

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

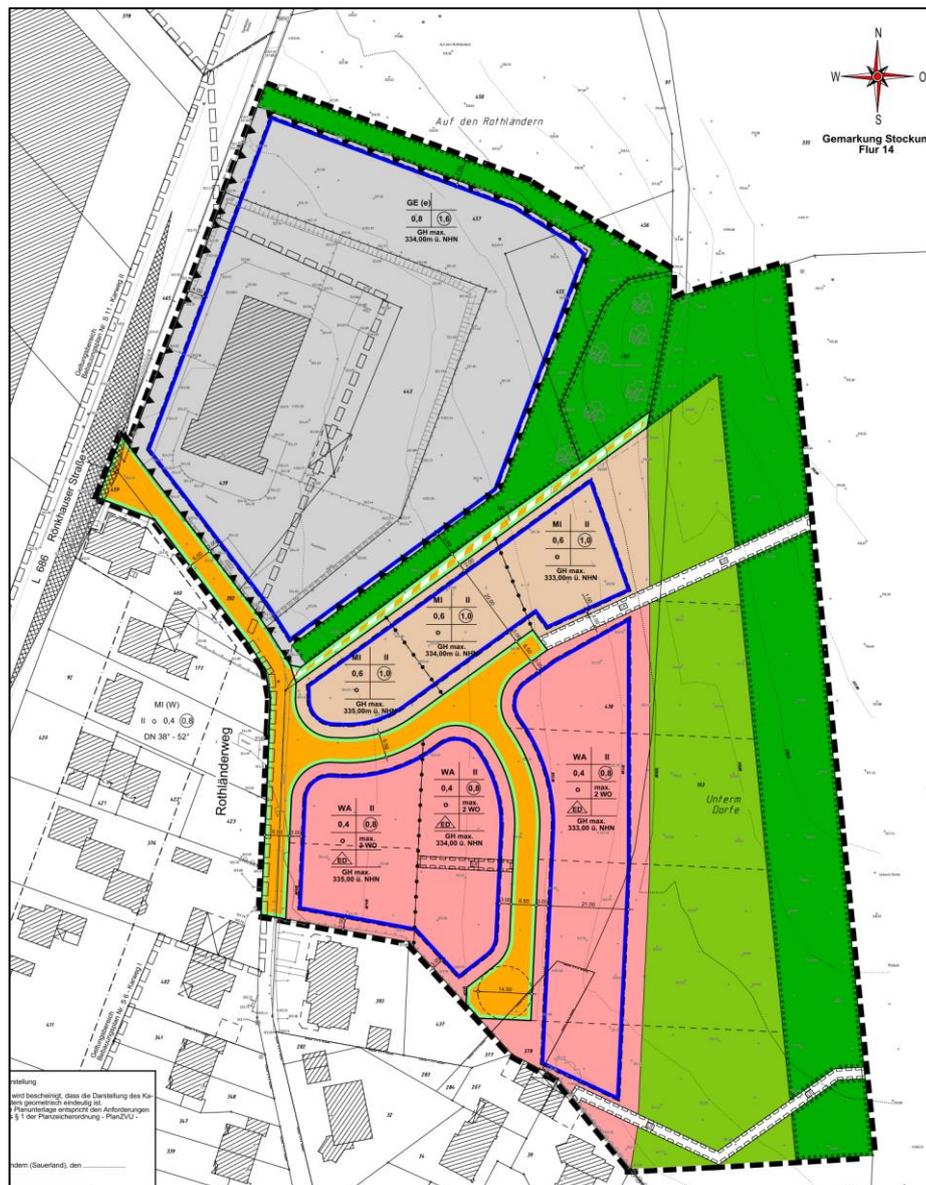
nach § 10 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. S 12

„Rothländer Weg“

Ortsteil Stockum



Allgemeines und Verfahrensablauf

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 Talau 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 Bachtals an.

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.

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 soll 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

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 erstmalig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Aufgrund von Änderungen der Grundzüge der Planung hat der Fachausschuss am 04.07.2019 erneut einen Beschluss für das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschl. 06.09.2019 stattgefunden. Es ging eine Stellungnahme ein, die zu einer Anpassung der Gebäudehöhen geführt hat.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.08.2019 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der eingegangenen 24 Stellungnahmen sind entsprechend abgewogen worden.

Auf Basis der Abwägung zu den eingegangenen Anregungen durch den Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern sollte in der Zeit vom 24.02.2020 bis einschl. 24.03.2020 die Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden. Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die vorstehende Offenlegung wegen der Schließung des Rathauses für die Öffentlichkeit nicht ordnungsgemäß zu Ende geführt werden. Um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis einschl. 22.06.2020 wiederholt. Seitens der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen.

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.02.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um eine Stellungnahme gebeten. Die dort vorgetragenen fünf Anregungen wurden ebenfalls abgewogen.

Der Rat der Stadt Sundern (Sauerland) hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 über die in den v.g. Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen abschließend beraten und den Bebauungsplan Nr. S 12 „Rothländer Weg“ als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2021, wodurch der Plan mit diesem Datum Rechtskraft erlangte.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes S 120 „Rothländer Weg“ ist eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 sowie 2a BauGB erstellt worden. Der Umweltbericht ist Anlage zur Begründung und hat alle formalrechtlichen Verfahrensschritte der Bauleitplanung durchlaufen. Die Ergebnisse sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden.

Die Umweltprüfung ist unter Verwendung der bei den Behörden vorliegenden Planunterlagen und Untersuchungen der jeweiligen Fachbehörden sowie eigener Pläne und Untersuchungen durchgeführt worden. Die herangezogenen Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten und liefern angemessene und hinreichend konkrete Umweltinformationen zur Beurteilung des Bebauungsplanes.

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

Im Plangebiet werden die maximal und realistisch umsetzbaren ökologischen Maßnahmen zur Kompensation der neuen Bebauung eingebracht. In die Bilanzierung werden alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen einbezogen.

Unter Einbeziehung der internen Kompensationsmaßnahmen (Einzelbaumpflanzungen) ergibt sich für die Eingriffe in den Naturhaushalt zur Erweiterung des Gewerbegebietes ein externer Kompensationsbedarf von 18.617 Wertpunkten und für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ein externer Kompensationsbedarf von 17.010 Wertpunkten. Zur Egalisierung der Kompensationsbedarfe werden zwei Ökokonten in der Gemarkung Stockum, Flur 5 und Flur 10 auf Grundlage eingerichtet. Privatrechtliche Regelungen sichern die Beteiligung an den Ökokonten, die gleichzeitig für den Eigentümer die Verpflichtung zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen benennt. Mit Beteiligung an den Ökokonten „Schwermecke“ und „Hetvert“ wird der externe Kompensationsbedarf egalisiert.

Artenschutzbelange

Im Zusammenhang mit der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP-Stufe I) vorgenommen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Genehmigungsverfahrens werden die Auswirkungen der Planung auf die besonders geschützten Arten (Planungsrelevante Arten) des Messtischblattes 4713 (Plettenberg) Quadrant 2 und des Messtischblattes 4613 (Balve) Quadrant 4 dargestellt. Auf Grundlage einer Potenzial-Analyse, in Verbindung mit Darstellung der Wirkfaktoren, lassen sich keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen erkennen, die eine vertiefende Prüfung erfordern.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lassen sich mögliche Beeinträchtigung für planungsrelevante Arten und Populationen vermeiden oder mindern.

Artenschutzrechtliche Verbotsbestände gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG werden durch die Planung im Eingriffsraum und der relevanten Umgebung nicht tangiert.

Immissionsschutz / Umgang mit Störfallbetrieben

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. Kregel 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 Kregel" 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.

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.

Beachtung der Seveso-III-Richtlinie:

Artikel 13 der sogenannten Seveso-III-Richtlinie schreibt vor, dass die EU-Mitgliedstaaten sicherzustellen haben, dass zwischen bestimmten schutzbedürftigen Gebieten (vor allem Wohngebieten) und sogenannten Störfallbetrieben ein „angemessener Sicherheitsabstand“ eingehalten wird.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Seveso-III-Richtlinie. Eine Betroffenheit ist aufgrund des bestehenden Abstandes zum nächstgelegenen Störfallbetriebes nicht gegeben.

Alternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sind Gemeinden verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Aus diesem Grund soll bei jeder städtebaulichen Planung eine Prüfung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Flächen und somit einer weiteren Versiegelung des Außenbereiches für die geplante bauliche Nutzung erfolgen.

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Flächen, dabei auch Baulücken, für eine Entwicklung geprüft. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine andere, gleichermaßen zur Zielerreichung geeignete Fläche in Stockum nicht existiert.

Auch im Hinblick auf die Lage im Siedlungsgefüge und die infrastrukturelle Anbindung sowie das zu erschließende Baulandpotential sind die Alternativflächen als nicht gleichwertig zum Plangebiet anzusehen. Die vorhandenen innerörtlichen Baulücken sind nicht als gleichwertige Alternative zur Ausweisung des Baugebietes geeignet, da sie zur Deckung des Bedarfes nichts ausreichen und größtenteils nicht zur Verfügung stehen.

Hinichtlich der Erschließung wurden verschiedenen Ausbauformen diskutiert. Die gewählte Plandarstellung stellen das Ergebnis einer sowohl städtebaulich als auch verkehrlich sinnvollen Alternative dar.

Sundern, im Juli 2020