plangebietes (Luftbild)

Das überwiegende Teil des Plangebietes ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen, nur geringfügige Teile (Standort des Gewerbebetriebes) sind nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 3,55 ha.

Davon sind:

- Gewerbegebiet ca. 1,28 ha
- Allgemeines Wohngebiet ca. 1,18 ha
- Mischgebiet ca. 0,37 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,23 ha
- Grünflächen ca. 0,49 ha

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

**Gemarkung:** **Stockum**
Flur: 8
Flurstück: 378 sowie

Flur: 14
Flurstück: 103 (tlw.), 104, 392 (tlw.), 438, 439, 443, 453, 455 und 475

## 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. S 10 „Am Ehu“ aus dem Jahr 1996 wurden im Bereich des Ortsteiles Stockum-Dörnholthausen zuletzt mittels verbindlicher Bauleitplanung Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt. Das Wohngebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Mittels des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ sollen nun zur Deckung des überwiegend lokalen Bedarfs weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, die hinsichtlich der Gestaltung den ortsüblichen, dörflichen Charakter des Ortsteiles aufnehmen und fortsetzen sollen.

Insgesamt sollen innerhalb des südöstlichen Bereiches des Plangebietes mittels einer neu zu errichtenden Stichstraße ca. 11 Bauplätze erschlossen werden. Hierzu sollen in diesem Teilbereich des Plangebietes zur Deckung der Bedarfe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die Bereitstellung der Wohnbauflächen ist aus Sicht der Stadt Sundern zur städtebaulichen Arrondierung des Ortsteiles nach Norden sinnvoll und vor dem Hintergrund der Größe angemessen. In Summe ist die Planung erforderlich. Die Entwicklung wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2015 planungsrechtlich und bilanziell berücksichtigt. Für die Wohnbauflächen gibt es bereits konkrete Kaufinteressenten die auch zeitnah ihr Wohnbauvorhaben realisieren wollen. Für die Flächen m Mischgebiet gibt es ebenfalls konkrete Ansiedlungsgedanken. Einerseits plant ein ortansässiger Steinbildhauer und Steinmetz eine Ansiedlung als Ergänzung zum naheliegenden Hauptsitz. Dazu sind Anfragen von Therapeutischen Fachbetreiben vorhanden.

Darüber hinaus dient die Planung der Standortsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Die Stadt Sundern verfügt über keine ausreichenden Gewerbeflächenpotentiale im Stadtgebiet, um die errechneten Bedarfe zu bedienen. Die in der Vergangenheit entwickelten Gewerbegebiete sind zwischenzeitlich vollständig bebaut bzw. haben sich ansässige Unternehmen die Flächen für mögliche betriebliche Erweiterungen gesichert.
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.

Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels muss die Stadt Sundern ein Hauptaugenmerk auf die Arbeitsplatzsituation legen. Eine Grundlage für eine ausreichende Zahl an Arbeitsplätzen ist es, ortsansässigen Unternehmen entsprechende Entwicklungspotenziale einzuräumen und hierdurch bestehende Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue zu schaffen.

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ sollen somit zusätzlich auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines Betriebsstandortes sowie die Realisierung einer Betriebserweiterung geschaffen werden.

Hierzu soll im nördlichen Bereich des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die Betriebserweiterung ist aufgrund innerbetrieblicher Produktionsabläufe sowie der ausschließlich an dieser Stelle vorhandenen Grundstücksflächen zwingend erforderlich.

Der östliche Bereich des Plangebietes, in Richtung des Stockumer Bachtales, wird als Grünflächen festgesetzt.

## 5. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sundern aus dem Jahr 2015 stellt den nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Das derzeitige Betriebsgelände der Firma Krengel Landtechnik ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt, der Bereich der Wohnbaulandentwicklung als „Wohnbaufläche“ (*vgl. Abb. 4*).

Das Plangebiet ist planungsrechtlich überwiegend als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen (nördlicher Teil der geplanten Betriebserweiterung sowie Wohnbauflächenentwicklung). Lediglich der bestehende Betriebsstandort der Firma Krengel Landtechnik 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 die Erweiterung der gewerblichen Nutzung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierzu wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel, das derzeitige Betriebsareal ebenso wie den geplanten Erweiterungsbereich des Unternehmens als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen.

Die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen entsprechen der mittels des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ vorgesehenen Art der baulichen Nutzung, weshalb eine weitergehende Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan wird daher teilweise bereits heute, teilweise dann mit Rechtskraft der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 mittels der Flächennutzungsplanänderung zu überplanenden 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.

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

Die im Bebauungsplan Nr. S 6 „Karweg I“ aus dem Jahr 1988 getroffenen Festsetzungen für den Betriebsstandort der Firma Krengel Landtechnik werden mittels der neuen Bauleitplanung überlagert.

Die Planung stellt eine in Größe und Maßstäblichkeit homogene und vertretbare Arrondierung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich dar.

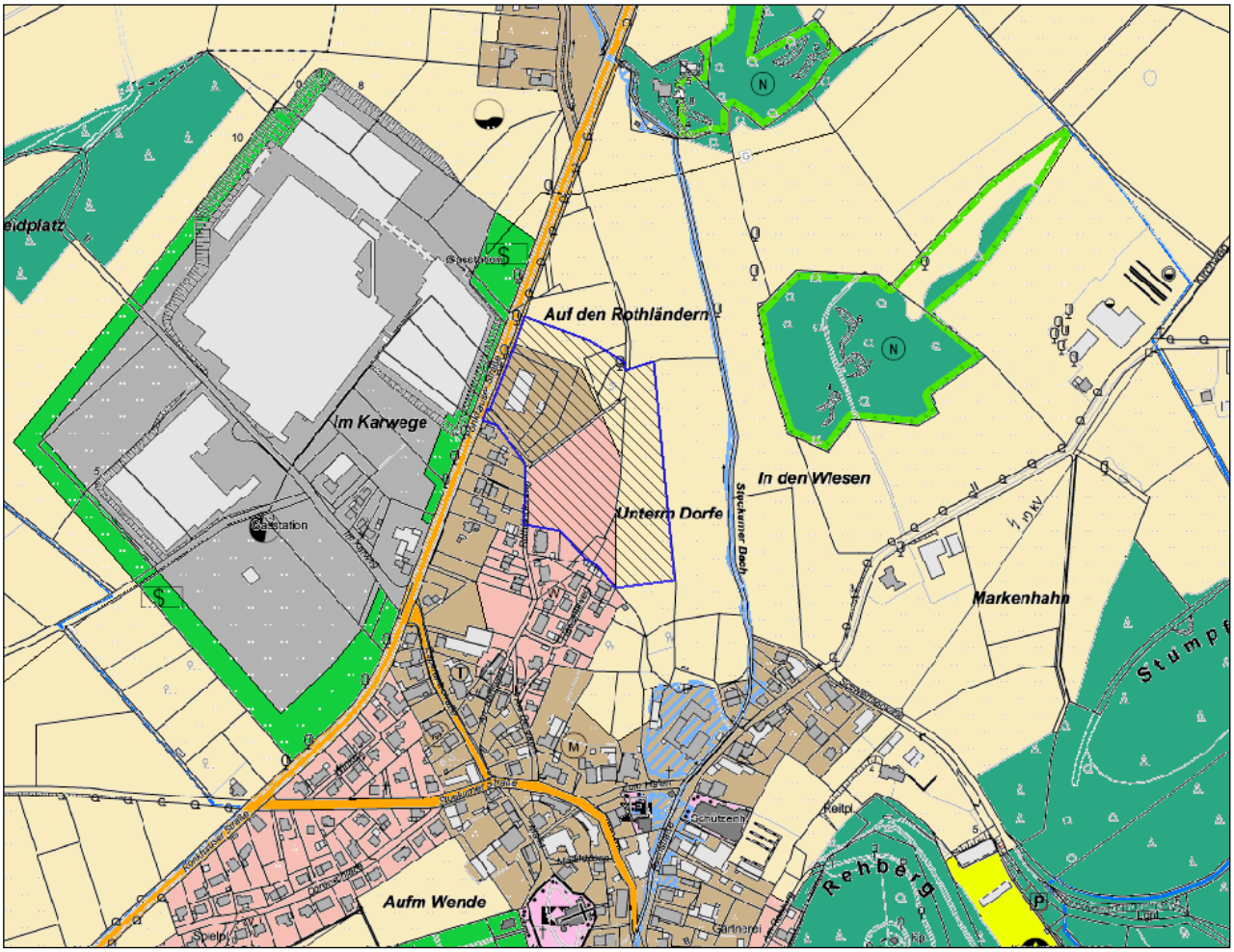


**Abbildung 4:** Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Sundern

## 6. Städtebauliches Konzept

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich einerseits (für den Bereich des Gewerbegebietes) an den innerbetrieblichen Anforderungen der Firma „Krengel Landtechnik“. Die diesbezügliche Entwicklung nach Norden ergibt sich aus den betrieblichen Erfordernissen.

Für den Bereich der Baulandentwicklung wird sich an den innerhalb der geplanten Wohn- und Mischbauflächenerweiterungen der letzten Jahrzehnte vorherrschenden städtebaulichen Grundsätzen in Stockum orientiert. Die in den vergangenen Jahrzehnten geplanten Wohngebiete Stockums sind insgesamt häufig durch ein System von Stichstraßen, die in Wendemöglichkeiten enden, gekennzeichnet. Dies gilt auch für die südlich angrenzenden Areale an der Straße „Habichtsweg“.

Das Baugebiet wird durch einen nach Osten vom Rothländerweg abzweigenden Stichweg erschlossen, vom dem nach etwa 30 Metern ein weiterer Stichweg nach Süden abzweigt. Die Variante bildet insgesamt eine homogenere und städtebaulich schlüssige Lösung.

**Abbildung 5:** Städtebauliche Konzeptplanung zum Baugebiet „Rothländer Weg“, Stockum

Im Plangebiet werden insgesamt ca. 11 Baugrundstücke herausparzelliert, wobei drei Bauplätze unmittelbar über den Rothländerweg, vier weitere über den zentralen Stichweg und die übrigen vier Grundstücke über einen aus dem nach Süden abzweigenden öffentlichen Weg erschlossen werden. Der nach Süden abzweigende Stichweg endet in einer Wendeanlage.

Die Erschließung macht eine vom Rothländerweg ausgehende Erweiterung der technischen Infrastruktur in Form von Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zudem geklärt, ob die Grundstücke über den Städtebaulichen und Erschließungsvertrag mit einer „Bauverpflichtung“ versehen werden, um eine ungewünschte Baulandbevorratung zu vermeiden. Daher wird von einer sonst üblichen Abschnittsbildung abgesehen.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsvorgaben orientieren sich an den Festsetzungen der vorhandenen Baugebiete, um den bislang sehr homogenen städtebaulichen Charakter Stockums fortzuführen.

Durch entsprechende Gestaltungsvorschriften soll eine homogene (Höhen-) Abwicklung der Gebäude erreicht werden. Im Plangebiet werden mittels Skizzen gestalterische Vorgaben (Wandhöhen, Dachneigungen/-formen) getroffen, um den Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu geben.

## 7. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den unbebauten Freiflächen nördlich des Betriebsstandortes der Fa. Krengel Landtechnik und der Wohn- und Mischbauflächenerweiterung auch die auszubauende Straße Rothländerweg sowie den mittels des Bebauungsplanes Nr. S 6 „Karweg I“ überplanten Bereich des Betriebes Krengel Landtechnik. Durch die Einbeziehung der Straße wird der erforderliche Ausbau planungsrechtlich abgesichert.

Die Einbeziehung des Betriebes der Fa. Krengel Landtechnik dient der Änderung der baulichen Nutzung, die als Gewerbegebiet der tatsächlichen Nutzung angepasst wird. Zudem soll durch die Einbeziehung die immissionsschutzrechtliche Situation insgesamt beurteilt werden, um Konflikte zu vermeiden.

Unabhängig von der Einbeziehung des bestehenden Betriebsgebäudes der Firma Krengel Landtechnik genießt der Betrieb – auch für den Fall, dass die derzeitige Gestaltung bzw. das Maß der baulichen Nutzung nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Rothländer Weg“ entsprechen sollte – Bestandsschutz. Erst bei baulichen Veränderungen sind die Vorgaben des Bebauungsplanes zu beachten.

### 7.1 Bauliche Nutzung

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg” soll für den überwiegenden südlichen und östlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Eine Baureihe zwischen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Mittels einer neu zu bauenden Erschließung wird die Deckung des kurz-, mittelfristigen Bedarfs an Wohn- und Mischbauflächen im Ortsteil Stockum sichergestellt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die unter Ziffer 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzungsart für nicht zulässig erklärt. Die ausgeschlossene Nutzungsart (Tankstellen) ist aufgrund der Erschließungskonzeption und der Tatsache, dass sich das Plangebiet in Randbereichen eines bestehenden Wohngebietes mit entsprechenden Schutzansprüchen befindet, in das bestehende Nutzungsgefüge nicht zu integrieren. Das Wohngebiet selbst stellt sich nach Abschluss der Bebauung durch die Form und Anlage der Erschließung als ein in sich geschlossener Siedlungsbereich dar, in welchem die v.g. Nutzungsart mit den entsprechenden Begleiterscheinungen nicht gewünscht ist.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit der v.g. Nutzungsarten orientiert sich an der jeweiligen Verträglichkeit gegenüber der Wohnnutzung sowie der mit der Nutzung verbundenen verkehrlichen Belastung.

Im Bereich des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

Nutzungsarten zulässig. Lediglich wird auch hier mit der gleichen Begründung wie im WA Gebiet die Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) des § 6 Abs.2 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

Für den Bereich des Betriebsstandortes bzw. der geplanten gewerblichen Betriebserweiterung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (e)) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird für nicht zulässig erklärt. Die aktuelle Festsetzung "MI ohne Wohnen" führt für die westlich benachbarten Betriebsflächen (Fa. Tillmann) zu einer einzuhaltenden Richtwertkombination für ihre Geräuscheinwirkungen auf die Betriebsfläche Krengel tags/nachts: 60/60 dB(A). Mit einer GE-Festsetzung resultiert tags/nachts 65/50 dB(A), was gegenüber dem vorhandenen Zustand eine Reduzierung um 10 dB für die Nacht bewirken würde. Eine solche nächtliche Richtwertreduzierung ist nicht Ziel der städtebaulichen Planung. Eine potentielle Einschränkung der Nachbarbetriebe soll mit der Festsetzung „Ausschluss des Wohnens“ vermieden werden. Es wird entsprechend sogar zu einer Erhöhung der Richtwertkombination 65/65 dB(A) führen.

Die Zulässigkeit beschränkt sich auf Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 zum Runderlass vom 06.06.2007 zugelassen werden, wenn diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind und deren üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emission kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen erfolgen.

Für die ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Als unzulässig werden Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum Runderlass vom 06.06.2007 erklärt.

Die vorstehenden Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes erfolgen aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes. Dieses Erfordernis resultiert aus der südlich geplanten Wohnbebauung bzw. den bereits im Umfeld vorhandenen Wohngebäuden. Insbesondere die südlich geplante, als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Schutzansprüchen geplante Bebauung ist zu berücksichtigen.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes orientieren sich an den Festsetzungen in neueren Baugebieten in Stockum und den übrigen Ortsteilen in Sundern. Die Grundflächenzahl beträgt wohngebietstypisch 0,4, wie auch in anderen Baugebieten in Stockum üblich. Hiermit soll ein wohngebietstypischer Verdichtungsgrad verwirklicht werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO beträgt 0,8, welche ebenfalls wohngebietstypisch bei zweigeschossiger Bauweise in Stockum ist. Auch wenn durch die Kombination der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse (II) sowie den Gestaltungsvorschriften zu Wandhöhen und Dachformen ausreichende Regelungen getroffen sind, um für ein städtebaulich homogenes Bild mit der vorhandenen baulichen Umgebung zu sorgen, wird die additive Festsetzung der GFZ im Sinne der Einheitlichkeit der baurechtlichen Regelungen im Bereich Stockums für sinnvoll erachtet.

Im Mischgebiet wird GRZ mit 0,6 als Obergrenze gem. §17 BauNVO festgesetzt. Die Geschossflächenzahl GFZ wird zur Eingrenzung zu massiver Bauentwicklung mit 1,0 unter der Obergrenze von 1,2 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA und MI auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt, um die Dimensionierung der umliegenden Bebauung aufzugreifen. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften (vgl. Kap. 7.1.4) wird die Höhenentwicklung eindeutig geregelt.

Durch die weitest gehende Übernahme der v.g. Maße der baulichen Nutzung aus Baugebieten im Umfeld wird die städtebauliche Homogenität des gesamten Bereiches bzw. des Ortsteiles unterstützt.

Für den Bereich des Gewerbegebietes orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet an den gewerbegebietstypischen Werten sowie den Bestandsdaten und Erweiterungsabsichten des Unternehmens. Die Grundflächenzahl beträgt gewerbegebietstypisch 0,8. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,6 als Obergrenze festgesetzt. Hierdurch soll die maximale Ausnutzung der vorgegebenen Geschossigkeit erzielt werden.
Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der geplanten Nutzung, die sich weniger über eine Geschossigkeit als durch die bauliche Höhe der Gebäude auszeichnet, verzichtet. Stattdessen wird eine maximalen Gebäudehöhe von 334 m ü. NHN vorgegeben. Hierdurch wird die Höhenabwicklung eindeutig geregelt.

Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich untergeordnete Nebengebäude/-anlagen (z.B. Silos), die den städtebaulichen Gesamteindruck nicht konterkarieren.

### 7.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind im WA Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise Rechnung getragen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende zu starke Verdichtung unterbunden.

Ansonsten soll sich das Baugebiet durch seine besondere Lage und, im Hinblick auf die städtebauliche Struktur des Ortsteiles Stockums, durch besonders hohen Wohnwert auszeichnen. Die Erschließungsstraße und die Zuordnung der Baugrundstücke sind so angelegt, dass vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser das Erscheinungsbild dieses Bereichs prägen sollen.

Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an den Straßenverläufen. Hierdurch soll die städtebaulich geordnete Entwicklung in Form einer Straßenrandbebauung fortgeführt werden, die sich in den übrigen Baugebieten Stockums entwickelt hat.

Unter Beachtung der städtebaulich angestrebten Straßenrandbebauung wird versucht den Baugrundstücken durch die Lage der Baugrenzen bzw. die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen den größtmöglichen Spielraum hinsichtlich der Wahl der Gebäudestellung einzuräumen, so dass Ruhezonen (Gärten) – soweit dies möglich ist – unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufes angelegt werden können. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Wesentlichen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Im Osten des Plangebietes werden die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der Planung der frühzeitigen Beteiligung reduziert und ein 20-40m breiter Übergang bis an die ökologische Ausgleichsfläche, die das Baugebiet zum Stockumer Bach hin abgrenzt, als private Grünfläche festgesetzt.

Die Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes orientieren sich an den innerbetrieblichen Erweiterungsplanungen des Unternehmens. Durch die Lage der Baugrenzen soll die Planung des Unternehmens unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben umsetzbar werden. Die Überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen hierbei die Lage der geplanten Gebäude sowie die geplanten Umfahrten bzw. Freiflächen. Im Bestandsbereich sind noch bauliche Weiterentwicklungen möglich.

### 7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Um den ortstypischen Charakter der umgebenden Bebauung im Plangebiet aufzugreifen, gleichzeitig jedoch auch moderneren Bauformen die Möglichkeit zur Umsetzung einzuräumen, werden für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes Gestaltungsvorschriften getroffen.

*Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO*

Für das Plangebiet wird die Gebäudehöhe über eine absolute Höhenfestsetzung nach m ü. NHN

geregelt. Die festgesetzten Höhen geben die Möglichkeit von Gebäuden mit bis zu rd. 10m Höhe bezogen auf die angrenzenden Straßen. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchstgelegenden Punkt der Außenhaut des Bauwerkes.

*Dachformen, Dachneigung und Hauptfirstrichtung*

Hinsichtlich der Dachformen soll den ein möglichst großer Spielraum eingeräumt werden. Zugelassen werden Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Zeltdächer (ZD).

Dachformen und Dachneigung:
- Zelt-, Pult- und Walmdächer mit 15°- 30° Dachneigung
- Sattel- und Krüppelwalmdächer mit 35°- 45° Dachneigung

Als Ausnahmeregelung für das nördliche Mischgebiet dürfen Technische Bauwerke, wie z.B. Aufzüge dürfen die max. Gebäudehöhe bei gewerblich genutzten Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,50 m überschreiten.

Aneinanderstoßende Dächer mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung haben. Die Errichtung asymmetrischer bzw. einhüftiger Dächer (z.B. Pultdach) ist zulässig, sofern der höchste Punkt des Daches das Maß, welches bei einer gleichschenkligen Dachneigung (firstsymmetrisch angeordnet) erreicht wird, nicht überschreitet. Auch diese Regelungen sollen unter Berücksichtigung der größtmöglichen Gestaltungsfreiheit zur Einhaltung der angestrebten Höhenabwicklung beitragen.

Auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bei Sattel- und Pultdächern wird verzichtet. Diese hätte für die regenerative Energieerzeugungen wie Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen die Folge, dass diese teilweise wirtschaftlich nicht darzustellen wären. Aufgrund der großen Anzahl von Gebäuden mit diesen Anlagen wäre bei Festsetzung der Hauptfirstrichtung damit zu rechnen, dass regelmäßig Anträge auf Befreiung von dieser Festsetzung gestellt worden wären oder – alternativ – eine klimapolitisch gewünschte Errichtung dieser Anlagen nicht umgesetzt hätte werden können.

*Dachaufbauten und Dacheinschnitte*

Gauben, Nebengiebel, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/3 der betroffenen Dachseite übersteigen. Als Einzelbauteile darf dessen Breite nicht mehr als 1/3 der betroffenen Dachseite überschreiten. Gauben, Nebengiebel, Zwerghäuser und Dacheinschnitte müssen mindesten 1,50 Meter Abstand (in der Senkrechten) vom First und mindestens 1,50 Meter Abstand von der Außenhaut des Giebels haben. Hierdurch soll die ortstypische Dachlandschaft fortgeführt werden.

### 7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Leitungsrechte von bestehenden Kanaltrassen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten sind. Die Festsetzung dient der Sicherung der dort verlaufenden Kanäle.

Die Erschließung der nördlich liegenden (historischen) Lehmkuhle im Talbereich des Stockumer Baches wird über eine entsprechende Wegefestsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Zur Abgrenzung zum Stockumer Bach und dessen Uferbereichen wird im Osten entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein Pflanzstreifen in einer Breite von 20,00 m festgesetzt. In dem Bereich soll eine Obstbaumwiese angepflanzt werden. Der Bereich dient darüber hinaus als Rückhaltung für das anfallende Niederschlagswasser. Die Pflanzlisten sind im Bebauungsplan festgesetzt und im Umweltbericht beschrieben.

## 7.2 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.

### 7.2.1 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.

### 7.2.2 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 in einer Breite von 6,50 m abzweigenden Stichweg zu erschließen. Von diesem zweigt nach ca. 30,00 m ein Stichweg nach Süden ab. Die innere Kreuzung ist geometrisch großzügig ausgelegt um auch Wendemanöver von Sattelzügen und Gliederzügen sowie natürlich Müllfahrzeugen abzuwickeln. Der Wendehammer am südlichen Ende des Stichweges lässt ebenfalls ein Wenden mit Rangieren bis zur Größe von Müllfahrzeugen zu. Alle Straßen bekommen eine Parzellenbreite von 6,50 m. Mit beidseitigen Schrammborden verbleibt eine Fahrbahnbreite zwischen den Borden von 5,55m. Entsprechend sind maßgebliche Begegnungsverkehre möglich wie auch das Parken auf der Fahrbahn. Im neuen Plangebiet wäre eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich denkbar. Beim Rothländerweg ist eigentumsbedingt auch nur ein Ausbau von rd. 6,50m möglich.

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

## 7.3 Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 1 a 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 Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist.

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“.

Der Umweltbericht wie auch Artenschutzbericht ist separat beigefügt und Bestandteil der Begründung. Hierin wird der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild näher erläutert und bilanziert. Sollten externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, werden diese nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

## 7.4 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 Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung im Gutachten bzw. schalltechnischen Bericht Nr. 18-44 vom 19.10.2018 positiv nachgewiesen.

Für die schalltechnische Berechnung wurde das Vorhaben bzw. der Betrieb der "Erweiterung der Firma Krengel" mit aktuell absehbarer Prognose-Nutzung im Rahmen der Richtwerte herangezogen. Das ist als Nachweis der Leistungsfähigkeit des B-Plans ausreichend bzw. sachgerecht. Ein endgültiger Nachweis für die tatsächlich zur Ausführung kommenden Bedingungen muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

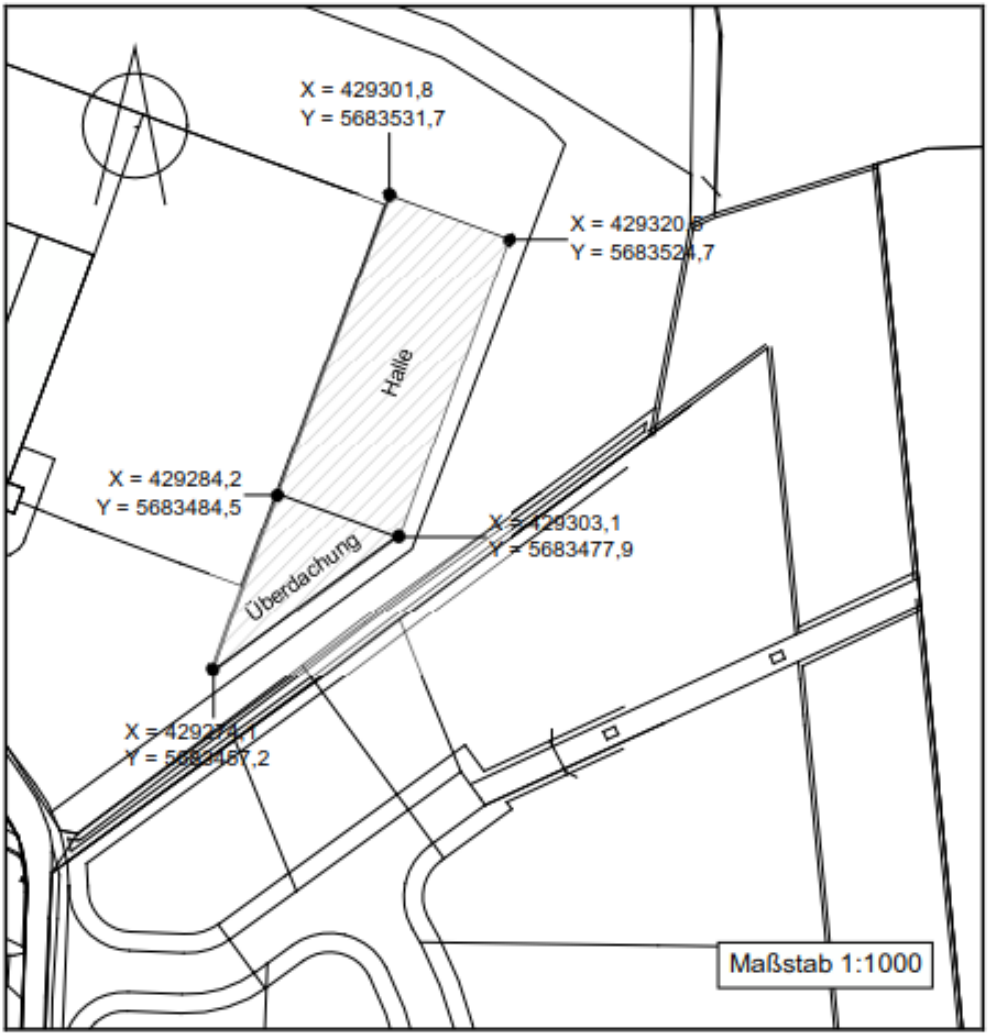


**Abbildung 6:** Berechnungsgrundlage, Schalltechnischer Bericht, IB Draeger
Lage der Abschirmung, Schirmkantenhöhe Mindesthöhe h= 5,5 m

Dieser Fall gilt als Grundlage für die vorgesehene Betriebsflächenerweiterung, von denen die Verwirklichung dieser baulichen Maßnahme abhängig ist. Die Möglichkeit eines Verzichts auf die beschriebene und nachgewiesene Maßnahme oder die Wahl einer abweichenden Lösung ist auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises ebenfalls möglich.

Bezogen auf die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die westlich gelegene gewerbliche Nutzung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bzw. Einschränkungen zu erwarten.

## 7.5 Ver- und Entsorgung

### 7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 51 a LWG

Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der örtlichen Bodenstrukturen sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Bautätigkeit für die umliegende Bebauung und der unmittelbaren Nähe zum Gewässerlauf des Stockumer Baches kann auf einen Nachweis über die Möglichkeit der Umsetzung des Gesetzes über die Beseitigung von Nieder-

schlagswasser (§ 51 a LWG) durch ein hydrogeologisches Gutachten in diesem speziellen Fall verzichtet werden. Die örtlichen Bodenstrukturen und die Topografie lassen eine Oberflächenwasserversickerung bzw. Oberflächenwasserverrieselung nach den a.a.R.d.T. (ATV-Merkblatt) nicht zu.

Das Niederschlagswasser soll, unter Vorschaltung einer innerhalb der Obstbaumwiese gelegenen, natürlich gestalteten Regenrückhaltung in den Flusslauf des Stockumer Baches eingeleitet werden, wozu eine Genehmigung gemäß § 54 WHG i.V.m. § 44 LWG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft im Flurstück 103 der Flur 14 in der Gemarkung Stockum ein Mischwasserkanal. Das Schmutzwasser wird mittels ausreichend dimensionierter Leitungen, die im Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg“ über Leitungsrechte gesichert werden, in Richtung des v.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.

Im Zuge der Planung sollen diverse Sammelkanäle, die sich im Umfeld bzw. innerhalb des Plangebietes befinden, an die neue Entsorgungsinfrastruktur angebunden werden.

### 7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem Hochbehälter (HB) Dörnholthausen, der ein Fassungsvermögen von 400 $m^3$, davon ein Löschwasservolumen 100 $m^3$ 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 (=288$m^3$/2h). Für die Wohngebiete Stockums beträgt die gefordert Löschwassermenge im Brandfall 800 l/min (=96$m^3$/2h). Im Brandfall stehen entsprechend dem Brandschutzbedarfsplan vom 2011 100 $m^3$ 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.

### 7.5.3 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.

### 7.5.4 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.

### 7.5.5 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.

## 7.6 Belange des Denkmalschutzes

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).

Im Nordosten besteht eine Fläche, „Die Lehmkuhle“ wo früher von Stockumer Bürgern Lehm zum Brennen von Ziegeln angebaut wurde. Die Fläche ist über eine öffentliche Parzelle (104) erschlossen. Die Fläche ist in keinem verfügbaren GIS-System als

- Denkmalliste (Bodendenkmal)
- Landschaftsplan (Naturdenkmal)
- LWL-Kulturlandschaftsbestandteile (Archäologie)

etc. aufgeführt.

## 7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

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 bisher 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. Nach Informationen des Hochsauerlandkreises FD 34 wurde diese Flächennummer 194713-0015 zwischenzeitlich aus dem Verzeichnis für Altablagerungen und Altlastenstandorte entfernt.

## 8. Umweltbelange

Der Umweltbericht ist separat beigefügt und ist Bestandteil der Begründung und wird im Satzungsbeschluss aufgenommen. Nachfolgende Auszüge bzw. Grundsätzliches aus dem Umweltbericht.

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 Schutzzielen 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.<br>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<br>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<br>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<br>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.<br>Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. |
| **Klima/ Luft** | | |
| Klima | Im Plangebiet sind folgende Klimatope vorkommend: Freilandklima (Grünland); Gewerbe-/Industrieklima (Landmaschinenhandel).<br>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.<br>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.<br>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<br>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.<br>Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. |
| **Klima/ Luft** | | |
| Klima | Im Plangebiet sind folgende Klimatope vorkommend: Freilandklima (Grünland); Gewerbe-/Industrieklima (Landmaschinenhandel).<br>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.<br>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.<br>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 Regenrückhalteraums hat 65 m² 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.<br><br>Für Fledermäuse stellt das Plangebiet ein Jagdhabitat dar. Quartiere und Wochenstuben sind nicht zu erwarten.<br><br>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.<br><br>Für bodenbrütende Arten stellt das Grünland aufgrund seiner intensiven Nutzung kein optimales Habitat dar, in der Umgebung sind besser geeignete Ausweichhabitate vorhanden.<br><br>Die geplante Obstwiese schafft langfristig neue Habitatstrukturen für diverse Tierarten.<br><br>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.<br><br>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 nahgelegene Gewerbegebiet.<br><br>Die angrenzenden Siedlungsstrukturen haben einen dörflichen Charakter. | Für Anlieger des Rothländerweges werden ungehinderte Sichtbeziehungen beeinflusst, insbesondere aus westlicher Richtung<br><br>Aus östlicher Richtung werden die Veränderungen kaum sichtbar sein.<br><br>Die offene Bauweise der Häuser passt zu dem dörflichen Charakter des Ortsbildes.<br><br>Die Obstwiese und die Einzelbaumpflanzungen binden die Bebauung in die Landschaft ein.<br><br>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.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sind die zu erwartenden Auswirkungen der Eingriffe in den Naturhauhalt und in das Landschaftsbild zu kompensieren. Die Bilanzierung für die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt auf Grundlage des Verfahrens „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Hochsauerlandkreises (Hochsauerlandkreis 2006). Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst vor allem Grünland. Zudem befinden sich einzelne Gehölzstrukturen, eine Grünlandbrache und der bestehende Landmaschinenhandel im Gebiet (s. Karte Bestand, Anhang). 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 16 Bäumen) innerhalb des Plangebietes ein externer Kompensationsbedarf von 49.547 Biotoppunkten.

**Interne Kompensationsmaßnahmen:**
Die östlichen Grundstücke des Mischgebiets Nr. 3 und der Grundstücke des allgemeinen Wohngebiets haben ihre rückseitigen Gärten als strukturreiche Gärten anzulegen. Neben typischen Gartenstrukturen wie Rasenflächen sind ausschließlich heimische, bodenständige Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gartengestaltung hat unter der Maßgabe zu erfolgen, Lebensraum und Nahrungsangebote für Vögel und Insekten zu schaffen (beerentragende Gehölze, Blütensträucher und Stauden für Bienen, etc.).
Östlich des allgemeinen Wohn- und Mischgebietes ist die Anlage einer extensiven zweischürigen Obstbaumwiese geplant. Diese soll einen Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren und zudem die geplante Bebauung besser in das Landschaftsbild einbinden. Die Wiese wird zudem einen sanfteren Übergang zwischen den Hausgärten und dem angrenzenden Offenland schaffen. Die Obstbaumwiese ist gegenüber den angrenzenden Grünlandflächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Es sind 28 Obstbäume in der Qualität HSt 8–10 in einem Abstand von 14 m zueinander versetzt zu pflanzen. Die Obstgehölze sind gegen Verbiss zu schützen (keine Kunststoffmanschetten) und mit Stützpfählen und Sisal- bzw. Kokosseilen zu befestigen. Östlich und nördlich des Gewerbegebietes ist die Anlage einer Obstbaumwiese geplant. Diese soll einen Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt ausgleichen und zudem das Gewerbegebiet besser in die Landschaft einbinden. Die Wiese ist nördlich gegenüber der angrenzenden Grünlandfläche mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Es sind 17 Obstbäume in der Qualität HSt 8–10 in einem Abstand von 14 m zueinander versetzt zu pflanzen. Die Obstgehölze sind gegen Verbiss zu schützen (keine Kunststoffmanschette) und mit Stützpfählen und Sisal- bzw. Kokosseilen zu befestigen.
Auf der Wiesenfläche unter den Obstbäumen ist die Regiosaatgutmischung „Grundmischung UG 7 – Rheinisches Bergland“ aufzubringen.
In den ersten fünf Jahren sind die Befestigungen der Obstgehölze regelmäßig zu kontrollieren um ein Einwachsen der Seile zu verhindern. Anschließend sind die Befestigungen rückstandslos zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Die Pflege der Obstgehölze ist über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren mit Erziehungs-, Erhaltungs- und Verjüngungsschnitt fachgerecht durchzuführen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist frühestens ab dem 15. Juli, die zweite Mahd mit Erntebeginn zulässig. Eine Düngung der Fläche und ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Die Pflege der Obstbaumwiese obliegt den Eigentümern.

**Externe Kompensationsmaßnahmen**
Der externe Kompensationsbedarf für das Gewerbegebiet beträgt nach Abzug der internen Kompensationsmaßnahme (Obstbaumwiese) 18.617 Wertpunkte. Der externe Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Stockum, Flur 5, auf Teilflächen der Flurstücke 227, 228, 229, 230 und 241. Ein Großteil der Ausgleichsfläche ist als geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4.39 „Bergbaurelikte „Am Edlensteine“ (Hochsauerlandkreis 2019) festgesetzt. Im Landschaftsplan Sundern wird als Entwicklungsziel für den geschützten Landschaftsbestandteil die Entfernung von auflaufender Nadelholzverjüngung und das Offenhalten freier Flächen im Bereich der Halden benannt. Die Fläche wird vom Eigentümer als Ökokonto geführt (s. Anhang Karte

„Ökokonto Hetvert“). Der externe Kompensationsbedarf für die Erweiterung des Gewerbegebietes wird auf Grundlage eines privatrechtlichen Vertrags zwischen Gewerbetreibenden und Eigentümer des Ökokontos Hetvert abgebucht. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
Die jungen Fichten auf den beiden Teilflächen mit Flächengrößen von 1.028 m² und 1.097 m² sind zu fällen, Stammholz und Astwerk ist von der Fläche abzuräumen. Die beiden Teilflächen sind einer sukzessiven Waldentwicklung zu überlassen. Eine naturnahe Waldentwicklung mit heimischen, bodenständigen Gehölzen ist zu gewährleisten. Im Mischwald mit einer Flächengröße von 3.757 m² sind sämtliche Fichten (Naturverjüngung, Stangenholz) zu fällen. Stammholz und Astwerk sind von der Fläche abzuräumen.
Der Fichten-Altbestand ist zu fällen. Hier sind 9 x 3 Stiel-Eichengruppen als Initialpflanzung in der Qualität Forstware lHei 1xv. 100-150 mit gebietsheimischem Herkunftsnachweis gemäß Forstvermehrungsgesetz zu pflanzen. Ein Anwachsen der Anpflanzung ist zu gewährleisten. Die übrige Fläche ist einer sukzessiven Waldentwicklung zu überlassen. Aufkommende Neophyten und/ oder sich flächig ausbreitende Brombeergebüsche sind mechanisch zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Eine naturnahe Waldentwicklung auf dem geogenen Sonderstandort ist zu gewährleisten. Halden und Mulden (Pingen) sind dauerhaft von dichten Vegetationsstrukturen freizuhalten. Die Umsetzung der Maßnahme hat spätestens im darauffolgenden Jahr der Erweiterung des Gewerbebetriebs zu erfolgen. Im Fichten-Altbestand (4.759 m²) sind die oben genannten Maßnahmen spätestens bis zum Jahresende 2029 umzusetzen.
<u>Interessengemeinschaft Rothländerweg (allgemeines Wohn- und Mischgebiet)</u>
Der externe Kompensationsbedarf beträgt nach Abzug der internen Kompensation (Anpflanzung von Einzelbäumen, Anlage strukturreicher Gärten und einer Obstbaumwiese) 17.010 Wertpunkte. Der externe Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Stockum, Flur 10, Flurstück 51. Die Fläche wird als Ökokonto vom Eigentümer geführt (s. Anhang Karte „Ökokonto Schwermecke“). Der externe Kompensationsbedarf für das allgemeine Wohn- und Mischgebiet wird auf Grundlage eines privatrechtlichen Vertrags zwischen dem Vertretungsberechtigten der Interessensgemeinschaft Rothländerweg und dem Eigentümer des Ökokontos Schwermecke abgebucht. Die Fläche weist feuchte bis nasse Standortbedingungen auf und stellt eine ehemalige Kyrill-Schadfläche dar, auf der sich ein junger Laubwald entwickelt. Derzeit dominiert Birkenaufwuchs und in Randbereichen Hasel. Die Fläche soll sukzessiv zu einem Erlenbruchwald entwickelt werden. Aufkommende Schwarz-Erlen sind in ihrer Entwicklung zu fördern, konkurrierende Gehölze sind bei Bedarf zu entfernen. Stehendes und liegendes Totholz ist auf der Fläche zu belassen. Als Entwicklungsziel wird ein nutzungsfreier Erlenbruchwald formuliert. Ausgenommen sind Gehölzrückschnitte aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht.
Die bestehende Zufahrt von dem asphaltierten Wirtschaftsweg parallel zur Schwermecke wird zurückgebaut, die Verrohrung entfernt und das Ufer zum Waldbestand abgeflacht ausgeformt. Sollten Neophyten und/ oder Brombeergebüsche sich auf der Fläche ausbreiten, sind diese mechanisch zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Eine natürliche Waldentwicklung ist zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme hat spätestens mit Beginn der Erschließung des allgemeinen Wohn- und Mischgebietes zu erfolgen.

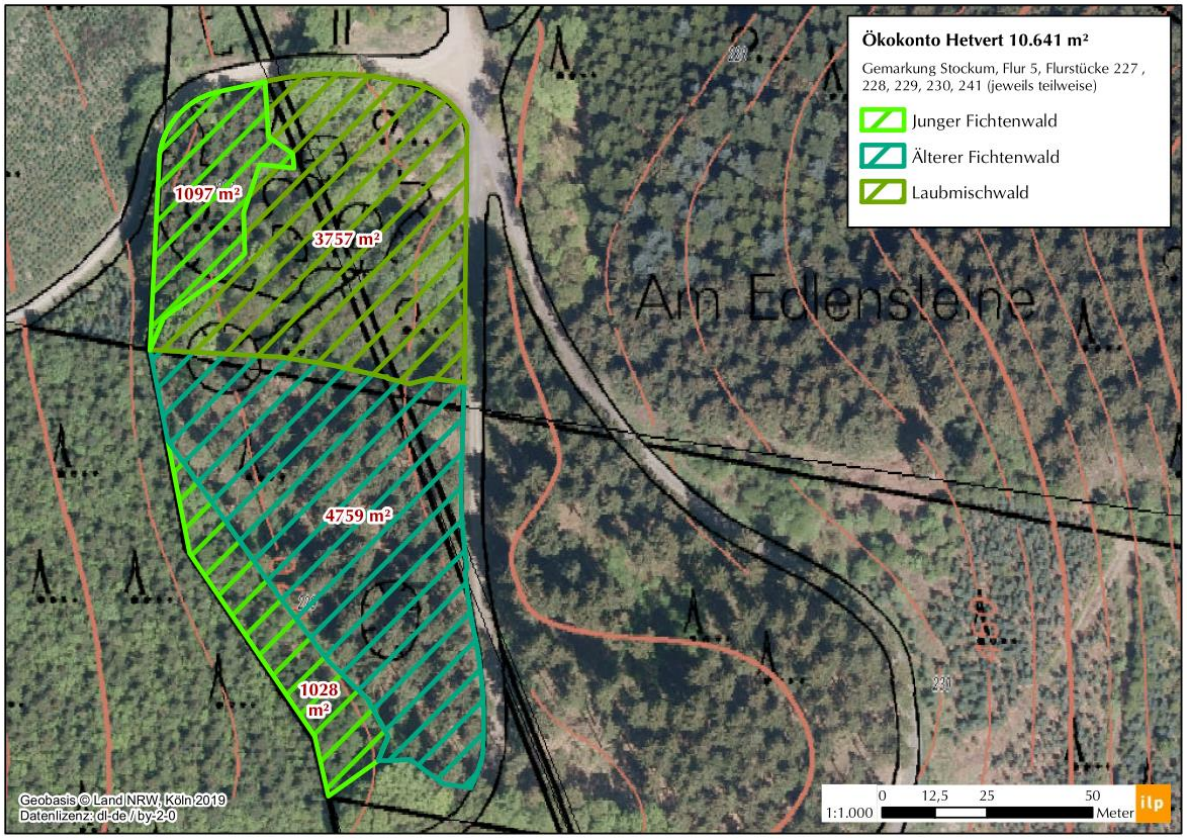


**Abbildung 7:** Externe Kompensationsfläche für die GE-Flächen

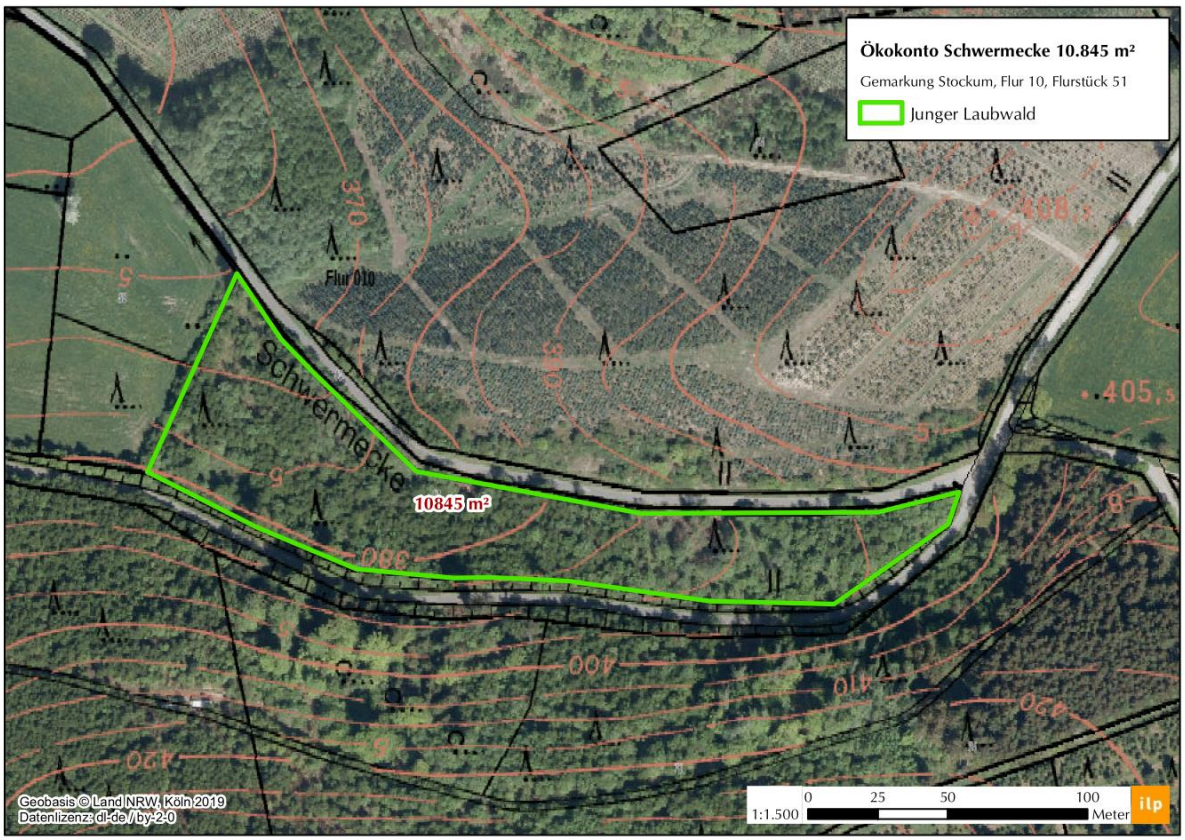


**Abbildung 8:** Externe Kompensationsfläche für die WA und MI-Flächen

## 9. Durchführung, Kosten und Zeitplan

Die Umsetzung der Planung erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Ausbau der Straße Rothländerweg
- Baufeldfreimachung
- Geländemodellierung und Ausbau der privaten Erschließungsanlagen und der Gebäude
- Durchführung von Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation

Die Erschließung der Maßnahme erfolgt privat, so dass der Stadt Sundern keine Kosten entstehen. Eine Vermarktung der Wohnbaugrundstücke erfolgt teilweise über den Projektentwickler sowie über die Stadt Sundern.

Die Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes wird über einen Städtebaulichen und Erschließungsvertrag geregelt. Demnach soll die Umsetzung unmittelbar nach Rechtskraft des Planes erfolgen.

Grundsätzlich ist vorgesehen, die Planung im Jahr 2019 bis Anfang 2020 durchzuführen und die Erschließung soll im Frühjahr 2020 erfolgen.

59846 Sundern, im Juni 2020 | 59846 Sundern, den .....

Der Aufsteller | Vertreter Stadt Sundern