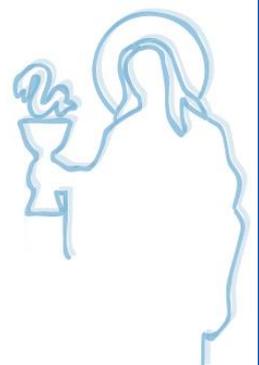


Begründung

zur 9. Änderung des
Flächennutzungsplanes
der Stadt Sundern

Gewerbegebiet „Schweinsohl“
OL Sundern

- erneute Öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m.
§ 4a Abs. 3 BauGB



9. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet „Schweinsohl“, OL Sundern

Stadt Sundern

Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung: Mai 2022

Impressum

Herausgeber:

Stadt Sundern
Abt. 3.1 – Stadtentwicklung
und Umwelt
Rathausplatz 1
59846 Sundern
www.sundern.de

Ansprechpartner:

Dominik Werning
Daniel Fellmer

Projektleitung und Bearbeitung:

Dominik Werning
Tel. 02933.81234
d.werning@stadt-sundern.de

Daniel Fellmer
Tel. 02933.81206
d.fellmer@stadt-sundern.de

Verfahrensstand:

Erneute Öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Datum:

02.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung und Verfahren	Seite 4
2. Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 5
3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation	Seite 6
4. Einordnung in das bestehende Planungsrecht	Seite 7
4.1 Vorgaben der Landesplanung	Seite 7
4.2 Vorgaben der Regionalplanung	Seite 9
5. Verfahren	Seite 11
6. Planungsrechtliche Ausgangssituation	Seite 12
7. Verkehrliche Erschließung	Seite 12
7.1 Äußere Erschließung	Seite 12
7.2 Innere Erschließung	Seite 13
8. Natur und Landschaft	Seite 13
9. Immissionsschutz	Seite 13
10. Ver- und Entsorgung	Seite 13
10.1 Kanal- und Wasseranschluss	Seite 13
10.2 Strom-/Gasversorgung	Seite 14
10.3 Abfallentsorgung	Seite 14
10.4 Boden-/Bauschuttentsorgung	Seite 14
11. Gewässerschutz	Seite 15
12. Belange des Denkmalschutzes	Seite 14
13. Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel	Seite 15
Rechtsgrundlagen	Seite 16
Anlagen	

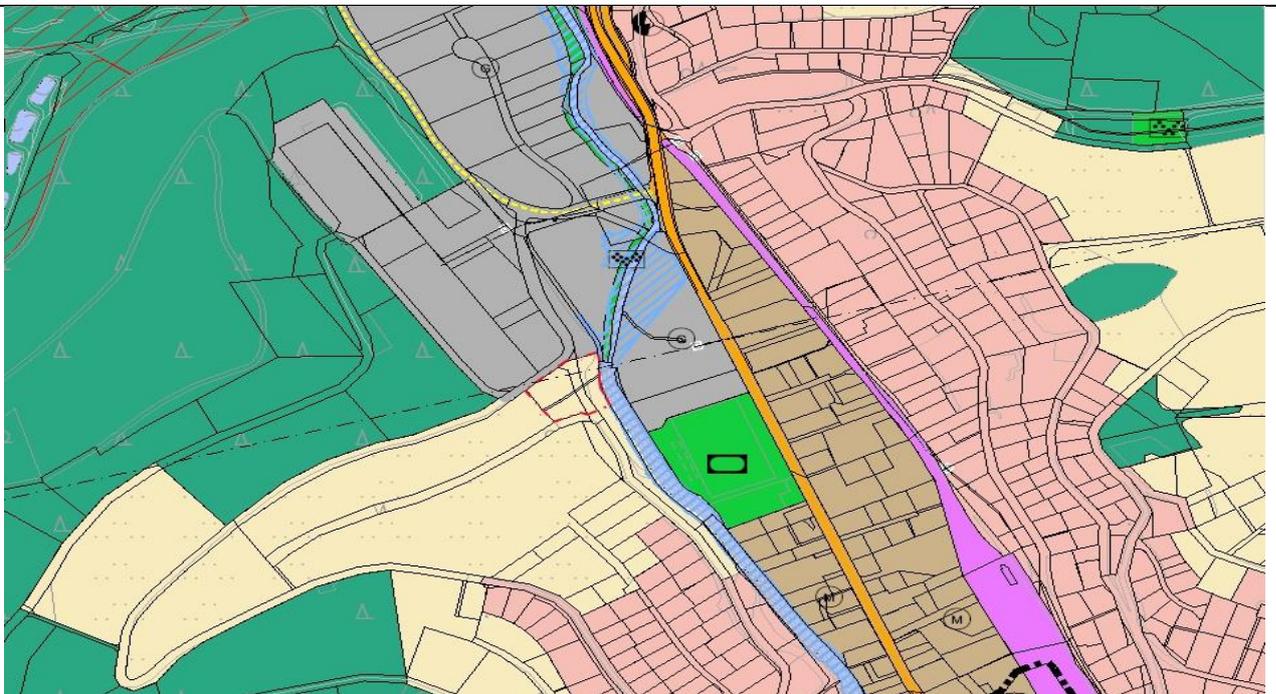
1. Vorbemerkung und Verfahren

Der Stadt Sundern liegt ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes eines ortsansässigen Unternehmens vor. Dieser sieht eine südliche Erweiterung des bestehenden Firmengeländes im Gewerbegebiet „Schweinsohl“ in der Ortslage Sundern vor. Die angesprochenen Erweiterungsflächen, werden derzeit als Lagerflächen genutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Sundern ist die betreffende Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Unternehmens ist somit der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung entsprechend zu ändern. Der Bereich (mittlere Teilfläche) soll als gewerbliche Fläche dargestellt werden. Die westliche Teilfläche des Änderungsbereiches soll ebenfalls als gewerbliche Fläche dargestellt werden, um eine weitere, geringfügige künftige Betriebserweiterung nicht generell auszuschließen. Da diese westliche Fläche im Altlastenkataster Bestandteil der Altablagerung 194613-0011 ist, kann hier eine eventuell angedachte weitere Betriebserweiterung nur in enger Abstimmung mit der Abfallwirtschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises erfolgen. Die östliche Teilfläche soll aufgrund ihrer naturnahen Ausprägung (Relikt eines Schluchtwaldes) als Grünfläche dargestellt werden, wodurch eine Sicherung der intakten Böschungsbepflanzung gewährleistet wird. Der gesamte Bereich ist zurzeit planungsrechtlich gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

Der Fachausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 die Einleitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 209, 210, 211, 267 tlw., 268, 269, 270 tlw., 271 tlw. und 272 in der Flur 8 der Gemarkung Sundern mit einer Größe von insgesamt ca. 0,40 ha. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 01: Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans



Quelle: Geodatenportal Hochsauerlandkreis 2022

Zusammenfassend verfolgt die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- Attraktivitätssteigerung des Wirtschaftsstandortes Sundern
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Deckung des Gewerbeflächenbedarfes
- Vermeidung von Verkehrsströmen durch Auspendler
- Verbesserung der demographischen Entwicklung

konkrete Zielsetzungen:

- Erweiterung eines Gewerbegebietes
- Standortsicherung eines bestehenden Unternehmens

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Das Gewerbegebiet „Schweinsohl“ in der Ortslage Sundern (s. Abb. 01) ist eine von 13 Gewerbeflächen im Stadtgebiet der Stadt Sundern, welche wiederum aus diversen Gewerbeansätzen zusammengefasst sind. Die derzeitige Gesamtgröße der als Gewerbliche Baufläche im angesprochenen Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Sundern ausgewiesenen Fläche beträgt etwa 9,59 ha. Das Gewerbegebiet schließt sich in westlicher Richtung an die Hauptstraße im nördlichen Teil der Ortslage Sundern an.

Das Plangebiet schließt sich südlich an die bereits ausgewiesenen Gewerblichen Bauflächen an. Es wird durch den Fluss Röhre im Osten, die ansteigende Topographie im Westen und eine klare Vegetationskante im Süden begrenzt. Somit fügt sich das Plangebiet in das Landschaftsbild ein und bildet eine abgeschlossene Gesamtfläche, welche durch die Abgrenzung der Verkehrsflächen keine weiteren direkten Anschlussflächen für Ausbauprojekte bietet.

Diese Erweiterung bietet dem ansässigen Unternehmen eine räumliche Entwicklungsperspektive aufgrund der fehlenden Flächenkapazitäten auf der anderen Seite des Betriebsgeländes. An anderen Punkten der Ortschaft ist die Stadt Sundern mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert. Im Hinblick auf die Identifikation von vermarktungsfähigen Gewerbeflächenpotentialen bilden insbesondere topographische, siedlungsstrukturelle, umwelt- und artenschutzrechtliche und eigentumsrechtliche Aspekte entscheidende Rahmenbedingungen, die es zu klären gilt. Aus diesem Grund bietet eine kleinräumige Erweiterung der Gewerblichen Baufläche in diesem Fall eine Möglichkeit für die lokale Sicherung von Arbeitsplätzen.

Das ca. 0,40 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbegebietes „Schweinsohl“ im OT Sundern. Nördlich und östlich schließen sich Gewerbliche Bauflächen an. Westlich und südlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen sowie einer Waldfläche umgeben.

Abb. 02: Lage des Plangebietes



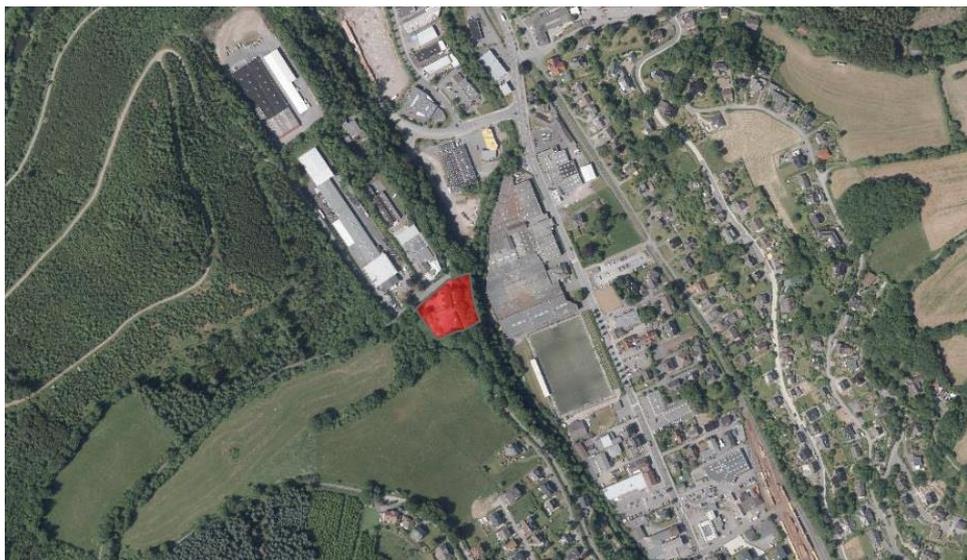
Quelle: Geodatenportal Hochsauerlandkreis, 2017

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,40 ha, die teilweise als Gewerbliche Fläche und teilweise als Grünfläche dargestellt werden sollen.

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:

Gemarkung: Sundern
Flur: 8
Flurstücke: 209, 210, 211, 267 tlw., 268, 269, 270 tlw., 271 tlw. und 272

Abb. 03: Lage des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Geodatenportal Hochsauerlandkreis, 2022

4. Einordnung in das bestehende Planungsrecht

4.1 Vorgaben der Landesplanung

Der Flächennutzungsplan hat die Ziele der Raumordnung laut § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung laut § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ferner sind landespolitische Zielsetzungen in die vorgeschriebene Abwägung öffentlicher und privater Belange einzubeziehen.

Sundern befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Mittelzentren Arnsberg, Meschede und Plettenberg, welche einen größeren Funktionsumfang aufweisen. Darüberhinausgehende Funktionen werden von den Oberzentren Hagen und Dortmund übernommen.

Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des LEP NRW (2017) maßgeblich:

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

Ziel der gewerblichen Entwicklung /Erweiterung ist die vorausschauende Existenzsicherung einer ortsansässigen Firma am Standort in Sundern.



Konkret ist die Zielplanung wie folgt aufgeteilt:

- Nutzung der Fläche als Lageplatz oder Bau von überdachten offenen Hallen / Remisen (zur Wohnbebauung hin geschlossen) zum Immissionsschutz Richtung Süden.

Insgesamt ist die Zielsetzung in der Endausbaustufe, dass der ansässige Betrieb die Möglichkeit bekommt die ausgewiesene Fläche als Lagerfläche zu nutzen und sich geringfügig zu erweitern.

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 Ebenen spezifischen 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 eines planungsrechtlichen Gewerbegebietes ansässig ist. Der Betriebsstandort liegt im unmittelbaren Bereich einer bereits als Gewerbegebiet dargestellten Fläche. Die Planung beschränkt sich auf eine begründete 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 Standortsicherung rücken geringfügig an die südlich gelegene Wohnbaunutzung heran, allerdings wird die Fläche bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Lager und Stellplatzfläche genutzt und es befindet sich eine größere landwirtschaftliche Fläche zwischen der Wohnbebauung und der Erweiterungsfläche des Betriebes. Nach Osten wird der Abstand zur Röhr bewahrt und somit wird auch hier dem Umgebungsschutz Rechnung getragen.

■ 7.1-1 Grundsatz Freiraumschutz

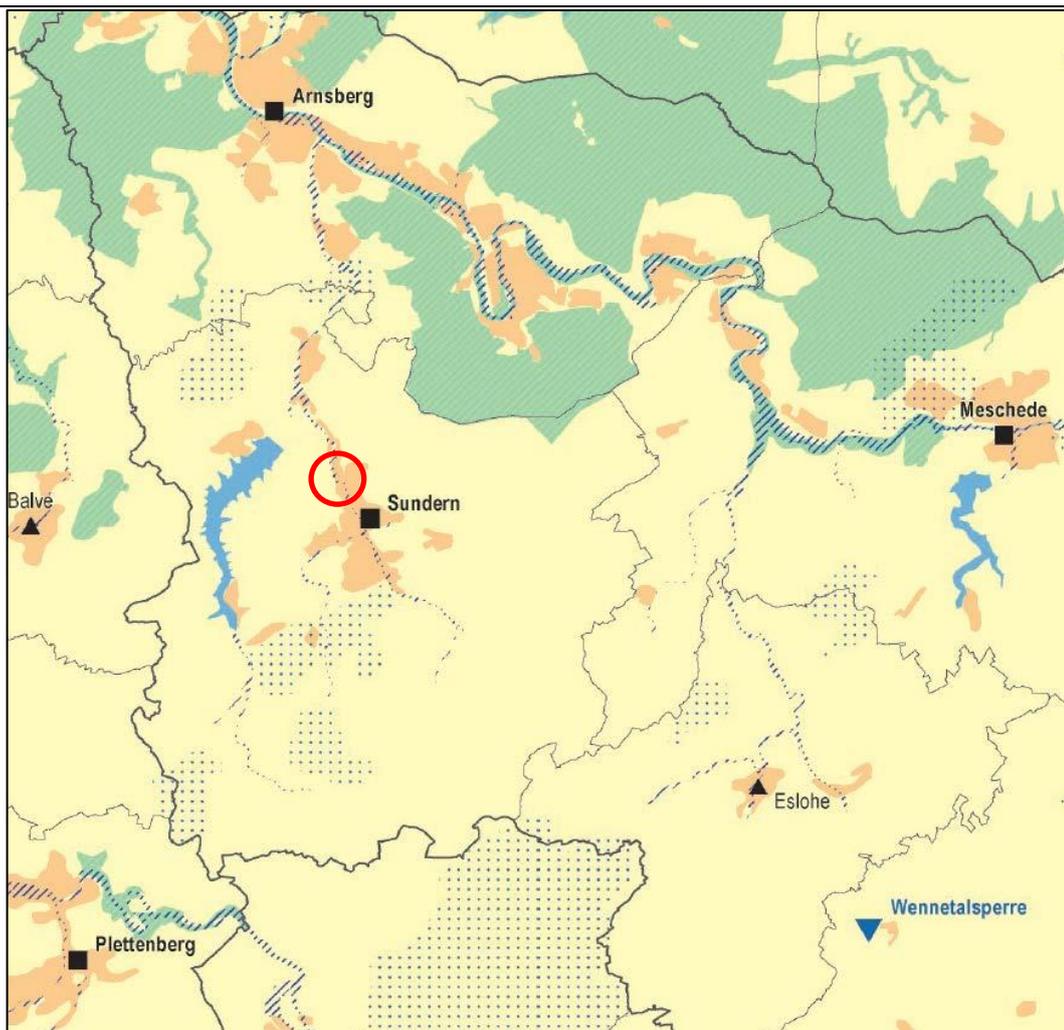
„Der Freiraum soll erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Leistungen und Funktionen des Freiraums als

- *Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie als Entwicklungsraum biologischer Vielfalt,*
- *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.“
- 7.1-2 Ziel Freiraumsicherung in der Regionalplanung
„Die Regionalplanung hat den Freiraum insbesondere durch Festlegung von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen, Waldbereichen und Oberflächengewässern zu sichern. Sie hat den Freiraum durch Festlegung spezifischer Freiraumfunktionen und -nutzungen zu ordnen und zu entwickeln und Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen im Freiraum zu treffen.“

Abb. 04: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)



Quelle: LEP NRW 2017

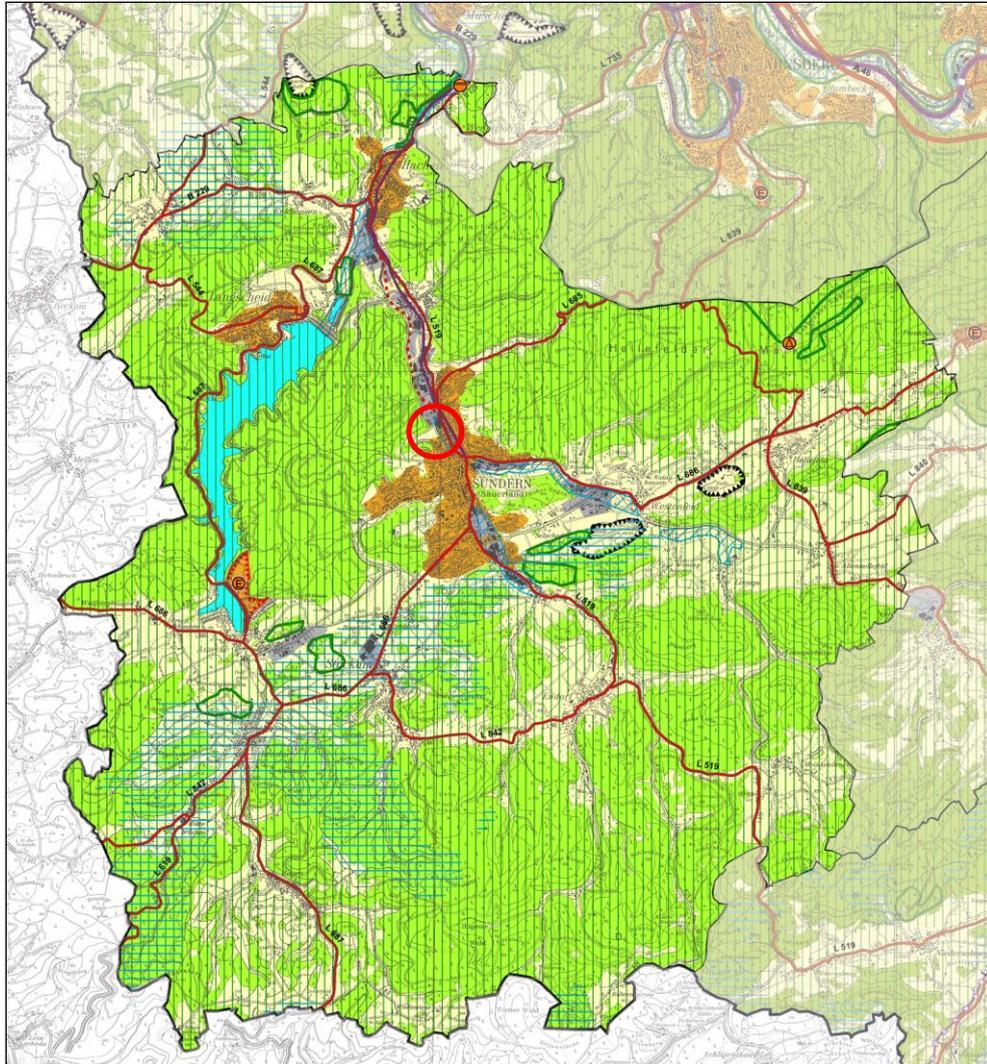
4.2 Vorgaben der Regionalplanung

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 erforderliche Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 34 LPlG NRW dar.

Der für das Stadtgebiet Sundern relevante, neu aufgestellte Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist seit dem 30.03.2012 gem. § 14 LPlIG rechtswirksam.

Die grundsätzlichen Zielsetzungen des neuen Regionalplanes beziehen sich u.a. auf die Bewältigung des demographischen Wandels, die soziale Kohäsion, die zunehmende Regionalisierung mit gewachsenen Ansprüchen an die regionale Kooperation aber auch auf den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft. Der Regionalplan befasst sich von seinem Wesen her ausschließlich mit raumbedeutsamen Vorhaben.

Abb. 05: Auszug aus dem Regionalplan (Stadtgebiet Sundern)



Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Freiraum – Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

Gemäß § 34 LPlIG sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Mit Schreiben vom 02.02.2018 hat die Stadt Sundern bei der Bezirksregierung die Anpassung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 LPlIG beantragt.

Mit Verfügung vom 28.03.2018 (AZ: 3.1.20-09/Sw) stellt die BR Arnsberg eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht, sofern die in der Verfügung vorgebrachten raumordnerischen Belange in die Plankonzeption eingearbeitet werden.

5. Verfahren

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung der 9. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern für den Bereich Gewerbegebiet „Schweinsohl“ im Ortsteil Sundern beschlossen. In derselben Sitzung wurde die Verwaltung mit der 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 beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 19.02. bis einschl. 23.03.2018 durchgeführt. Während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeit ein.

Der Fachausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur hat in seiner Sitzung am 09.07.2018 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken gem. § 4 Abs. 1 BauGB beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018 stattgefunden.

Die im Rahmen dieses Verfahrensabschnittes eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit, sowie eine Anpassung der Plandarstellung haben dazu geführt, dass eine erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig ist.

Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit hat in seiner Sitzung am 01.02.2022 die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

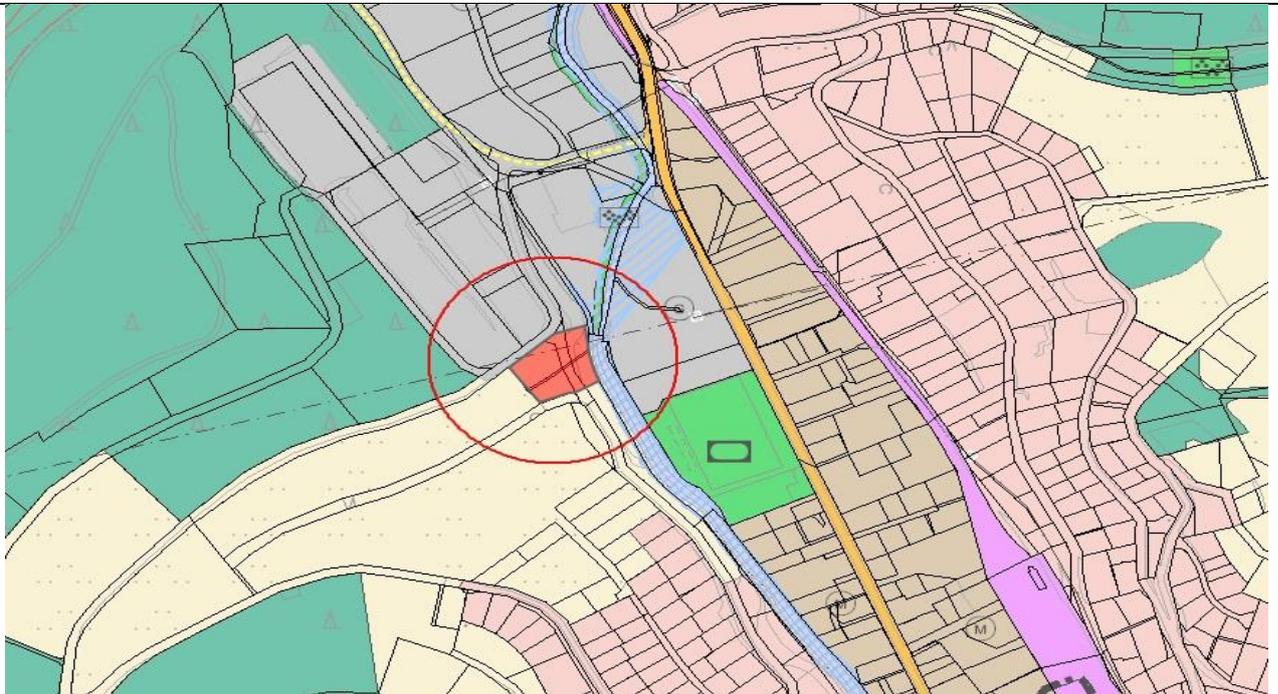
Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022 stattgefunden. Im Rahmen der erneuten Offenlage zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern ist eine Stellungnahme seitens des Hochsauerlandkreises eingegangen, mit dem Hinweis auf Altlasten (konkret einer Bodendeponie) im Flurstück 45, Flur 7. Dieser Hinweis hat eine Verkleinerung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge.

Aufgrund dessen ist nochmals eine Offenlage der Planunterlagen erforderlich. Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, verkürzt auf 14 Tage, beschlossen. Die erneute Offenlage findet in der Zeit vom 17.05.2022-31.05.2022 statt.

6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sundern aus dem Jahr 2015 stellt die zu überplanende Fläche des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung als „Landwirtschaftliche Flächen“ dar. (vgl. Abb. 06).

Abb. 06: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Sundern



Quelle: Geodatenportal Hochsauerlandkreis, 2022

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Um eine Erweiterung der betrieblichen Flächen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierzu wird die vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel, das Plangebiet teilweise als Gewerbliche Bauflächen und teilweise als Grünfläche darzustellen. Dabei werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) berücksichtigt.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich das Gewerbegebiet „Schweinsohl“, welches durch die vorgesehene Änderung erweitert werden soll. Im Osten verläuft der Fluss Röhr, während sich westlich und südlich landwirtschaftliche Flächen sowie eine Waldfläche anschließen.

7. Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung sind maximal Erweiterungen der Parkplatzkapazitäten auf dem Betriebsgelände des sich erweiternden Unternehmens vorzunehmen.

7.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über „die Hauptstraße“ (L 519). Nordöstlich des Plangebietes besteht bereits ein Abzweig zur Straße „Lockweg“, welche die weiteren Verkehre in Richtung des Plangebietes abwickelt. Ausbaumaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Bei der L 519 handelt es sich um eine leistungsfähige Erschließungsanlage, die die zu erwartenden Verkehre aufnehmen kann.

7.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „Lockweg“, welche an die Landstraße 519 angebunden ist. Aufgrund der geringen Auswirkungen auf den Verkehr sind keine Ausbaumaßnahmen vorzunehmen.

8. 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.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des seit 2017 beschlossenen Landschaftsplanes „Sundern“ des Hochsauerlandkreises.

Der Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist separat beigefügt und Bestandteil der Begründung. Im Rahmen einer Umweltprüfung werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt und insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter geprüft. Der Umweltbericht stellt den Bestand und die Beschreibung der möglichen Umweltauswirkungen z.B. durch Bebauung, Flächenversiegelung oder durch den Betrieb (betriebliche Emissionen, Lärm u. ä.) der Vorhaben, deren planungsrechtliche Zulässigkeit durch den Bauleitplan vorbereitet und begründet wird, dar. Im Rahmen der Bewertung werden Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs einbezogen und entsprechende Maßnahmen aufgeführt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Eingriffsregelung nach §§ 14-18 BNatSchG sowie nach §§ 4-6 LG NRW zu beachten. Sie besagt, dass unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan werden Art und Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Einsatz der Eingriffsfolgen festgelegt.

Sollten externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, werden diese nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises als Festsetzung übernommen und grundbuchrechtlich dauerhaft gesichert.

Der östliche Rand des Plangebietes wird als Grünfläche dargestellt, um in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Fließgewässer eine gewerbliche Entwicklung auszuschließen.

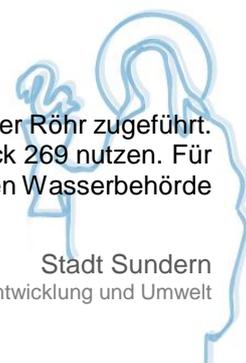
9. Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld der Planung befinden sich keine immissionsschutzrechtlich relevanten, schützenswerten Bauflächen bzw. Nutzungen. Insofern sind immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Planung derzeit nicht zu erwarten. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 160 m. Für das Plangebiet ist eine bauliche Anlage geplant, welche zu einer Verringerung der Immissionen gegenüber der derzeitigen Situation beitragen dürfte. Immissionsschutzrechtlich relevante Einwirkungen auf das Plangebiet sind aufgrund des Planungsanlasses bzw. der angestrebten Nutzung nicht zu erwarten.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Kanal- und Wasseranschluss

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird – wie bereits heute – auch künftig der Röhre zugeführt. Dazu kann das Unternehmen die bereits heute im Besitz befindlichen Leitungen im Flurstück 269 nutzen. Für die Niederschlagswassereinleitung liegt eine Genehmigung gemäß § 8 WHG von der Unteren Wasserbehörde



vor.

Das Schmutzwasser wird östlich in den verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal abgeschlagen. 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 Kaiserhöhe.

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für Gewerbegebiete 1600 l/min (=192m³/2h). Das Löschwasser wird durch die städtische Wassergewinnungsanlage Röhre bereitgestellt. Durch den Hochbehälter (HB) an der Kaiserhöhe (334 m über NN, Gesamtvolumen 3.000 m³, davon Löschwasservolumen 1.500 m³) steht genug Löschwasser zur Verfügung. (Brandschutzbedarfsplan Stadt Sundern). Die Löschwasserversorgung ist daher druck- und mengenmäßig größtenteils sichergestellt.

10.2 Strom und Gasversorgung

Für die Strom- bzw. Gasversorgung sind die bestehenden Netze ggf. entsprechend zu erweitern. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird mit den 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-/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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines fachlich abgegrenzten oder ordnungsbehördlich ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Auch im Landesentwicklungsplan NRW bzw. dem Regionalplan ist das Plangebiet weder als „Gebiet für den Schutz des Wassers“ noch mit der Darstellung „Grundwasser und Gewässerschutz“ versehen.

Des Weiteren wird mit der dargestellten Grünfläche eine gewerbliche Nutzung bis an das Fließgewässer heran ausgeschlossen und somit der Schutz des Gewässers gesichert.

12. 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).

13. Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel

Im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4 Abs. 2, im Zeitraum vom 07.03.2022 – 08.04.2022 ist seitens des Hochsauerlandkreises bestätigt worden, dass das Flurstück 45, Flur 7 eine ehemalige Bodendeponie enthält. In Folge dessen ist der Geltungsbereich, entsprechend der Vorgabe des Hochsauerlandkreises, angepasst und um das Flurstück 45, Flur 7 reduziert worden.

Innerhalb des reduzierten Plangebietes sind keine belasteten Bereiche (Altlastenflächen / Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittelverdachtsflächen) im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises aufgeführt.

An das Plangebiet grenzt in westlicher Richtung folgender Altstandort an:

- 194613-0011 – Alt Ablagerungen (AA - Object-ID 138379)
Betroffenes Flurstück 45 in der Flur 7 der Gemarkung Sundern

Kampfmittelbelastungen sind laut Kataster des Hochsauerlandkreises nicht bekannt.

59846 Sundern, den 02.05.2022

Dominik Werning, Bachelor of Arts.
Abt. 3.1 – Stadtentwicklung und Umwelt

Michael Schäfer, Dipl.-Ing.
Abteilungsleiter

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – (BauO NRW) in der Fassung vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 2020 (BGBl. I S. 2020)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

