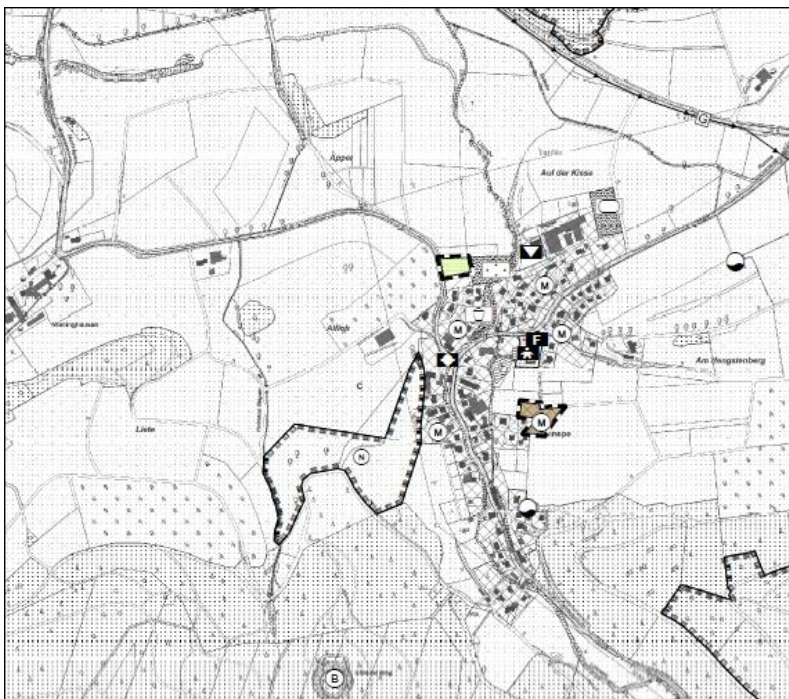




Begründung

Zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern

■ Frühzeitige Beteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und § 4 Abs. 1 BauGB

18. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächenentwicklung, OL Linnepe

Stadt Sundern

Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Fassung: Oktober 2023

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:

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Datum:

08.10.2023

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 8
4.1 Vorgaben Landesplanung und Regionalplanung	Seite 8
5. Verfahren	Seite 14
6. Planungsrechtliche Ausgangssituation	Seite 14
7. Verkehrliche Erschließung	Seite 15
7.1 Äußere Erschließung	Seite 15
7.2 Innere Erschließung	Seite 15
8. Natur und Landschaft	Seite 15
9. Immissionsschutz	Seite 16
10. Ver- und Entsorgung	Seite 16
10.1 Kanal- und Wasseranschluss	Seite 16
10.2 Strom-/Gasversorgung	Seite 16
10.3 Abfallentsorgung	Seite 16
10.4 Boden-/Bauschuttentsorgung	Seite 16
11. Gewässerschutz	Seite 17
12. Belange des Denkmalschutzes	Seite 17
13. Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel	Seite 17
Rechtsgrundlagen	Seite 16
Anlagen	

1. Vorbemerkung und Verfahren

Der Stadt Sundern liegt ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Ortsvorsteherin von Linnepe vor. Dieser empfiehlt eine Erweiterung der Mischgebietsfläche entlang der Straße „Vor der Egge“.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Sundern ist die betreffende Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer künftigen Bebauung ist somit der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung entsprechend zu ändern. Der Bereich soll als Mischgebietsfläche dargestellt werden.

Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit hat in seiner Sitzung am 07.06.2022 die Einleitung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (schraffierte Fläche) umfasst das Flurstück 371 tlw., der Flur 4, sowie Flur 13, Flurstück 23 tlw. der Gemarkung Linnepe mit einer Größe von insgesamt ca. 0,25 ha. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen. Die für die Rücknahme vorgesehene Fläche (in blau dargestellt) befindet sich in der Flur 2, Flurstück 530 tlw., Gemarkung Linnepe.

Abb. 01: Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans



Quelle: Erstellt in GIS durch die Stadt Sundern 2023

2. Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Ein Ziel der Stadtentwicklung in der Stadt Sundern ist es, auch unter den Vorzeichen der demographischen Entwicklung und der daraus resultierenden, nachlassenden quantitativen Nachfrage nach Bauland an städtebaulich sinnvollen Stellen noch geringfügige bzw. bedarfsgerechte Baulandkapazitäten für alle Ortsteile zur Verfügung zu stellen.

Dieses Erfordernis resultiert auch aus der Tatsache, dass es im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen am Wohnungsmarkt noch erheblichen Optimierungsbedarf gibt. So fehlt es an barrierefreien, niedrigerenergetischen Gebäuden in städtebaulich und strukturell integrierten Lagen.

Laut aktueller Prognose von it.nrw (2018-2040) wird die Bevölkerungszahl in der Stadt Sundern entsprechend des regionalen Trends bis 2040 um ca. 9% 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.

Dennoch wäre der komplette Verzicht auf entsprechende Baulandangebote ein falsches Signal, gerade für die umworbenen jungen Familien, aber auch für ältere Menschen. 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. Insbesondere das Zentrum, mit seinen zentralen Versorgungseinrichtungen, spielt hier eine besondere Rolle. Insofern ist jede Entwicklung individuell abzuwägen.

Vor diesem Hintergrund ist auch die vorliegende Entwicklung zu betrachten. In der Ortslage Linnepe leben derzeit knapp 420 Einwohner. Der ländlich gelegene Ortsteil liegt im Osten des Stadtgebietes und ist stark durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Der Ortsteil wird von Nord nach Süd von der Linneper Straße durchquert.

Linnepe ist einer der kleineren Orte im Stadtgebiet Sunderns und weist ein landwirtschaftlich geprägtes Ortsbild vor. Linnepe besitzt einen Kindergarten, weitere Bildungseinrichtungen müssen über die umliegenden Orte oder die Stadt Sundern besucht werden. In der Vergangenheit ist die Nachfrage nach Bauland, insbesondere für junge Menschen, die in den Ort zurückkehren wollen durchgehend vorhanden gewesen, so dass die Verwaltung der Stadt Sundern beauftragt wurde, potentielle neue Wohnbauflächen in Linnepe auszuweisen.

Die Neuausweisung ist planungsrechtlich derzeit nur teilweise als Innengebiet gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Der überwiegende Teil gilt als Außenbereich gem. § 35 BauGB. Insofern lässt sich die nun vorgesehene Entwicklung nur durch eine Änderung der planungsrechtlichen Situation umsetzen.

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von ca. 5 zusätzlichen Bauplätzen geschaffen werden. Im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung sind die Voraussetzungen hierfür über eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu schaffen.

Durch das Bauland soll vor allem ortansässigen Bürgern aus Linnepe die Möglichkeit gegeben werden, ein eigenes Wohnhaus, oder nicht störende Gewerbebetriebe zu realisieren. Die Planung soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

Um im Hinblick auf die o.g. demographische Entwicklung bedarfsgerecht zu agieren, wird die zusätzliche Flächenausweisung durch die Rücknahme von Wohnbauflächen im Norden Linnepes (Baugebiet Breckuhle II) kompensiert.

Zusammenfassend verfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes demnach folgende übergeordnete Ziele:

- Berücksichtigung der demographischen Entwicklung
- Stärkung des Ortsteils Linnepe einschl. der zentralen Versorgungsinfrastrukturen
- Arrondierung der Bebauung im Osten des Ortsteiles

konkrete Zielsetzungen:

- Umwandlung einer ca. 0,25 ha großen Fläche für die Landwirtschaft in eine Mischgebietsfläche
- Rücknahme von Wohnbaufläche (0,2 ha) in der Ortslage Linnepe und Überführung in eine Fläche für die Landwirtschaft
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von ca. 5 Baugrundstücken

Mittels der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern soll einerseits die vorhandene Darstellung für den östlichen markierten Bereich Linnepes von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Mischgebietsfläche“ bzw. in den Bereichen „Zur Brechkuhle“ von einer „Wohnbaufläche“ in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden.

Zusammenfassend verfolgt die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- Attraktivitätssteigerung des Wirtschaftsstandortes Sundern
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Verbesserung der demographischen Entwicklung

konkrete Zielsetzungen:

- Erweiterung potentieller Baugrundstücke

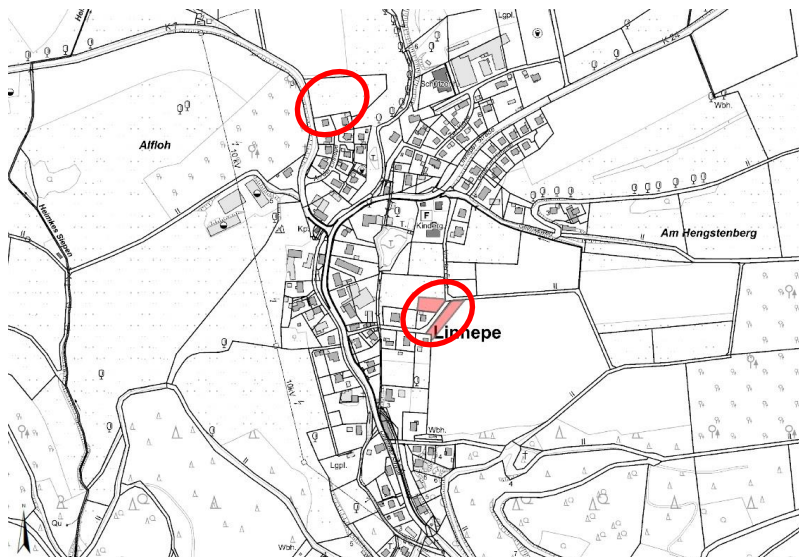
3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Das Plangebiet (Abb. 01) schließt sich nördlich und östlich an die bereits vorhandenen Mischgebietsflächen an. Es wird durch Wohnbebauung im Westen und eine klare landwirtschaftliche Kante im Osten begrenzt. Somit fügt sich das Plangebiet in das Landschaftsbild ein und bildet eine abgeschlossene Gesamtfläche, welche durch die Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten einen klaren Abschluss des Ortsrandes von Linnepe darstellt.

Diese Erweiterung bietet den Bauwilligen „Rückkehrern“ von Linnepe eine Entwicklungsperspektive aufgrund der fehlenden oder am Markt nicht zur Verfügung stehenden Flächenkapazitäten innerhalb des Ortes. An anderen Punkten der Ortschaft ist die Stadt Sundern mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert. Im Hinblick auf die Schaffung von Baugrundstücken bilden insbesondere topographische, siedlungsstrukturelle und eigentumsrechtliche Aspekte entscheidende Rahmenbedingungen, die es zu klären gilt. Aus diesem Grund bietet eine kleinräumige Erweiterung der Baugrundstücke in diesem Fall eine Möglichkeit für die lokale Sicherung von Bauland.

Das ca. 0,20 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des OT Linnepe. Nördlich schließt und östlich schließen sich eine Landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich und südlich wird das Plangebiet von Mischgebietsflächen umgeben.

Abb. 02: Lage des Plangebietes



Quelle: Geodatenportal Hochsauerlandkreis, 2023

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,25 ha, die zukünftig als Mischgebietsflächen 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:

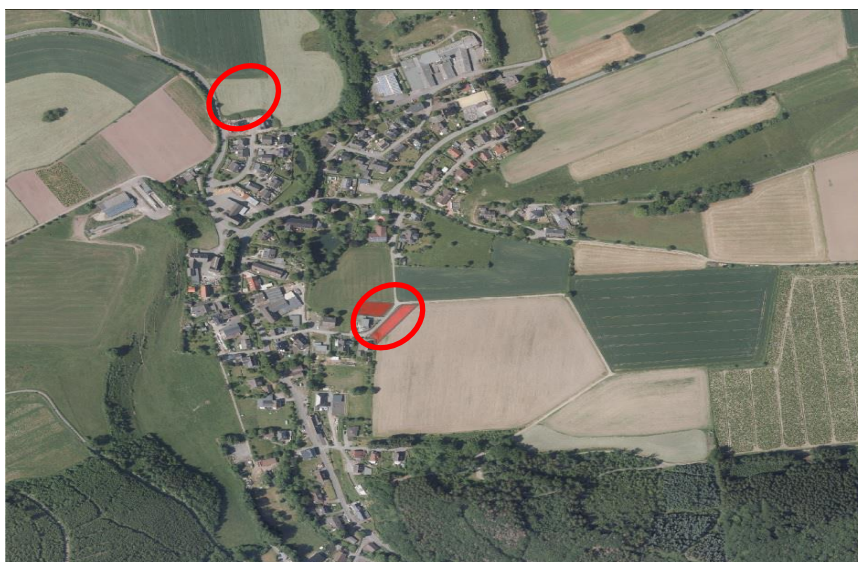
Gemarkung der Neuausweisung:

Flur: 4
Flurstück: 371 tlw.
Flur: 13
Flurstück: 23 tlw.

Gemarkung der Tauschfläche

Flur: 2
Flurstück: 530 tlw.

Abb. 03: Lage des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Geodatenportal Hochsauerlandkreis, 2023

4. Einordnung in das bestehende Planungsrecht

4.1 Vorgaben der Landesplanung und des Regionalplans

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.

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 Plan- aussagen 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 LPlG 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.

Der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis legt für den Änderungsbereich „A“ Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAG) fest, überlagert mit der Freiraumfunktion Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE). Für den Änderungsbereich „B“ trifft der Regionalplan die zeichnerischen Festsetzungen AFAB, überlagert mit den Freiraumfunktionen BSLE und Überschwemmungsbereich.

Gemäß § 34 LPlG sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Mit Schreiben vom 13.07.2022 hat die Stadt Sundern bei der Bezirksregierung die Anpassung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 LPlG beantragt.

Mit Verfügung vom 03.08.2022 (AZ: 32.05.11.01-002) 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.

Für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des LEP NRW (2017) sowie des Regionalplans (2012) maßgeblich:

Ziel 2-1 Zentralörtliche Gliederung

Die räumliche Entwicklung im Landesgebiet ist auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

Unberührt von Satz 2 kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten.

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und –gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

–die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes dies erfordert oder

–die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Ziel 2-4 (Entwicklung der Ortsteile im Freiraum) i.V.m. Ziel 6.1-1 LEP und Ziel 1 Regionalplan

Auch Ortsteile, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, haben eine Entwicklungsperspektive. Die bedarfsgerechte Entwicklung dieser Ortsteile (i. d. R. gemäß § 35 Abs. 5 LPiG-DVO Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2 000 Einwohnerinnen und Einwohnern) ist im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.

Bedarfsgerecht bedeutet hierbei zum einen bezogen auf den Ortsteil regelmäßig, dass der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner oder Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand z. B. zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Hierzu sind auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont möglich. Darüber hinaus ist in diesen Ortsteilen eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.

Bedarfsgerecht bedeutet zum anderen, dass die im Siedlungsraum und in den Ortsteilen ermöglichte Siedlungsentwicklung durch den bestehenden Siedlungsflächenbedarf (vgl. Ziel 6.1-1) abgedeckt sein muss.

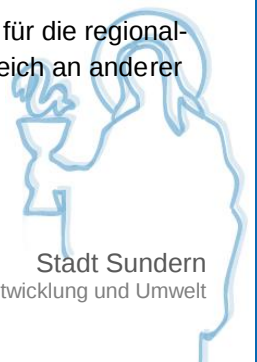
Darüber hinaus dürfen derartige Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen der grundsätzlich angestrebten Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum nicht zuwiderlaufen.

Ziel 6.1-1 LEP

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.

Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer



Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).

Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

Ziel 1 Regionalplan

Ziel 1: Freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung

- (1) Die kommunale Bauleitplanung hat ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorzuhalten. Nicht mehr erforderliche oder nicht umsetzbare Siedlungsflächen sind in Freiraum umzuwandeln.
- (2) Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW für Siedlungszwecke nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.
- (3) Als wesentlicher Bestandteil des Raumgefüges ist ein gestuftes, zusammenhängendes Freifächensystem zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Dabei sind die großen zusammenhängenden Freiräume mit den städtischen Freiflächen zu verknüpfen.

Auseinandersetzung mit den Zielen 2-4 und 6.1-1 LEP sowie Ziel 1 Regionalplan:

Der Bedarf zur Ausweisung neuer gemischter Bauflächen im Ortsteil Linnepe ist der Verwaltung der Stadt Sundern in der Vergangenheit des Öfteren durch die Ortsvorsteherin des Ortsteiles Linnepe vorgetragen worden. Hintergrund des Bedarfs neuer Wohnbauflächen ist der Wunsch einiger Einwohner, die nach dem Studium, der Ausbildung wieder nach Linnepe zurückkehren und dort ein eigenes Haus bauen wollen. Vor dem Hintergrund dessen, dass zwar im Siedlungsflächenmonitoring der Stadt Sundern eine Wohnbauserve verzeichnet ist, diese jedoch am Markt aus verschiedenen Gründen (Zurückhaltung für die eigene Familie oder sonstiger Eigenbedarf) nicht verfügbar. Das gilt in der Praxis für einen Großteil der im Stadtgebiet Sundern noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll die Zurückhaltung von Bauland über ein Baugebot gem. § 176 BauGB verhindert werden.

Damit die neuen gemischten Bauflächen zukünftig ausgewiesen werden können, wird im Nordnorden Linnepes eine im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche (Bebauungsplan Breckhuhle II) zurückgenommen.

Für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern sind des Weiteren die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Regionalplans maßgeblich:

Ziel 17 Abs. 1 i.V.m. Ziel 18 Abs. 1 Regionalplan

Ziel 17 Abs. 1 Regionalplan: Wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Landschaftsbildqualität, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die bestehenden Freiräume zu erhalten und zu entwickeln.

Ziel 18 Abs. 1 Regionalplan: In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.

Ziel 8. 1-2 LEP und 2,3,27 Abs. 1,2 Spiegelstrich und 39 Abs. 1 Regionalplan

Zu Ziel 8. 1-2 LEP - Neue Verkehrsinfrastruktur im Freiraum



Für neue raumbedeutsame Verkehrsinfrastruktur darf Freiraum nur in Anspruch genommen werden, wenn der Bedarf nicht durch den Ausbau vorhandener Infrastruktur gedeckt werden kann. Davon ausgenommen sind die Infrastruktur für nichtmotorisierte Mobilität sowie neue Schieneninfrastruktur, die der Verlagerung von Güterverkehren aus Siedlungsbereichen dient.

Ziel 2 Regionalplan

(1) Das vorhandene polyzentrische Städtesystem im Plangebiet ist gemäß der Leitvorstellung der dezentralen Konzentration zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Siedlungsstruktur ist in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW weiter zu entwickeln und auf die gemeindlichen Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

(2) Durch ein qualifiziertes Siedlungsflächen-Monitoring ist der planerische Handlungs- und Mobilisierungsbedarf für Bauflächen kontinuierlich zu ermitteln. Die Weiterentwicklung des Siedlungs- und Freiflächensystems der Städte und Gemeinden setzt eine verbindliche kommunale Mitwirkung bei der Erfassung und Fortschreibung von Umfang und Qualität der Flächenpotenziale und Reserveflächen voraus.

(3) Die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Bauflächen sind entsprechend der voraussichtlichen Bedarfsentwicklung in räumlicher und zeitlicher Staffelung zur Verfügung zu stellen.

(4) Auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten, indem

- die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken
- Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen;
- geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche vorrangig reaktiviert und zielgerichtet entwickelt werden;
- neue Bauflächen, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anschließen;
- die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen flächensparend und umweltschonend erfolgt.

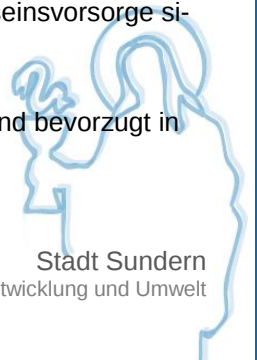
(5) Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüberhinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit sie auf Grund der vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.

Ziel 3 Regionalplan

(1) Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sind die Einrichtungen und Netze der technischen und sozialen Infrastruktur zu sichern bzw. entsprechend anzupassen. Vor der Schaffung neuer Einrichtungen und dem Ausbau der Netze sollen die Möglichkeiten zu einer verbesserten Nutzung und sinnvollen Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen überprüft werden. Umgekehrt sind bei einer Rücknahme von Bauflächen

die Funktionsfähigkeit und der kostengünstige Betrieb der Einrichtungen und Netze der Daseinsvorsorge sicherzustellen.

(2) Siedlungsflächen sind auf die Netzstruktur des ÖPNV auszurichten. Neue Bauflächen sind bevorzugt in Siedlungsschwerpunkten an Haltepunkten des leistungsfähigen ÖPNV zu entwickeln.



Ziel 27 Abs. 1,2

(1) Die vorhandenen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer sind für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

Deshalb sind

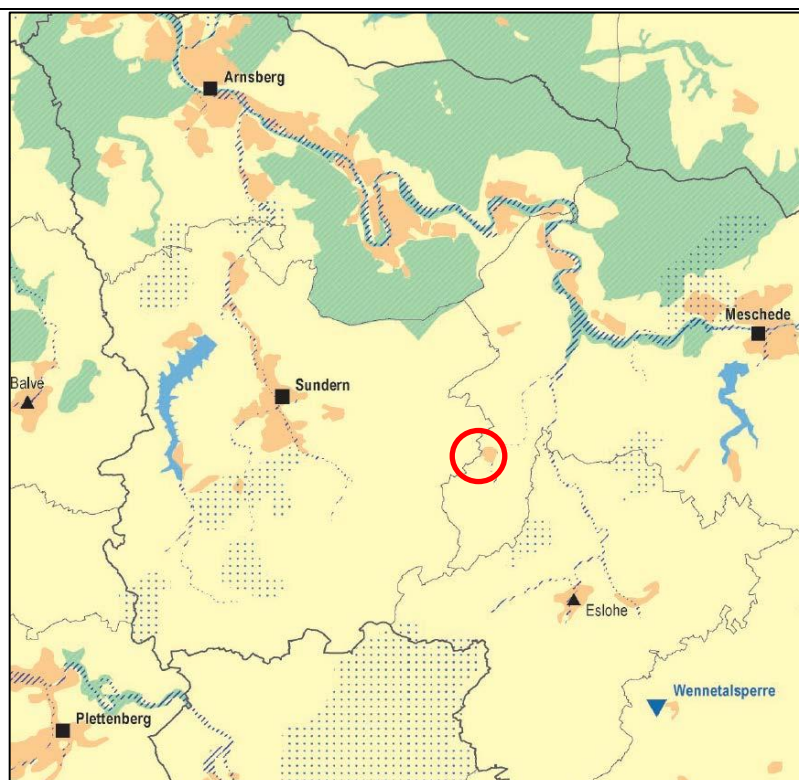
- in den noch vorhandenen Überschwemmungsbereichen, die bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen überschwemmt werden, Siedlungserweiterungen und -neuplanungen nicht zulässig,
- geplante Siedlungsflächen in vorhandenen Überschwemmungsbereichen, die noch nicht durch verbindliche Bauleitplanung in Anspruch genommen wurden, wieder in den Retentionsraum einzugliedern,
- insbesondere an ausgebauten und eingedeichten Gewässern die Möglichkeiten der Rückgewinnung von Retentionsraum und der Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Deichrückverlagerung und Gewässerrenaturierung zu nutzen,
- in den vorhandenen und rückgewinnbaren Überschwemmungsbereichen die räumlichen Funktionen und Nutzungen so zu gestalten, dass das Abflussverhalten, die Struktur und die Dynamik der Gewässer nicht beeinträchtigt werden und dass bei Überschwemmungen möglichst keine Schäden entstehen.

(2) Ist aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit die Inanspruchnahme von Überschwemmungsbereichen zwingend notwendig, so sind das Retentionsvermögen und der schadlose Hochwasserabfluss durch kompensatorische Maßnahmen zu sichern.

Ziel 39 Abs. 1 Regionalplan

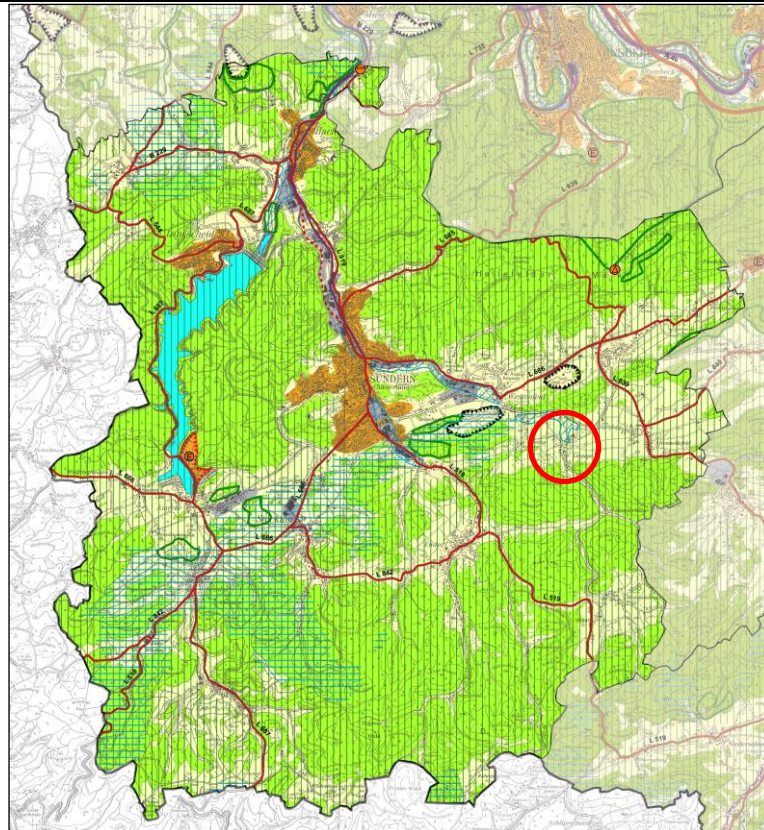
(1) Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen erst in Anspruch genommen werden, wenn die Abwasserbeseitigung gesichert ist. Alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind an eine Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Für Streusiedlungen sind geeignete Kläranlagen zu erstellen.

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



Quelle: LEP NRW 2017

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



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

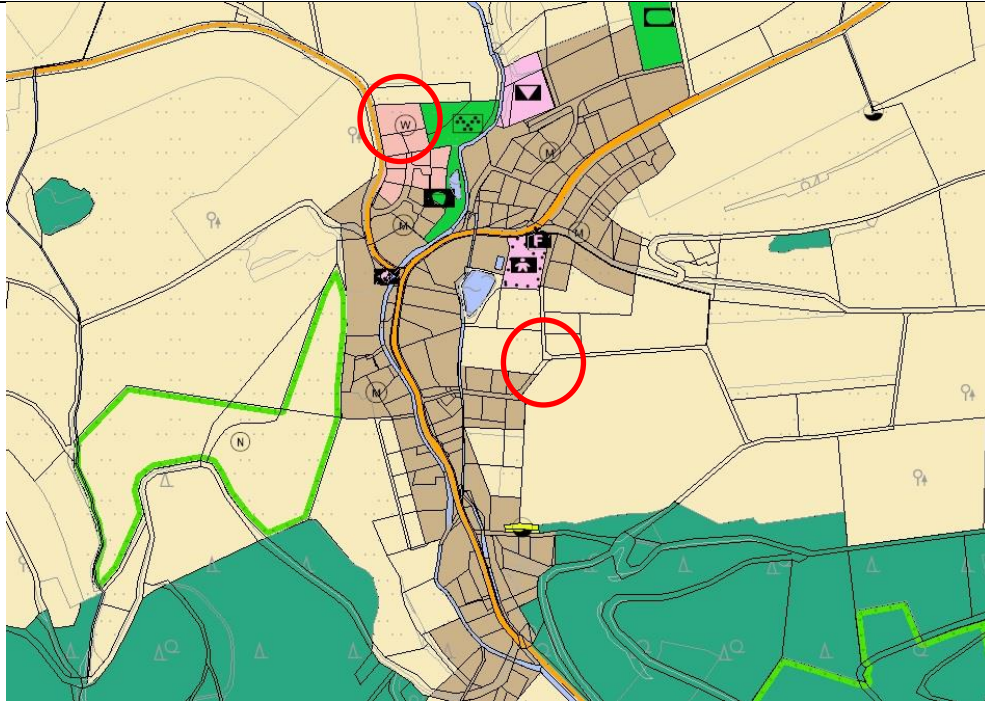
5. Verfahren

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung der 18. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern im Ortsteil Linnepe beschlossen.

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, 2023

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

Um eine Ausweisung gemischter Bauflächen realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierzu wird die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel, Flächen im Osten Linnepes als gemischte Bauflächen darzustellen. Dabei werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) berücksichtigt, sowie eine als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Flächennutzungsplan zurückgenommen.

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zunächst über die „Linneper Straße“ und von dort aus über die Straße „Vor der Egge“. Ausbaumaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Bei der Straße „Vor der Egge“ handelt es sich um eine ausreichend leistungsfähige Erschließungsanlage, die die zu erwartenden Verkehre aufnehmen kann.

7.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung der neu Auszuweisenden Mischgebietsflächen ist keine Errichtung einer Erschließungsanlage notwendig, da alle Flächen über die bereits vorhandene Straße „Vor der Egge“ erschlossen werden können.

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 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Laufe des Verfahrens 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 nicht störendes Gewerbe (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 18. 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 Landschaftspflegebegleitplan 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.

9. Immissionsschutz

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

Zu diesem Punkt werden die Stadtwerke und die Feuerwehr der Stadt Sundern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgeben, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.

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.

12. Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Plangebiet (oder einer der Teilbereiche) 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

Zu diesem Punkt wird der der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgeben, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.

59846 Sundern, den 08.08.2023

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

Michael Schäfer, Dipl.-Ing.
Abteilungsleiter

Rechtsgrundlagen

- der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490),
- des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, Nr. 214)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)

