

3. Änderung des Flächennutzungsplans
Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil
Kückelheim



Gemeinde Eslohe (Sauerland)

3. Änderung des Flächennutzungsplans
Änderung von
„Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“
und in „Wohnbaufläche“

im

Ortsteil Kückelheim

Begründung
-Entwurf-

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass / Planungsziel.....	4
2	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation und Änderungsabsicht....	5
3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
5	Wasserrecht / Starkregen	9
6	Immissionsschutz.....	9
7	Natur- Landschafts- und Klimaschutz.....	9
8	Ver- und Entsorgung.....	11
8.1	Wasser-/Löschwasserversorgung.....	11
8.2	Niederschlags-/Abwasserentsorgung.....	11
8.3	Energieversorgung.....	12
8.4	Telekommunikation	12
8.5	Abfallentsorgung	12
6	Altlasten und Kampfmittel	12
7	Denkmalschutz	13

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil
Kückelheim

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Umweltbericht Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann
Büro, Dezember 2021

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro für Landschaftsplanung, Bertram
Mestermann, Dezember 2021

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil Kückelheim

1 Planungsanlass / Planungsziel

Um im Ortsteil Kückelheim auch in den nächsten Jahren qualitativ hochwertige, mit relativ geringem baulichem Aufwand erschließbare Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, wurde am 21.11.2019 der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68 „An der Ramscheid“ im Ortsteil Kückelheim gefasst. Geboten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Ramscheid“ ist die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Eslohe. Daher hat der Rat der Gemeinde Eslohe in seiner Sitzung am 21.11.2019 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eslohe mit Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Ramscheid“ beschlossen.

Die Ortspolitik ist bereits seit mehreren Jahren bestrebt, die Entwicklung des Ortes durch ein bedarfsgerecht dimensioniertes neues Wohnbaugebiet zu fördern. Nach mehreren verwaltungsseitigen Gesprächen mit Ortsvertretern und einer Analyse der Sachstandsinformation zur Baulandsituation wurde gegenüber der Gemeinde der Wunsch konkretisiert, eine Überplanung eines Areals nördlich anschließend an den Siedlungsbereich des Ortsteils Kückelheim mit einer exponierten Sonnenlage mit hervorragendem Blick über den Ort voranzutreiben.

Insbesondere unter dem Aspekt der topografischen Eignung, Besonnungslage, räumliche Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit und naturräumliche Unbedenklichkeit ist es sinnvoll, das Plangebiet in der angesprochenen Weise zu entwickeln.

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

Planungsziel ist die Herbeiführung des verbindlichen Planungsrechts für ein Neubaugebiet für Einzel- und Doppelhausbebauung mit der Gebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“. Die Festsetzungen sind grundsätzlich an die bestehende Bebauung des Ortsteils anzulehnen.

Eine vertiefende Analyse freier Bauplätze (Baulücken) ergab perspektivisch Handlungsbedarf zur Bereitstellung von Wohnbauland, da der festzustellende Baulückenbestand im Vergleich zu anderen Orten dieser Größenkategorie im Gemeindegebiet sehr niedrig ausfällt.

Dies wird durch die Feststellung gestützt, dass der Gemeinde Eslohe bereits zum jetzigen Zeitpunkt übermäßig viele Anfragen zum Kauf eines Baugrundstücks vorliegen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke Gemarkung Salwey, Flur 8, Flst. 475, 476 (teilweise) und 477 mit einer Fläche von 17566 m² und ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „An der Ramscheid“ in der Gemarkung Salwey, Flur 8 die Flurstücke 475 und 476 teilweise (Anlage 1: Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil Kückelheim

14879 m². Auf einer ca. 10653 m² großen Nettobaulandfläche entstehen bei der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Ausparzellierung 18 Bauplätze mit einer marktgängigen Größenordnung von ca. 650 bis 800 m².

Die innerhalb des Wohngebietes vorgesehene und zur durchgreifenden Erschließung der Baugrundstücke erforderliche, festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5,60m endet in einer Wendeanlage die eine ordnungsgemäße Müllentsorgung (3-achsiges Müllfahrzeug) gewährleistet.

2 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation und Änderungsabsicht

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der im fraglichen Bereich, der bisherigen Realnutzung entsprechend, bislang „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Erforderlich ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ und einer „gemischte Baufläche“ im Umfang von ca. 1,7 ha.

Dieses 3. FNP-Änderungsverfahren wird gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zum Bebauungsplan betrieben.

3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der rechtskräftige Regionalplan „Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Dieser wird zum Teil durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ überlagert.

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetzes hat die Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde raumordnungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung im Sinne des Zieles 6.1-1 LEP geäußert. Festgestellt wurde im Gemeindegebiet ein Überhang an Wohnbauflächen von ca. 30 ha.

Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans „Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“

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

I.v.m. Ziel 1 Abs. 1 Regionalplan „Freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung“

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil Kückelheim

„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.“

Sowie Ziel 5 Abs.2 Regionalplan: Bedarfsgerechte Umsetzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche

„Bauleitplanerisch gesicherte Flächenreserven, die absehbar nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden, sind in Freiraum umzuplanen.

Inzwischen und als Folge dieses Missstandes hat der Rat der Gemeinde Eslohe in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eslohe -Rücknahme von Wohn- und Mischgebietsflächen- gefasst. Das Verfahren befindet sich derzeit in der Durchführung und wird aller Voraussicht nach mit einer Rücknahme von ca. 9 ha Wohnbaufläche enden.

In Kückelheim ist mit der Fa. KettenWulf der größte Arbeitgeber (ca. 550 Arbeitsplätze vor Ort) auf dem Gebiet der Gemeinde Eslohe ansässig. Der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen wird des Weiteren durch die lebendige Dorfgemeinschaft unterstrichen. In der Schützenhalle des Ortes ist seit dem Jahr 2013 die Ehrenamtskneipe KüBeL (Kückelheimer Begegnungs Lokal), welche seinerzeit mit LEADER-Mittel gefördert wurde, untergebracht. Diese wird seit über 10 Jahren ausschließlich ehrenamtlich mit freiwilligen "Wirten" aus dem Ort betrieben. Die Wohnbauflächenerweiterung, die mit der 3. Änderung des FNP (Wohnbaugebiet "An der Ramscheid") verfolgt wird, ist aus Sicht der Gemeinde Eslohe erforderlich, um potentiellen Mitarbeitern der Fa. KettenWulf die Möglichkeit der familiären Ansiedlung zu geben sowie eine innerörtliche Entwicklung zu ermöglichen. Da darüber hinaus im Ort nur zwei Wohnbauflächenreserven in der Größe von ca. 0,7 ha vorhanden sind, diese aber ebenfalls aus den vorgenannten Gründen zwingend benötigt werden, ist der notwendige Bedarf an Baulandfläche, insbesondere für ortsansässige Bürger in der geplanten Größe für den Ort Kückelheim gegeben.

Weitere Ziele der Raumordnung sind einschlägig:

Ziel 2-1 Landesentwicklungsplan – Zentralörtliche Gliederung:

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

i.V. m. Ziel 2 Abs. 1 - Regionalplan:

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

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil Kückelheim

Ziel 2-3 Abs. 3 Landesentwicklungsplanung- 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.

Gemäß Ziel 2-3 des rechtskräftigen Landesentwicklungsplans NRW kann sich auch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen, unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landesentwicklung und Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie Ausrichtung auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung. Nach dem Ziel Nr. 6.1-1 des LEP NRW darf sich die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend vollziehen.

Wie bereits unter Punkt 1 aufgeführt, in Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur, der Bedarf an Wohnbauland, Alternativlosigkeit in Hinblick auf die Entwicklung anderer Flächen und des bestehenden Wohnbauflächenangebots wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gerecht.

Ziel 2-1 des Landesentwicklungsplanes und Ziel 2 Abs. 1 des Regionalplanes stehen der Planung zunächst entgegen, da es sich bei Kückelheim mit einer Einwohnerzahl von unter 2000 Einwohnern nicht um einen Siedlungsschwerpunkt handelt und sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf die gemeindlichen Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren hat.

Nach Ziel 2-3 aber kann sich eine Siedlungsentwicklung in den regionalplanerisch festgelegten Freiraum vollziehen, wenn diese an die Erfordernisse der Landesentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe ausgerichtet ist, was hier der Fall ist. Wie zuvor bereits dargelegt ist der Bedarf an Siedlungsfläche auch in der vorgesehenen Größenordnung gegeben. Die notwendige Freiraum- und Umweltverträglichkeit wird im Folgenden unter Punkt 4 dieser Begründung und insbesondere im Umweltbericht (Anlage 2 dieser Begründung) und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 3 dieser Begründung) behandelt.

Ziel 7.2-1. Landesentwicklungsplan - Landesweiter Biotopverbund

Landesweit sind ausreichend große Lebensräume mit einer Vielfalt von Lebensgemeinschaften und landschaftstypischen Biotopen zu sichern und zu entwickeln, um die biologische Vielfalt zu erhalten. Sie sind funktional zu einem

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil
Kückelheim

übergreifenden Biotopverbundsystem zu vernetzen. Dabei ist auch der grenzüberschreitende Biotopverbund zu gewährleisten.

Der Umgang mit dem Landesweiten Biotopverbund wird im Folgenden unter Punkt 4 dieser Begründung und insbesondere im Umweltbericht (Anlage 2 dieser Begründung) und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 3 dieser Begründung) behandelt. Es konnte unter Berücksichtigung von festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen keine Betroffenheit auf Schutzgüter festgestellt werden.

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.“

I.v.m. Ziel 8.1-12 Landesentwicklungsplan Sowie Ziel 39 Abs. 1 Regionalplan

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zum neuen Baugebiet sind vorhanden und technisch für die Ver-/ Entsorgung ausreichend dimensioniert, sodass es außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu keiner Infrastrukturverbesserung kommt. Lediglich innerhalb des Baugebietes müssen die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt werden. Auch der Anschluss an die Netzstruktur des ÖPNV ist gewährleistet.

Ziel 18 – Regionalplan – Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

„(1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.

(2) Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden“

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde von der Gemeinde Eslohe von dem derzeitigen Bewirtschafter mit dem Ziel, an dieser Stelle ein Baugebiet zu entwickeln, erworben. Demzufolge wurde für die derzeitig landwirtschaftlich genutzte Fläche mit dem Bewirtschafter kein Nutzungsrecht (Pachtvertrag) abgeschlossen. Daher ist der Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes im Hinblick auf den Wegfall der landwirtschaftlichen Fläche nicht gefährdet.

Ziel 22 Abs. 2 - Regionalplan

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil Kückelheim

In den Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ist die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungsuchende im Rahmen der Landschaftsplanung zu sichern.

Die Zugänglichkeit der Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung für Erholungsuchende ist weiterhin gegeben und nicht gefährdet.

5 Wasserrecht / Starkregen

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Der Planbereich befindet sich auch nicht in einem nach § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planbereich. Die Hochwassergefahrenkarte NRW stellt für das Plangebiet keine potenziell gefährdeten Flächen dar.

Die Starkregenhinweiskarte NRW (Quelle: www.geoportal.de), die die potentielle Gefährdung durch anfallendes Oberflächenwasser aufzeigt, prognostiziert für den Bereich entlang der Landstraße bei seltenen Starkregenereignissen einen Gefahrenbereich dar.

Aufgrund dessen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

6 Immissionsschutz

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eslohe sind immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

7 Natur- Landschafts- und Klimaschutz

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis der Bezirksregierung Arnsberg, sind fachübergreifend raumrelevante Ziele des Umweltschutzes thematisiert.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Dieser wird zum Teil durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ überlagert.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil Kückelheim

Der Regionalplan ist weiterhin den Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumentwicklung verpflichtet, die die sozialen und die wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt.

Die geplante Baulandausweisung dient der bedarfsgerechten, flächensparenden Siedlungsentwicklung des Ortsteils Kückelheim in der Gemeinde Eslohe. Der damit verbundene Verlust von Freiraum innerhalb eines konzipierten Grünland-Biotopverbundsystems wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung thematisiert.

Das Areal, für das eine Änderung der Flächennutzung angestrebt wird, wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Innerhalb des Plangebietes, als auch in seiner unmittelbaren Umgebung, gibt es keine besonders schützenswerten Landschaftsbestandteile, die von dieser Änderung betroffen sind.

Die dezidierte Bestandsbeschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten im Bereich des Planungsvorhabens ist Bestandteil des Umweltberichtes (weiteres zu diesem siehe unten), auf den für weitere Einzelheiten an dieser Stelle verwiesen wird.

Aus den unter Punkt 1 dieser Begründung dargelegten Gründen soll hier der baulichen Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen – und damit einem Eingriff gem. § 1a BauGB – grundsätzlich ein gewisser Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt werden.

Die sich daraus ergebenden komplexen, umweltrelevanten Maßnahmenverflechtungen, einschl. ihrer Auswirkungen, sind entsprechend der aktuellen Gesetzeslage nach § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren im Rahmen einer Umweltprüfung umfassend darzustellen und zu bewerten. Das Ergebnis, insbes. die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, ist bzw. sind im sogen. „Umweltbericht“ zu dokumentieren, der als eigenständiger Teil der Planbegründung beizufügen ist.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Mensch und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zum aktuellen Planungsvorhaben wurde der entsprechende Umweltbericht, nebst einer Artenschutzprüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann (Dezember 2021) erstellt – siehe Anlage 2 zur Begründung „Umweltbericht“.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil Kückelheim

Das Artenschutzprotokoll ist der Begründung beigelegt (Anlage 3).

Ergebnis des Umweltberichtes ist, dass das Planungsvorhaben – abgesehen von der nach der Planungsintention unvermeidlichen Versiegelung bislang unversiegelter Flächen – keine umwelterheblichen Auswirkungen zur Folge haben wird. Der Nachweis der hinreichenden Kompensation des vorgenannten Versiegelungseingriffs – in Höhe von **34.950** Biotoppunkten gem. Ermittlung auf Basis der Biototypen-Bewertungsliste des Hochsauerlandkreises – ist im Rahmen der parallel betriebenen verbindlichen Bauleitplanung geführt.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m §§ 44 Abs 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Zum aktuellen Planvorhaben wurde durch das „Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann“, Warstein Hirschberg, im Dezember 2021 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 3) erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag schließt mit dem Ergebnis (auszugsweise):

„Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „An der Ramscheid“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eslohe löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.“

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser-/Löschwasserversorgung

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Eslohe sichergestellt. Die notwendige Löschwassermenge von 800 l/min wird durch das Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Eslohe sichergestellt.

8.2 Niederschlags-/Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt mit Hilfe des neu zu erstellenden Trennsystems innerhalb des Plangebietes. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an den Schmutzwassersammler in der „Gallenstraße“ mit Vorflut an der Ruhrverbands-Kläranlage „Eslohe“ abgeschlagen. Gem. § 51 a des Landeswassergesetzes NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil Kückelheim

Konform zu den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz wird das unverschmutzte Niederschlagswasser über bestehende Sammelleitungen ortsnah dem Gewässer „Marpebach“ zugeführt. In einer hydraulischen Voruntersuchung wurden die anfallenden Einleitungsmengen berechnet und durch den Ruhrverband mit den bestehenden Kapazitäten der vorhandenen Regenwasserkanalisation abgeglichen. Mit Datum vom 02.11.2022 wurde durch den Hochsauerlandkreis die notwendige Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswasser in das Gewässer „Marpebach“ ausgesprochen.

8.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Diese werden in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

8.4 Telekommunikation

Die Telekommunikation im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom AG, Dortmund, sichergestellt. Sie wird in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

8.5 Abfallentsorgung

Die anfallenden festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung in der Gemeinde Eslohe zu entsorgen.

6 Altlasten und Kampfmittel

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des HSK geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02973/800-0) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Eslohe als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02973/800-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst, (Tel. 02931/82-2399) zu verständigen.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gemischte Baufläche“ und in „Wohnbaufläche“ im Ortsteil Kückelheim

7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.:02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Umweltbericht Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann
Büro, Dezember 2021

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, Dezember 2021