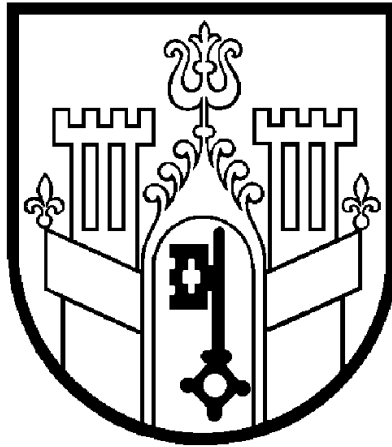




Begründung

zur

29. Änderung des Flächennutzungsplans

**Änderung von
„Fläche für die Landwirtschaft“
in
„Wohnbaufläche“**

**Ortsteil Wormbach
(Bereich „Unterm Dillenberg“)**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsanlass / Planungsziel.....	3
2.	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation und Änderungsabsicht.....	3
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.	Natur-, Landschafts- und Klimaschutz.....	7
5.	Ver- und Entsorgung.....	8
	5.1 Wasser- / Löschwasserversorgung.....	8
	5.2 Niederschlags- / Abwasserentsorgung.....	8
	5.3 Energieversorgung.....	8
	5.4 Telekommunikation.....	9
	5.5 Abfallentsorgung.....	9
6.	Altlasten und Kampfmittel.....	9
7.	Denkmalschutz.....	9

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:
Umweltbericht

Anlage 2:
Artenschutzprotokoll

Anlage 3:
Bericht zu FNP-Bauflächenrücknahmepotentialen in den zum „Hawerland“ zählenden Orten

Anlage 4:
Vorgesehene FNP-Bauflächenrücknahmen im Ortsteil Wormbach - Übersichtsplan

Anlage 5:
Vorgesehene FNP-Bauflächenrücknahmen im Ortsteil Werpe - Übersichtsplan

Anlage 6:
Vorgesehene FNP-Bauflächenrücknahme im Ortsteil Werntrop - Übersichtsplan

1. Planungsanlass / Planungsziel

Das Baugebiet „Unterm Dillenberg“ im Ortsteil Wormbach entstand ab dem Jahr 2003 auf Basis des im Jahr zuvor in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 108 „Unterm Dillenberg (I)“. Die ausgewiesenen 23 Baugrundstücke sind schon seit geraumer Zeit vergeben und bis auf 2 auch bereits bebaut. Damit hat dieses Gebiet den erwarteten guten Zuspruch Bauwilliger gefunden, der ihm aufgrund seiner günstigen Lage und problemlosen Bebaubarkeit bereits im Vorfeld zu prognostizieren war. Nicht von ungefähr erfolgte die städtebauliche Konzeption seinerzeit von vornherein auch so, dass im Bedarfsfalle eine spätere Erweiterung ohne technische Probleme und in homogener Form jederzeit möglich sein würde.

Da sich in den letzten Jahren Grundstücksanfragen für Wohnhaus-Neubauten im Raum Werpe / Wormbach bzw. im zugehörigen Umlandbereich „Hawerland“ zwar häuften, aber eigentumsrechtlich leider in keinem der dem „Hawerland“ zuzurechnenden Orte zufriedenstellend bedient werden konnten, fasste die Stadtvertretung Schmallenberg im April 2013 den Aufstellungsbeschluss für den Erweiterungsbebauungsplan Nr. 153 „Unterm Dillenberg II“ im Ortsteil Wormbach.

Zur Herbeiführung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, der im fraglichen Bereich, der bisherigen Realnutzung entsprechend, bislang „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt; erforderlich ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ im Umfang von ca. 1,15 ha.

Dieses 29. FNP-Änderungsverfahren wird gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zeitlich parallel zur Bebauungsplanerarbeitung durchgeführt.

Da das bestehende Wohngebiet „Unterm Dillenberg“ und der zugehörige Bebauungsplan Nr. 108 aus städtebaulichen Erwägungen seinerzeit in Teilbereichen abweichend von der ohnehin nicht parzellenscharfen Bauflächendarstellungsvorgabe des FNP konzipiert wurde, soll diese darstellungstechnische Diskrepanz im Rahmen der 29. FNP-Änderung „nachführend bereinigt“ werden, d.h., der heute vollständig bebaute Bereich soll seiner Realnutzung entsprechend als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Von der Größe her handelt es sich dabei um ca. 0,75 ha.

Die Plangebiete der 29. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 153 sind insofern räumlich nicht vollständig deckungsgleich.

In sinnfälliger Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Unterm Dillenberg“ ist im Rahmen der parallel betriebenen verbindlichen Bauleitplanung die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Auf ca. 1 ha Nettobaufläche können, je nach Ausparzellierung, 16 bis 22 zusätzliche Bauplätze in ortsüblichen, marktgängigen Größenordnungen zwischen ca. 460 und 700 m² entstehen.

2. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation und Änderungsabsicht

Das Plangebiet der 29. FNP-Änderung ist nach seiner bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation in zwei Bereiche zu unterscheiden: zum einen den der tlw. noch nachzuvollziehenden Bestandsbebauung des bestehenden Wohngebietes „Unterm Dillenberg“, welches auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 108 entstanden ist und somit ein Gebiet gem. § 30 Abs. 1 BauGB darstellt (Größe: ca. 0,75 ha), zum anderen den eigentlichen aktuell vorgesehenen Erweiterungsbereich, der über den im Parallelverfahren betriebenen, ebenfalls gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 153 „Unterm Dillenberg II“ entwickelt werden soll und muss, da er derzeit noch dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugehörig ist (Größe: ca. 1,15 ha).

Beiden Teilbereichen gemein ist die bisherige FNP-Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB, die zukünftig in „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert werden soll.

Analog zur Vorgehensweise im Rahmen der städtischen FNP-Neuaufstellung im Jahr 2001, bei der das Bachtal des „Wurmbachs“ frei von einer gesonderten FNP-Darstellung blieb und unter der „Auffangdarstellung“ „Fläche für die Landwirtschaft“ verblieb, soll auch im aktuellen Fall der Bereich der im Bebauungsplan zwischen der K 25 und der Westgrenze des Bauerweiterungsgebietes vorgesehenen Obstbaumwiese (Größe: ca. 0,2 ha) nicht Teil der 29. FNP-Änderung werden, sondern in seiner bestehenden Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ belassen werden. Die zukünftige Realnutzung widerspricht diesem Ansinnen nicht, da sie sich im Wesen mit landwirtschaftlicher Nutzung deckt.

Insgesamt umfasst die 29. FNP-Änderung damit ein Areal von ca. 1,9 ha.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gem. den landesplanerischen Vorgaben ist für ein derartiges Planungsvorhaben bei der Bezirksregierung Arnsberg als zuständiger Verwaltungsbehörde eine Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) bzgl. der Vereinbarkeit der Planung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu stellen.

Diese städtische Anfrage erfolgte mit Bericht vom 17.01.2014.

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings (SFM) auf Ebene der Regional- und Landesplanung, konkret dem in der Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg (BRA) liegenden Regionalplan (RP), ist die Stadt Schmallenberg grundsätzlich angehalten, ihre im Zuge der RP-Neuaufstellung auf Basis des erstmalig durchgeführten SFM ermittelten Bauflächenreserven respektive -überhänge im städtischen FNP angesichts einer veränderten Bedarfssituation zu überprüfen und ggfs. anzupassen, d.h. festzustellen, welche dargestellten Reserven aus welchen Gründen für eine tatsächliche zukünftige bauliche Nutzung objektiv voraussichtlich nicht (mehr) zur Verfügung stehen bzw. in Frage kommen werden und für diese Flächen dann beizeiten entsprechende FNP-Änderungen durchzuführen respektive in einem ersten Schritt im Zusammenhang mit Einzelvorhaben zumindest einen „belastbaren“ Ratsbeschluss dahinlautend herbeizuführen, dass mit bestimmten Flächen „in absehbarer Zeit“ so verfahren werden soll; dies insbs. im Rahmen von evtl. beabsichtigten Bauflächen-Neuausweisungen.

Dieser Fall ist mit dem Erweiterungsvorhaben des Wohngebietes „Unterm Dillenberg (I)“ gegeben.

Schon im Rahmen der Anfrage vom 17.01.2014 wurden in vorbezeichneter Hinsicht folgende Angaben zur Begründung und Rechtfertigung der planerischen Absichten der Stadt gemacht:

Neben dem realen Baulandbedarf im Raum Werpe / Wormbach bzw. dem „Hawerland“, dem die Orte Ebbinghof, Felbecke, Harbecke, Obringhausen, Selkentrop, Werntrop, Werpe und eben Wormbach zuzurechnen sind, sprechen auch die Zielsetzungen des im Februar 2012 verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) „Schmallenberg 2030“ für das städtische Planungsvorhaben in Wormbach.

Nach den Feststellungen und Maßgaben des ISEK setzt in Schmallenberg eine funktionsfähige und damit nachhaltige Stadtentwicklung neben Bestrebungen zu weiteren Konzentrationen im Bestand auf die vorrangige bauliche Entwicklung in Orten mit Versorgungsfunktion für ihr Umland. Unter diese „Funktionskategorie“ war und ist auch der Ortsteil Wormbach einzustufen, und zwar für den Bereich des „Hawerlandes“ (vgl. ISEK Teil B „Ziele und Entwicklungskonzept“, Kapitel 6.1 „Stadtentwicklung – Dorfentwicklung“, Seiten 19 – 22).

Im Hinblick auf die grundsätzlich bevorzugt anzustrebende Innenentwicklung der Orte ist festzustellen, dass es in Wormbach nach der aktuell letzten Erhebung im Jahr 2013 (die

nächste Ermittlung ist für Ende 2015 zu erwarten) lediglich 2 verzeichnete Leerstände gibt, von denen noch einer im Zusammenhang mit einer abseitigen Hofanlage steht und für normale Wohnnutzung uninteressant ist.

Für den nächstgrößeren Ort im Bereich „Hawerland“, Werpe, sind überhaupt keine Leerstände verzeichnet. Zwar gibt es hier im SFM der BRA noch einige für diesen Ortsteil vermerkte Reservebauflächen, die davon dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnenden stehen jedoch seit Jahren eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Da es in Wormbach und Werpe auch keine sonstigen brachgefallenen innerörtlichen Flächen gibt, die im Hinblick auf die bodenschützenden Bestimmungen des § 1a BauGB einer Wiedernutzung zugeführt werden könnten, und die erhaltens- bis sogar schützenswerten dörflichen Strukturen es auch nicht zulassen, hinreichende Verdichtungen im Bestand durchzuführen, erscheint die Standortentscheidung zur Erweiterung des Wohngebietes „Unterm Dillenberg (I)“ über die derzeitige Siedlungsrandzone hinaus und damit unter Inkaufnahme eines Eingriffs in Natur und Landschaft alternativlos.

Vor diesem Hintergrund wurden städtischerseits bereits im Rahmen der landesplanerischen Anfrage im Gegenzug zur angestrebten Bauflächenenerweiterung in Wormbach drei im Ortsteil Werpe in Ortsrandlage gelegene und dem planungsrechtlichen Außenbereich zugehörige Flächen als zukünftige Rücknahmeflächen vorgeschlagen.

Zusammen mit zwei ebenfalls zurückzunehmenden Reserveflächen in Wormbach selbst wurden so der beabsichtigten, ca. 1,15 ha umfassenden Neudarstellung im Bereich „Unterm Dillenberg (II)“ Rücknahmen im Gesamtumfang von ca. 1,34 ha in den Orten Werpe und Wormbach gegenüber gestellt.

In Reaktion auf die städtische Anfrage vom 17.01.2014 bekundete die BRA Anfang März 2014 Gesprächsbedarf in vorstehender Angelegenheit; das lfd. Anpassungsverfahren gem. § 34 (1) LPlG wurde in Anbetracht dessen einvernehmlich ausgesetzt.

Ein gemeinsamer Erörterungstermin erfolgte am 15.05.2014.

Im dazu angefertigten Gesprächsprotokoll stellt die BRA fest, dass zunächst einmal keine standörtlichen Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt bestehen, vor dem Hintergrund des im SFM ermittelten gesamtstädtischen Wohnbauflächen-Überhangs jedoch bedarfsseitige, zumal es sich bei Wormbach um einen Ort unter 2.000 Einwohnern handle, für den nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung die weitere Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten bzw. zu beschränken sei.

Angesichts der städtischerseits auf Basis des ISEK dargelegten und zukünftig auszubauenden Umland-Versorgungsfunktion des Ortsteils Wormbach räumte die BRA ein, dass vor diesem Hintergrund ein gewisser „Sonderbedarf“ („...im Einzelfall ein Bedarfsnachweis jenseits der standardisierten Bedarfsberechnung mit stringenter Begründung in begrenztem Umfang möglich...“) anerkannt werden könnte. Dazu müsste nachgewiesen werden, dass der lokale Bedarf von der standardisierten Bedarfsberechnung nicht realistisch abgebildet wird, oder trotz vorhandener Reserven eine Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Seitens der BRA wurden Ansätze benannt, die für einen „Sonderbedarf“ sprechen könnten, so

1. eine „Sonderentwicklung der Gemeinde“ – z.B. durch einen Nachweis belegte Baulandansprachnahmen bzw. eine nicht zu deckende Nachfrage belegt durch „Interessentenlisten“
2. eine „Evidenz eines Bedarfs im Ortsteil“ – z.B. Beleg der Bautätigkeit, Beleg für Bedarf / Nachfrage Ortsansässiger
3. Städtebauliche Aspekte – z.B. vorliegendes Stadtentwicklungskonzept, Darlegung der Funktion der Ortsteile
4. Ökonomische Aspekte – z.B. Infrastrukturkosten, Folgekosten
5. Wohnbauflächenrücknahmen minder oder nicht geeigneter Flächenreserven

Aus städtischer Sicht können im vorliegenden Fall praktisch alle beispielhaft angeführten Ansatzpunkte bedient werden:

Zu 1. u. 2. – Bedarfsevidenz - örtlicher Bedarf / Nachfrage Ortsansässiger / „Interessentenliste“:

Es besteht ein nachweisbarer Nachfrageüberhang nach Wohnbaugrundstücken zumeist Ortsansässiger bzw. von Einwohnern des Versorgungsbereichs „Hawerland“ (Stichworte: „Interessentenliste“ und „Nachfrage Ortsansässiger“).

Hierzu liegt der Stadt ein Mitteilungsschreiben der Immobilienabteilung der Volksbank Bigge-Lenne eG vom 12.02.2015 vor.

Aus dem Inhalt:

„Der erste Erschließungsabschnitt des Baugebietes „Unterm Dillenberg“ wurde durch uns als Erschließungsträger erschlossen und alle 23 Baugrundstücke an Bauherren verkauft. Dieses ist in der Region bekannt.

Daher haben sich bereits im Vorfeld der geplanten Erweiterung „Unterm Dillenberg II“ insgesamt 14 Interessenten bei uns vormerken lassen. Alle Interessenten leben in Wormbach oder den umliegenden Dörfern und haben einen Bezug zur Region. Zwei Interessenten wohnen zurzeit außerhalb, stammen gebürtig aus Wormbach. Die Namen der Interessenten dürfen wir aus Datenschutzgründen natürlich nicht weitergeben.

Also ist für die geplante Erweiterung wiederum ein starkes Interesse zu verzeichnen.“

Ergänzend bzw. gegenüberstellend wird auf die seitens der BRA im Erörterungstermin geforderte Detailprüfung der Bauflächenreserven im „Versorgungsbereich“ (Bereich „Hawerland“) hinsichtlich, Inanspruchnahme bauplanungsrechtlicher Qualität und eigentumsrechtlicher Verfügbarkeit verwiesen, die dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt ist.

Darüber hinaus muss eine ländliche Region wie Schmallenberg unter dem Eindruck der demografischen Entwicklung auch um jeden auswärtigen Zuzug verlegen sein (dürfen), der letztlich dazu beitragen kann, die örtlichen Strukturen zu erhalten – anderes kann trotz des „Orte-unter-2.000-Einwohner-Ansatzes“ in der Landesplanung nicht im Interesse einer flächendeckend nachhaltigen Landesentwicklung liegen und dem zu unterstellenden Anspruch der Gleichbehandlung der Regionen genügen. D.h., auch ein gewisses, zukunftsfähiges Angebotsreservoir ist unerlässlich.

Und ganz aktuell soll diese Sichtweise nun offenbar auch im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs des Landesentwicklungsplans NRW 2025 wieder größere Berücksichtigung finden.

Zu 3. – Städtebauliche Aspekte - ISEK-Kompatibilität:

Das Stadtentwicklungskonzept „Schmallenberg 2030“ mit Aufzeigung der angestrebten Funktionsteilung der Orte ist oben wie bereits im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPlG mehrfach angesprochen und liegt der BRA vor.

Darin findet sich a.a.O. (siehe oben!) der zentrale konzeptionelle Ansatz der abgestuften Funktionsteilung bzw. -zuweisung für die zu unterscheidenden Ortskategorien einschl. ihrer Zugehörigkeiten respektive zugewiesenen Versorgungsgebiete, wenngleich Letzteres z.T. schematisiert/idealisiert.

Danach ist Wormbach der (2.) Kategorie „B“, den „Orten mit (vorhandener) Grundversorgung“ und entsprechender Versorgungsfunktion für das Umland (d.h., für die Typ „C“- und „D“-Orte (im Bereich „Hawerland“)) zugeordnet. Dabei handelt es sich hier auch nicht nur um ein „konzeptionelles Konstrukt“, sondern die weitgehende Abbildung der realen Gegebenheiten.

Zu 4. – Ökonomische Aspekte - Infrastruktur- und Folgekosten:

Das bestehende, aktuell zur Erweiterung vorgesehene Wohngebiet „Unterm Dillenberg (I)“ wurde konzeptionell von Anfang an sowohl hinsichtlich der Erschließungsführung als auch der Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf diese mögliche spätere Erweiterung hin ausge-

richtet und angelegt. Dieser Sachverhalt war ebenfalls bereits im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPIG in den Planungsunterlagen (Begründung zur 29. FNP-Änderung) dargelegt. Von daher wären bei einer räumlichen Verlagerung der Bauinteressen Zusatzkosten andernorts zu unterstellen (sowie unrentierliche im Bereich „Unterm Dillenberg“ anzunehmen), da angesichts der über die Jahre äußerst zurückhaltenden Verkaufsbereitschaft bei erschlossenen Baulücken im Innenbereich keinesfalls davon auszugehen ist, dass die bestehende Nachfrage (dann doch) allein hierüber gedeckt werden würde.

Zu 5. – Siedlungsflächenmonitoring - Rücknahme minder geeigneter FNP-Bauflächen:

Hinsichtlich der seitens der BRA im Erörterungstermin geforderten dezidierten Untersuchung der Bauflächenreserven im „Versorgungsbereich“ (= Bereich „Hawerland“) in Bezug auf deren Minder- bzw. Nichteignung und damit u.U. gegebener Rücknahmeveranlassung wird an dieser Stelle auf den als Anlage 3 dieser Begründung beigefügten Ergebnisbericht verwiesen.

Im Resultat ergibt sich eine vergleichsweise geringe Erweiterung der städtischerseits im Gegenzug zur beabsichtigten Bauflächenenerweiterung in Wormbach bereits vorgeschlagenen Bauflächenrücknahmen um 2 weitere kleinere Teilflächen, einmal im Ortsteil Werpe und einmal im Ortsteil Werntrop, wodurch sich die Rücknahmebilanz auf insgs. 1,55 ha erhöht.

Gesamtschau der städtischerseits im Gegenzug zur 29. FNP-Änderung vorgesehenen FNP-Bauflächen-Rücknahmen:

Ortsteil Wormbach:

- Wohnbauflächenreserven gem. Anlage 4 zur FNP-Begründung

Ortsteil Werpe:

- Wohnbauflächenreserven gem. Anlage 5 zur FNP-Begründung
(SFM-Fläche Nr. 3 tlw.; SFM-Fläche Nr. 4 tlw.; SFM-Fläche Nr. 9)

Ortsteil Werntrop:

- Wohnbauflächenreserven gem. Anlage 6 zur FNP-Begründung (SFM-Fläche Nr. 2)

Am 07.05.2015 hat der Rat der Stadt Schmallenberg per Beschluss eine Absichtserklärung dahinlautend abgegeben, dass für die vorbezeichneten Bauflächenrücknahmen zu gegebener Zeit eigenständige FNP-Änderungsverfahren mit den baugesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeits- und Fachbehördenbeteiligungen durchzuführen sind.

4. Natur-, Landschafts- und Klimaschutz

Auch hinsichtlich der naturräumlichen Beschaffenheit untergliedert sich das Plangebiet in den Bereich des bestehenden Wohngebietes und das tatsächliche bauliche Erweiterungsa-real, welches sich größtenteils als intensiv landwirtschaftlich, derzeit ackerbaulich genutztes Gelände darstellt.

Als schützenswerter Landschaftsbestandteil findet sich in der Nähe des Plangebietes lediglich der „Wurmbach“, der allerdings auch schon in einem begradigtem Bachbett verläuft.

Die dezidierte Bestandsbeschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten im und im Umfeld des Plangebietes ist zentraler Aspekt des Umweltberichtes (Anlage 1 zur Begründung), auf den hinsichtlich weiterer Einzelheiten an dieser Stelle verwiesen wird.

Aus den unter Punkt „1.“ dieser Begründung dargelegten Gründen soll hier letztendlich der baulichen Neuinanspruchnahme 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 – siehe Anlage 1 „Umweltbericht“.

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

- Menschen 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“, Warstein-Hirschberg, im Juli 2013 (aktualisiert März 2015) erstellt.

Das Artenschutzprotokoll ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

5. Ver- und Entsorgung/Altlasten

5.1 Wasser-/Löschwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Werpe / Wormbach / Harbecke. Die quantitative wie qualitative Sicherstellung der Wasserversorgung (einschließlich Löschwasser) wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einem wasserwirtschaftlichen Erläuterungsbericht nachgewiesen. Weitere Zulieferung kann zudem jederzeit aus dem städtischen Verbundsystem erfolgen.

Darüber hinaus kann die Löschwasserversorgung (temporär) aus einer Teichanlage unterstützt werden, die im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Unterm Dillenberg (I)“ südlich davon angelegt wurde. Deren Speisung erfolgt sowohl durch den „Wormbach“ als auch durch das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Bau- bzw. Bauerweiterungsgebiet, das über die geplante Trennkanalisation zugeführt wird. In diesem Zusammenhang dient die Anlage auch der Regenrückhaltung.

5.2 Niederschlags-/Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt in Form einer Trennkanalisation. Konform zu den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz wird das unverschmutzte Oberflächenwasser ortsnahe dem südlich gelegenen „Wormbach“ zugeführt. Die Detailplanungen zur beabsichtigten Niederschlagswasserableitung erfolgen unter frühzeitiger Einbindung der Unteren Wasserbehörde des HSK. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Wormbach zugeführt.

5.3 Energieversorgung

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

5.4 Telekommunikation

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

5.5 Abfallentsorgung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Schmallenberg anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und der Kompostieranlage in Brilon zugeführt. Der anfallende Schrott wird ebenfalls separat eingesammelt und wiederverwertet. Kühlgeräte und Sonderabfälle werden fachgerecht und umweltschonend entsorgt. Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Stadt Schmallenberg zur Umladestation des Hochsauerlandkreises und anschließend durch den Hochsauerlandkreis zur zentralen Abfalldeponie bzw. einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage gebracht.

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:

„Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69270) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.“

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bis jetzt keine schutzwürdigen Objekte bekannt. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

"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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schmallenberg als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4 (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)."

Schmallenberg, den 25.09.2015



Halbe
Bürgermeister

Umweltbericht

**zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans
im Ortsteil Wormbach, Stadt Schmallenberg**

Bertram Mestermann

Büro für Landschaftsplanung



Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg

Tel. 02902-701231

info@mestermann-landschaftsplanung.de

Umweltbericht

**zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Wormbach,
Stadt Schmallenberg**

Auftraggeber:
Stadt Schmallenberg
Unterm Werth 1
57392 Schmallenberg

Verfasser:
Bertram Mestermann
Büro für Landschaftsplanung
Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:
Jennifer Hofmann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 1258

Warstein-Hirschberg, September 2015

Inhaltsverzeichnis

1.0	Veranlassung und Aufgabenstellung.....	1
1.1	Untersuchungsinhalte	1
1.2	Veranlassung.....	1
2.0	Grundstruktur des Untersuchungsraumes.....	4
2.1	Untersuchungsgebiet	4
2.2	Fachplanungen und Schutzgebiete.....	4
3.0	Schutzgutbezogene Beschreibung der vorhandenen Umweltsituation.....	5
	mit Konfliktanalyse	5
3.1	Methodik	5
3.2	Null-Variante und anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	5
3.3	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit.....	6
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
3.5	Schutzgut Boden	7
3.6	Schutzgut Wasser.....	7
3.7	Schutzgut Klima und Luft	7
3.8	Schutzgut Landschaft	8
3.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	8
3.10	Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen	9
4.0	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.0	Zusätzliche Angaben.....	10
5.1	Technische Verfahren / angewandte Methoden	10
5.2	Aufgetretene Schwierigkeiten und Besonderheiten	10
5.3	Durchführung der Objektüberwachung (Monitoring).....	10
6.0	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

Literaturverzeichnis

1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

1.1 Untersuchungsinhalte

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens darzustellen.

Die Methodik der Umweltprüfung folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht wird wie folgt gegliedert:

- Beschreibung der Veranlassung und der Aufgabenstellung
- Analyse der Grundstruktur des Untersuchungsraumes
- Bestandsanalyse durch schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation
- Konfliktanalyse des Vorhabens
- Darstellung von Maßnahmen zur Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen
- Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem hiermit vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung, und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Parallel wird eine Artenschutzprüfung erstellt.

1.2 Veranlassung

Die Stadt Schmallenberg plant mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Wormbach die Umwidmung einer ca. 1,9 ha großen Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Die geplante Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Unterm Dillenberg II“.

Lage des Plangebiets

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet befindet sich auf dem Stadtgebiet von Schmallenberg in der Ortschaft Wormbach, Hochsauerlandkreis, im Regierungsbezirk Arnsberg.

Die durch das Vorhaben überplante Fläche umfasst in der Flur 12 der Gemarkung Wormbach die Flurstück 33 (tlw.), 40, 39, 31 (tlw.), 38, 37 (tlw.), 59 (tlw.), 58, 57, 56 (tlw.), 54, 53 (tlw.), 52, 34 (tlw.), 49 (tlw.), 48 (tlw.), 60, 51 und 50 (tlw.).



Gemäß Zielsetzung gliedert sich die 29. Änderung des Flächennutzungsplans in folgende Bereiche (vgl. Abb. 2):

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Umwidmung dieser ca. 1,15 ha großen Fläche in Wohnbaufläche sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des südlich angrenzenden Wohngebiets geschaffen werden.

Der südliche Bereich des Plangebiets umfasst ca. 0,75 ha des vorhandenen Wohngebiets „Unterm Dillenberg“. Das bestehende Wohngebiet wurde bislang dem baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugerechnet. Da das Wohngebiet „Unterm Dillenberg“ und der dazugehörige Bebauungsplan Nr. 108 aus städtebaulichen Erwägungen seinerzeit in Teilbereichen abweichend von der ohnehin nicht parzellenscharfen Bauflächendarstellungsvorgabe des Flächennutzungsplans konzipiert wurde, sollten diese darstellungstechnischen Diskrepanzen im Rahmen der aktuell vorgeschlagenen FNP-Änderung „mitberichtigt“ werden (STADT SCHMALLEMBERG 2013A).

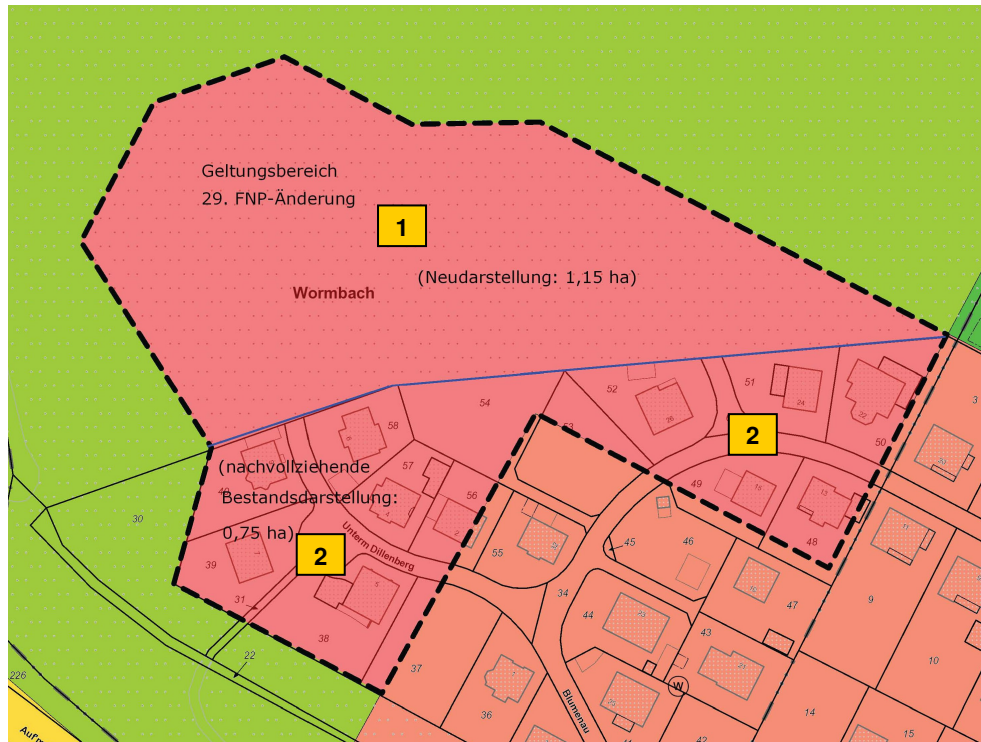


Abb. 2 Darstellung der geplanten 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Wormbach, Stadt Schmallenberg (STADT SCHMALLEMBERG 2013b).

Bestandssituation

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Wormbach auf dem Stadtgebiet von Schmallenberg, Hochsauerlandkreis. Der ca. 1,15 ha große Bereich der Neudarstellung wird von einer Ackerfläche eingenommen. Südlich angrenzend befindet sich im Bereich der ca. 0,75 ha großen Bestandsdarstellung das Wohngebiet „Unterm Dillenberg“. Das Wohngebiet wird von einer regionaltypischen Bebauung und jungen Hausgärten geprägt. Südlich schließt sich an das Wohngebiet eine Streuobstwiese mit jungen Obstbäumen (Hochstamm) an. Der Bachlauf Wurmbach durchquert die Obstwiese in nordwestliche Richtung. In diesem Bereich stellt sich der Wurmbach als lediglich bedingt naturnaher Bachlauf mit dem Charakter eines zugewachsenen Grabens dar. Eine Ufervegetation ist nicht vorhanden. Ebenfalls südlich des Wohngebiets befindet sich eine Entwässerungsmulde. Westlich des Plangebiets bzw. westlich der Kreisstraße K 25 liegen intensiv genutzte Grünlandflächen, durch die der Wurmbach fließt. Der Wurmbach wird beidseitig von Gehölzen begleitet.

Wirkfaktoren

Mit der geplanten Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geht ein Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen einher. Die bisher dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche wird vollständig überbaut.

2.0 Grundstruktur des Untersuchungsraumes

2.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet der 29. Änderung des Flächennutzungsplans. Weiterhin werden die angrenzenden Flächen schutzgutspezifisch in die Betrachtung einbezogen, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant sind.

2.2 Fachplanungen und Schutzgebiete

Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan „Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Die Ortschaft Wormbach ist nicht als „Siedlungsbereich“, sondern ebenfalls als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Überlagert wird diese Festlegung mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BEZ. REG. ARNSBERG 2012).

Schutzgebiete und besonders geschützte Bereiche

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets 2.3.2.41 „Offenlandbereiche um Wormbach“. Westlich des Plangebiets findet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.3.3.30 „Wurmbach nordwestlich Wormbach“. Eine nördlich des Plangebiets gelegene Winterlinde ist als Naturdenkmal ND 2.2.1.26 im Landschaftsplan „Schmallenberg Nordwest“ dokumentiert (HSK 2008).

Der westlich des Plangebiets gelegene Abschnitt des Bachlaufs Wurmbach ist aufgrund seiner natürlichen oder naturnahen, unverbauten Fließgewässerbereiche als gesetzlich geschütztes Biotop GB-4815-520 verzeichnet. Das grünlandgeprägte Tal des Wurmbachs westlich des Plangebiets ist als Biotopkatasterfläche BK-4815-396 „Wurmbachtal zwischen Wormbach und Wennetal“ erfasst (LANUV 2013).

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine weiteren Schutzgebiete oder besonders geschützte Bereiche.

3.0 Schutzgutbezogene Beschreibung der vorhandenen Umweltsituation mit Konfliktanalyse

3.1 Methodik

Im Rahmen einer Bestandsermittlung wird im Folgenden die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt und bewertet. Dazu wurden die vorliegenden Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Das Plangebiet und dessen Umfeld wurden am 17. Juni 2013 begangen und kartiert.

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

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

3.2 Null-Variante und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Parallel zur 29. FNP-Änderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Unterm Dillenberg II“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Ziel der FNP-Änderung ist neben der Anpassung des Flächennutzungsplans an erfolgte bauliche Entwicklungen vor allem die Bereitstellung von zusätzlicher Wohnbaufläche. Über den Bebauungsplan werden detaillierte Festsetzungen zur beabsichtigten Wohnbau- und landbauvorbereitung im Rahmen einer erforderlichen Bedarfsdeckung getroffen.

Ein Verzicht auf das Vorhaben („Null-Variante“) würde den städtebaulichen Erfordernissen im Hinblick auf die Daseinsvorsorge, zu der auch eine angemessene Bereitstellung von Wohnbau- und landbauvorbereitung gehört, nicht gerecht. Allgegenwärtige Anstrengungen zur Gewinnung jüngerer Bevölkerungsteile bzw. zur Verhinderung weiterer Fortzüge würden konterkariert.

In einer weiteren Anlage zur FNP-Änderungsbegründung wird dezidiert dargelegt, dass es im Versorgungsbereich („Hawerland“), den das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Schmallenberg 2030 Wormbach als Ort mit Grundversorgung und somit Versorgungsfunktion für das Umland zuweist, alternative Planungsmöglichkei-

ten ebenso wenig existieren, wie zeitnah aktivierbare Baulücken. Auch aus einer erfolgten Leerstandserhebung lassen sich keine genügenden Potentiale für die bestehende Wohnbaulandnachfrage ableiten. Vor diesem Hintergrund und der eigentumsrechtlichen Situation im jetzigen Planungsraum, wo Verfügbarkeit besteht, wurde im Sinne des zwingenden Erhalts jüngerer Bevölkerungsteile die Entscheidung getroffen, den bereits im Zuge des bestehenden Wohngebietes „Unterm Dillenberg“ auch landesplanerisch seinerzeit schon vorgezeichneten Weg einer Anschlussbebauung in diesem Bereich weiterzugehen. Die seinerzeitige städtebauliche Konzeption des heutigen Wohngebietes sah diese Erweiterung bei Bedarf auch bereits vor.

3.3 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

Erholung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Emissionen

Eine Vorbelastung durch Schallemissionen oder stofflichen Emissionen gehen von der angrenzenden Wohnbebauung des Ortsteils Wormbach, der westlich und südlich verlaufenden Kreisstraßen K 25 und K 31 sowie der landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung mit entsprechendem Personen- und Fahrzeugverkehr aus. Diese stellen sich hinsichtlich ihrer üblichen (Nutzungs-)Intensität als geringfügig dar. Konkrete Aussagen zu stofflichen Emissionen oder Schallemissionen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Genehmigungsplanung getroffen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten 29. Änderung des Flächennutzungsplans geht ein Verlust der dargestellten landwirtschaftlichen Nutzflächen einher. Konkrete Auswirkungen auf Lebensräume von Tierarten sowie auf Biotoptypen im Hinblick auf den IST-Zustand des Plangebiets werden in der verbindlichen Bauleitplanung oder in der Baugenehmigungsplanung erarbeitet. Die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Tierarten sind Gegenstand der parallel erarbeiteten Artenschutzprüfung (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2013).

3.5 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenkarte für den geologischen Dienst (BK50) stehen im Plangebiet eine typische Braunerde – vereinzelt Podsol Braunerde – vereinzelt Pseudogley-Braunerde, sowie ein typischer Gley – vereinzelt Kolluvisol-Gley, an (WMS-FEATURE 2013). Mit der geplanten 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird es im Rahmen der Umwidmung in Wohnbaufläche zu einem vollständigen Funktionsverlust von natürlichen Böden durch Versiegelung kommen.

3.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem „Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen“ (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1980). Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers wird aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht erwartet.

Südlich des Plangebiets fließt in nordwestliche Richtung der Bachlauf Wornbach durch eine Obstbaumwiese. Geprägt wird der Wornbach in diesem Abschnitt von einer begleitenden Hochstaudenflur. Eine standorttypische Ufervegetation fehlt. Vorhabensspezifische Auswirkungen auf den Wornbach werden nicht erwartet.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

Die Luft stellt ein herausragendes Schutzgut dar. Neben der menschlichen Gesundheit werden Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter durch Luftverunreinigungen beeinträchtigt. Letzterer Begriff umfasst (gem. § 3 Abs. 4 BImSchG) „Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft insbes. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe“.

Auf Luftverunreinigungen bzw. –veränderungen sind Belastungen des Klimas sowohl auf der kleinräumigen als auch kumulativ auf der regionalen bis hin zur globalen Ebene zurückzuführen.

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen wie im vorliegenden Fall sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Emittentenquellen gem. § 3 Abs. 4 BImSchG finden sich in der maßgebenden näheren Umgebung des Plangebietes angesichts der nahezu „reinen“ Wohngebietsstruktur in nennenswerter Ausprägung nur in Form des gebietsimmanenten Verkehrsaufkommens und Hausbrandes. Hier besteht eine entsprechende Vorbelastung, die durch die geplante hinzutretende Bebauung zwangsläufig erhöht werden wird. Die bestehenden technischen Regelwerke und Verordnungen zu den jeweiligen Emissionsquellen sollten jedoch die Einhaltung der einschlägigen Immissionsgrenzwerte

und damit gesundes Wohnen und Leben in lage- und nutzungsmäßig derart ausgebildeten Gebieten gewährleisten.

Als dem Plangebiet ansonsten nächstgelegene potentielle Emissionsquellen wären die südwestlich vorbeiführenden Kreisstraßen 31 und 25 nennen, die jedoch Abstände von mind. 45 m (K 25) bzw. 80 m (K 31) zur geplanten Bebauung aufweisen. Diese Abstände sowie die relativ geringen Frequentierungen dieser Straßen lassen jedoch keine unzulässigen Beeinträchtigungen erwarten. Lärm, Gerüche oder sonstige Schadstoffe emitierende Nutzungs- oder Betriebsarten finden sich ansonsten weder im, noch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und werden durch die beabsichtigten planerischen Festsetzungen auch nicht ermöglicht.

Obgleich die Nutzung regenerativer Energiequellen für Heizung und Warmwasseraufbereitung städtischerseits grundsätzlich begrüßt wird, ist in Anbetracht der diesbezüglich regionstypisch nicht optimalen klimatischen Verhältnisse eine dahingehende zwingende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB nicht vertretbar.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Die noch weiter oberhalb des Plangebietes entstehende, hangabwärts Richtung Wormbach fließende Kaltluft wird durch Bebauung und deren Erwärmungseffekte in ihrer positiven Wirkung für das örtliche Kleinklima beeinträchtigt. Die in dieser Hinsicht durch die vorhandene Bebauung bereits gegebene Beeinträchtigung wird durch hinzutretende Bebauung zwangsläufig erhöht werden.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Ausmaßes des Plangebietes steht eine signifikante Veränderung oder gar Beeinträchtigung des Kleinklimas im Betrachtungsraum jedoch nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund können erhebliche anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung auf das Lokal- und Regionalklima ausgeschlossen werden, so dass vor diesem Hintergrund kein weiterer Untersuchungsbedarf bzw. die Festlegung vermeidender oder verringernder Maßnahmen besteht.

3.8 Schutzgut Landschaft

Mit der geplanten Darstellung des Plangebiets gehen keine Auswirkungen auf das Plangebiet einher.

3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets werden keine Kultur- und sonstigen Sachgüter erwartet.

3.10 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Biologische Vielfalt

Das Untersuchungsgebiet weist in diesem Zusammenhang eine Ausstattung von Lebensräumen auf, die durch die anstehenden Gehölzstrukturen, der bebauten Bereiche Wormbachs und der Ackerfläche im räumlichen Zusammenhang mit der freien, grünlandgeprägten Landschaft geprägt wird.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet.

4.0 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung werden aufgrund der dort vorhandenen vertieften Planungsschärfe konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung potenzieller Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter getroffen.

5.0 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren / angewandte Methoden

Aufbau und Struktur des Umweltberichtes orientieren sich an der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen“, herausgegeben vom Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag.

Zur Erfassung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden bei der Umweltprüfung neben Literatur- und Kartenauswertungen die einschlägigen fachlichen Verfahren zur Durchführung eigener faunistischer Erhebungen angewandt (siehe zum Planungsvorhaben erstelltes Artenschutzgutachten).

Sonstige angewandte Methoden oder technische Verfahren werden grundsätzlich – sofern sie überhaupt zur Anwendung zu bringen waren – in den jeweiligen Schutzgüterbetrachtungen angesprochen und im Bedarfsfalle näher erläutert.

Da eine voraussichtliche erhebliche nachteilige Planungsauswirkung nur auf die Schutzgüter „Pflanzen“ und „Boden“ zu erwarten ist, beschränkt sich das einzige hier anzuwendende technische Verfahren auf die diesbezügliche Eingriffsermittlung anhand der Biotoptypen-Bewertungsliste des Hochsauerlandkreises.

5.2 Aufgetretene Schwierigkeiten und Besonderheiten

Besondere, über die vorstehend erläuterten Sachverhalte hinausgehende Schwierigkeiten sind bei der Erhebung der Grundlagendaten nicht aufgetreten. Gleichwohl ist einzuräumen, dass diverse Angaben und Aussagen, wie z.B. zu der durch die Neubebauung zu erwartenden verkehrlichen Zusatzbelastung oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen beruhen.

5.3 Durchführung der Objektüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB hat die Kommune erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen.

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund von der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Schmallenberg in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Hochsauerlandkreises. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung respektive Abhilfe ergreifen zu können.

Erhebliche Umweltauswirkungen zeichnen sich hier nach dem derzeitigen Erhebungs- und Kenntnisstand nur für die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen“ ab. Die Überwachung dieses Aspekts, explizit die Nichtüberschreitung der zulässigen GRZ im Zuge von Baumaßnahmen, ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen bzw. Zustands- und Abnahmebesichtigungen durch die zuständige Bauordnungsbehörde im jeweiligen Verfahren und zum jeweiligen Zeitpunkt der Durchführung des Einzelvorhabens gegeben.

Ebenso sind die ordnungsgemäße Umsetzung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Teil der ständigen Überwachung der Baugenehmigungsbehörde.

Im Hinblick auf etwaige anderweitige, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen der Planung, die zum jetzigen Zeitpunkt unvorhersehbar sind, wurden bereits im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß BauGB sämtliche für Umweltbelange zuständige Behörden aufgefordert, im Falle von späterer Kenntnisnahme derartiger Vorkommnisse diese informativ an die Stadt Schmallenberg weiterzuleiten, um dort unter Einschaltung der betroffenen Behörden über die Notwendigkeit sowie Art, Umfang und Zeitpunkt etwaiger Gegensteuerungsmaßnahmen zu befinden.“

6.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schmallenberg plant mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Wormbach die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO. Das ca. 1,9 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wormbach der Stadt Schmallenberg im Hochsauerlandkreis, Regierungsbezirk Arnsberg.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter in Verbindung mit den Vorbelastungen kann wie folgt dargestellt werden:

Tab. 1 Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut		Erheblichkeit
Mensch	Erholung	nicht betroffen
	Emissionen	nicht betroffen
Tiere		geringe Erheblichkeit
Pflanzen		hohe Erheblichkeit
Boden		hohe Erheblichkeit
Wasser		geringe Erheblichkeit
Klima und Luft		nicht betroffen
Landschaft		nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter		nicht betroffen

Konkrete Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von potenziellen Beeinträchtigungen von Schutzgütern werden abschließend auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsplanung formuliert.

Warstein-Hirschberg, September 2015



Bertram Mestermann

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Literaturverzeichnis

BEZ. REG. ARNSBERG (2012): Bezirksregierung Arnsberg. Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Arnsberg.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1980): Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen. Krefeld.

HSK (2008): Hochsauerlandkreis Landschaftsplan Schmallingenberg Nordwest. Meschede.

LANUV (2013): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>
Zugriff: 27.06.2013, 09:45 MESZ.

MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2013): Artenschutzprüfung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Wormbach, Stadt Schmallingenberg. Warstein-Hirschberg.

STADT SCHMALLINGENBERG (2013A): Beschlussvorlage Nr. VIII/969 vom 27.03.2013. Schmallingenberg.

STADT SCHMALLINGENBERG (2013B): 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Wormbach, Stadt Schmallingenberg. Zeichnerische Darstellung. Schmallingenberg.

WMS-FEATURE (2013) bereitgestellt durch: IT.NRW
Bodenkarte für den geologischen Dienst <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>
Zugriff: 27.06.2012, 10:00 MESZ.

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –
Anlage 2 zur Begründung

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 29. Änderung Flächennutzungsplan im Ortsteil Wormbach, Stadt Schmallenberg

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Schmallenberg Antragstellung (Datum): 16.07.2013

Die Stadt Schmallenberg plant mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Wormbach die Umwidmung einer ca. 1,9 ha großen Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Die geplante Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Unterm Dillenberg II“.

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.
Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**Anlage 2 zur Begründung****Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

- ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

- ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung

Stadt Schmallingenberg
Amt für Stadtentwicklung

Siedlungsflächenmonitoring

Stadtgebiet Schmallingenberg

Prüfung des Bauflächen-Rücknahmepotentials im Bereich des „Hawerlandes“

(im Zusammenhang mit der 29. FNP-Änderung, Bereich „Unterm Dillenberg“, OT Wormbach)

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings (SFM) auf Ebene der Regional- und Landesplanung, konkret dem in der Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg (BRA) liegenden Regionalplan (RP), ist die Stadt Schmallingenberg grundsätzlich angehalten, ihre im Zuge der RP-Neuaufstellung auf Basis des erstmalig durchgeführten SFM ermittelten Bauflächenreserven respektive -überhänge im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) angesichts einer veränderten Bedarfssituation zu überprüfen und ggfs. anzupassen, d.h. festzustellen, welche dargestellten Reserven aus welchen Gründen für eine tatsächliche zukünftige bauliche Nutzung objektiv voraussichtlich nicht (mehr) zur Verfügung stehen bzw. in Frage kommen werden und für diese Flächen dann beizeiten entsprechende FNP-Änderungen durchzuführen respektive in einem ersten Schritt im Zusammenhang mit Einzelvorhaben zumindest einen „belastbaren“ Ratsbeschluss dahinlautend herbeizuführen, dass mit bestimmten Flächen „in absehbarer Zeit“ so verfahren werden soll; dies insbs. im Rahmen von evtl. beabsichtigten Bauflächen-Neuausweisungen.

Dieser Fall ist u.a. mit dem Erweiterungsvorhaben des Wohngebietes „Unterm Dillenberg (I)“ eingetreten.

Mit Datum vom 17.01.2014 wurde an die BRA unter der 29. FNP-Änderung eine entsprechende landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW (LPIG) gerichtet, schon versehen mit entsprechenden Bauflächen-Rücknahmevorschlägen in den Ortsteilen Werpe und Wormbach für die im letztgenannten Ort beabsichtigte Wohnbauflächen-Neudarstellung in einer Größenordnung von 1,15 ha. Der Gesamtumfang der städtischerseits vorgeschlagenen Rücknahmen beläuft sich auf 1,34 ha.

Anfang März 2014 bekundete die BRA Gesprächsbedarf in vorstehender Angelegenheit und das lfd. Anpassungsverfahren gem. § 34 (1) LPIG wurde einvernehmlich ausgesetzt.

Der gemeinsame Erörterungstermin erfolgte am 15.05.2014.

Im dazu angefertigten Gesprächsprotokoll stellt die BRA fest, dass zunächst einmal keine standörtlichen Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt bestünden, vor dem Hintergrund des im SFM ermittelten gesamtstädtischen Wohnbauflächen-Überhangs jedoch bedarfsseitige, zumal es sich bei Wormbach um einen Ort unter 2.000 Einwohnern handele, für die nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung die weitere Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten bzw. zu beschränken sei.

Angesichts der städtischerseits auf Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Schmallenberg 2030“ (ISEK) dargelegten und zukünftig auszubauenden Umland-Versorgungsfunktion des Ortsteils Wormbach räumte die BRA ein, dass vor diesem Hintergrund ein gewisser „Sonderbedarf“ („...im Einzelfall ein Bedarfsnachweis jenseits der standardisierten Bedarfsberechnung mit stringenter Begründung in begrenztem Umfang möglich...“) anerkannt werden könnte. Dazu müsste nachgewiesen werden, dass der lokale Bedarf von der standardisierten Bedarfsberechnung nicht realistisch abgebildet wird, oder trotz vorhandener Reserven eine Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

In Bezug auf den „Versorgungsbereich“ des Ortsteils Wormbach, das sogn. „Hawerland“, wurde seitens der BRA eine dezidierte Prüfung des in den zugehörigen Orten bestehenden Reserveflächenpotentials hinsichtlich Quantität, bauplanungsrechtlicher Qualität, bisheriger Inanspruchnahme und eigentumsrechtlicher Verfügbarkeit gefordert. Nachfolgend das Ergebnis.

Zum Schmallenberger „Hawerland“ sind folgende Ortsteile zu zählen:

- Ebbinghof
- Felbecke
- Harbecke
- Obringhausen
- Selkentrop
- Werntrop
- Werpe
- Wormbach

Die Ortsteile Ebbinghof und Obringhausen finden sich nicht in Form von Bauflächendarstellungen im FNP wieder und fallen somit aus der SFM-Betrachtung heraus.

Nachfolgend die in die Betrachtung einzubeziehenden Orte mit ihren Bauflächengesamtumfängen und den im Rahmen des SFM festgestellten und angerechneten Reserven:

Felbecke

Gesamt-Bauflächendarstellung:	90.700 m ²	(9,07 ha)
MD-Darstellung:	76.700 m ²	(komplett B-Plan und Ortssatzung)
GE-Darstellung:	8.800 m ²	(betriebsgebunden)
Gemeinbedarfsflächen-Darstellung:	5.200 m ²	(ehem. Schule/Kindergarten)
Reservepotential lt. SFM gesamt:	4.200 m ²	(4 Flächen; max. 6 Bauplätze)
(Lageplan zum SFM Felbecke: siehe Anlage 1 zu diesem Bericht)		
Aktuelle Bauplatznachfrage:	1	
Letzter Neubau:	2013	
Leerstandserhebung HSK 2013:	Gebäudebestand: 50; Leerstand: 1	

Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit:

Alle Reserveflächen befinden sich in Privateigentum und standen seit Jahren nicht für die Allgemeinheit zur Verfügung (Änderung nicht absehbar, rechtliche „Gegenmaßnahmen“ weder möglich noch politisch gewollt).

Bewertung Rücknahmeoptionen:

Alle Reserveflächen sind satzungsrechtlich gefasst und würden auch ohne dies als Baulücken im Siedlungszusammenhang zu werten sein.

Auch im aktuellen SFM sind keine Reservebauflächen, sondern nur Baulücken verzeichnet.

⇒ Rücknahmeoptionen:

Keine

Harbecke

Gesamt-Bauflächendarstellung:	61.200 m ²	(6,12 ha)
MD-Darstellung:	50.900 m ²	(komplett Ortssatzung)
W-Darstellung:	10.300 m ²	(komplett B-Plan)
Reservepotential lt. SFM gesamt:	8.900 m ²	(9 Flächen; max. 11 Bauplätze)

(Lageplan zum SFM Harbecke: siehe Anlage 2 zu diesem Bericht)

Aktuelle Bauplatznachfrage:	1
Letzter Neubau:	2013
Leerstandserhebung HSK 2013:	Gebäudebestand: 45; Leerstand: 3

Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit:

Alle Reserveflächen befinden sich in Privateigentum und standen seit Jahren nicht für die Allgemeinheit zur Verfügung (Änderung nicht absehbar, rechtliche „Gegenmaßnahmen“ weder möglich noch politisch gewollt).

Bewertung Rücknahmeoptionen:

Alle Reserveflächen sind satzungsrechtlich gefasst und würden auch ohne dies – bis auf 3 Flächen (SFM-Nr. 1, 3 u. 6) = max. 4 Bauplätze (0,31 ha) – als Baulücken im Siedlungszusammenhang zu werten sein.

Auch im aktuellen SFM sind keine Reservebauflächen, sondern nur Baulücken verzeichnet.

⇒ Rücknahmeoptionen:

Keine

Selkentrop

Gesamt-Bauflächendarstellung:	70.100 m ²	(7,01 ha)
MD-Darstellung:	63.100 m ²	(komplett B-Plan und Ortssatzung)
W-Darstellung:	7.000 m ²	(komplett Ortssatzung)
Reservepotential lt. SFM gesamt:	7.500 m ²	(3 Flächen; max. 8 Bauplätze)

(Lageplan zum SFM Selkentrop: siehe Anlage 3 zu diesem Bericht – Hinweis: die SFM-Nr. 3 ist baulich mittlerweile komplett ausgenutzt, die SFM-Nr. 2 zur Hälfte; entsprechende SFM-Korrekturen folgen)

Aktuelle Bauplatznachfrage:	derzeit nichts bekannt
Letzter Neubau:	2013
Leerstandserhebung HSK 2013:	Gebäudebestand: 37; Leerstand: 0

Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit:

Alle Reserveflächen befinden sich in Privateigentum und standen seit Jahren nicht für die Allgemeinheit zur Verfügung (Änderung nicht absehbar, rechtliche „Gegenmaßnahmen“ weder möglich noch politisch gewollt).

Bewertung Rücknahmeoptionen:

Alle Reserveflächen sind satzungsrechtlich gefasst. 2 Flächen (SFM-Nr. 2 (Rest) u. 4) = max. 2 Bauplätze (0,2 ha) würden auch ohne dies als Baulücken im Siedlungszusammenhang zu werten sein. Die Fläche mit der SFM-Nr. 5 = max. 6 Bauplätze (0,6 ha) ist als Reservebaufäche im aktuellen SFM gewertet, aber auch diese ist satzungsrechtlich erfasst (Einzelparzellen im Übrigen überwiegend im Rahmen von Erbschaftsregelungen an verschiedene Eigentümer überschrieben).

⇒ Rücknahmeoptionen:

Keine

Werntrop

Gesamt-Bauflächendarstellung:	30.400 m ²	(3,04 ha)
MD-Darstellung:	30.400 m ²	
Reservepotential lt. SFM gesamt:	1.600 m ²	(2 Flächen; max. 3 Bauplätze)

(Lageplan zum SFM Werntrop: siehe Anlage 4 zu diesem Bericht)

Aktuelle Bauplatznachfrage: derzeit nichts bekannt

Letzter Neubau: länger zurückliegend

Leerstandserhebung HSK 2013: Gebäudebestand: 21; Leerstand: 0

Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit:

Alle Reserveflächen befinden sich in Privateigentum und standen seit Jahren nicht für die Allgemeinheit zur Verfügung (Änderung nicht absehbar, rechtliche „Gegenmaßnahmen“ weder möglich noch politisch gewollt).

Bewertung Rücknahmeoptionen:

SFM-Reservefläche Nr. 1 (0,07 ha) stellt „klassische“ Baulücke dar, etwaige Bauflächenrücknahme wäre Makulatur.

SFM-Reservefläche Nr. 2 (0,09 ha und nur Baulücke lt. SFM) liegt im Außenbereich und käme für eine Rücknahme in Frage.

⇒ Rücknahmeoptionen:

Gegeben für die SFM-Fläche Nr. 2

Werpe

Gesamt-Bauflächendarstellung:	89.000 m ²	(8,90 ha)
MD-Darstellung:	86.000 m ²	(bis auf 1,12 ha Ortssatzung)
W-Darstellung:	3.000 m ²	(komplett Ortssatzung)
Reservepotential lt. SFM gesamt:	16.300 m ²	(9 Flächen; max. 18 Bauplätze)

(Lageplan zum SFM Werpe: siehe Anlage 5 zu diesem Bericht)

Aktuelle Bauplatznachfrage: 1

Letzter Neubau: 2012
Leerstandserhebung HSK 2013: Gebäudebestand: 52; Leerstand: 0

Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit:

Alle Reserveflächen (außer SFM-Nr. 9 (tlw.)) befinden sich in Privateigentum und standen seit Jahren nicht für die Allgemeinheit zur Verfügung (Änderung nicht absehbar, rechtliche „Gegenmaßnahmen“ weder möglich noch politisch gewollt).

Bewertung Rücknahmeoptionen:

Alle Baulücken lt. SFM (Flächen Nr. 1 – 5, 7 u. 8) sind satzungsrechtlich gefasst; ohne dies wären die Flächen 3 und 4 dem Außenbereich zuzurechnen. Die Osthälfte der SFM-Fläche Nr. 4 ist allerdings nicht von der Ortssatzung erfasst, zählt als Außenbereich und könnte zurückgenommen werden (0,08 ha). Die SFM-Flächen Nr. 9 (0,12 ha) und 10 (0,92 ha, 0,67 ha lt. SFM) sind als tatsächliche Reserveflächen im SFM erfasst und angerechnet. Beide sind dem Außenbereich zugehörig. Für die Fläche Nr. 10 gibt es allerdings einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahr 2008. Das Verfahren ruht aber seitdem. Eine Weiterführung zeichnet sich aus eigentumsrechtlichen und mangelnden örtlichen Nachfragepotentialen nicht ab. Eine Verfahrenseinstellung zugunsten der Planungsmaßnahme „Unterm Dillenberg II“ in Wormbach liegt nahe.

⇒ Rücknahmeoptionen:

Gegeben für die SFM-Flächen Nr. 9 und Nr. 10 (auf 0,92 ha erweitert)

Wormbach

Gesamt-Bauflächendarstellung:	140.600 m ²	(14,06 ha)
MD-Darstellung:	39.600 m ²	(komplett Innenbereich gem. § 34)
W-Darstellung:	91.000 m ²	(4,45 ha §30; 4,30 ha §34; 0,35 ha §35)
Gemeinbedarfsdarstellung:	10.000 m ²	(komplett Innenbereich gem. § 34)
Reservepotential lt. SFM gesamt:	2.500 m ²	(3 Flächen; max. 4 Bauplätze)

(Lageplan zum SFM Wormbach: siehe Anlage 6 zu diesem Bericht – Hinweise: die SFM-Fläche Nr. 2 ist baulich mittlerweile ausgenutzt, entsprechende SFM-Korrektur folgt. Die SFM-Fläche Nr. 3 ist als „betriebsgebunden“ einzustufen)

Aktuelle Bauplatznachfrage: 4 - 8
Letzter Neubau: 2012
Leerstandserhebung HSK 2013: Gebäudebestand: 14; Leerstand: 2

Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit:

Die einzige Reservefläche außerhalb des B-Plan-Gebietes „Unterm Dillenberg (I)“ befindet sich in Privateigentum, ist als „betriebsgebunden“ (nahegelegene Schreinerei) anzusehen und steht absehbar nicht für anderweitige bauliche Zwecke zur Verfügung.

Bewertung Rücknahmeoptionen:

Die SFM-Fläche Nr. 2 ist bereits bebaut. Die Baulücke Nr. 8 lt. SFM liegt im B-Plan. Die SFM-Fläche Nr. 3 ist als „betriebsgebunden“ einzustufen. Auf einer Teilfläche davon befindet sich bereits der Parkplatz des gegenüberliegenden, stark expandierenden Schreinereibetriebes. Die noch ungenutzte „Restfläche“ dient der vorsorgenden Bedarfsdeckung des Betriebs.

Vom SFM nicht erfasst finden sich allerdings 2 Restflächen im Bereich der Wohnbauflächen-darstellung, die für bauliche Nutzung nicht bzw. nicht mehr in Frage kommen und zurück genommen werden können. Die Flächen weisen Größen von 0,15 respektive 0,2 ha auf.

⇒ **Rücknahmeoptionen:**

Gegeben für zwei 0,15 bzw. 0,2 ha große, bislang nicht im SFM enthaltene W-Bauflächen-Darstellungen

Fazit:

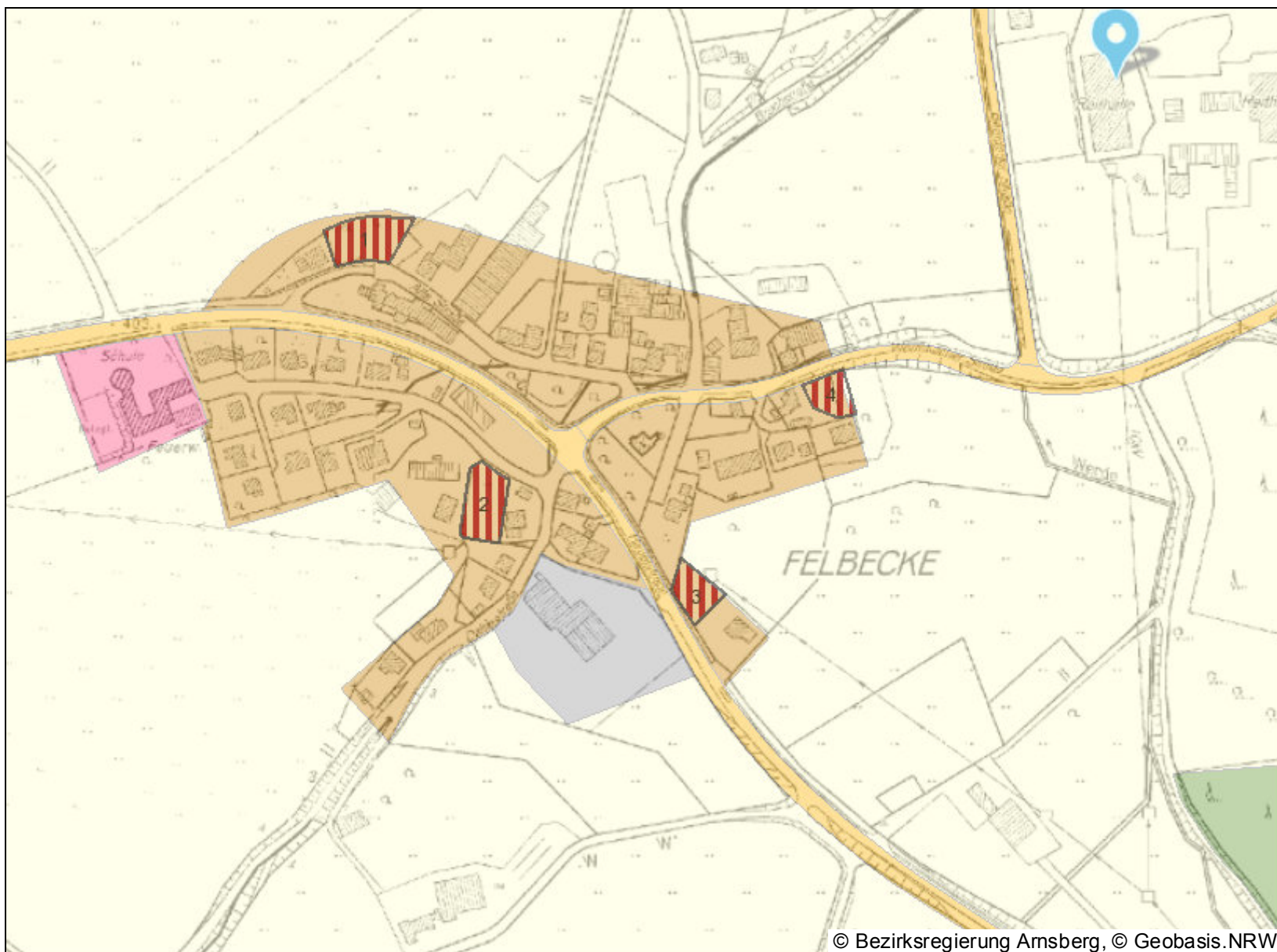
Im Ergebnis kann es unter Zugrundelegung des zu betrachtenden Versorgungsbereiches nur bei den städtischerseits bereits vorgesehenen Rücknahmeflächen, ergänzt lediglich noch um die SFM-Fläche Nr. 2 im Ortsteil Wern-trop und die SFM-Fläche Nr. 9 im Ortsteil Werpe, bleiben.

Damit wird einer Bauflächen-Neudarstellung von ca. 1,15 ha im Ortsteil Wormbach eine insgs. ca. 1,55 ha umfassende zukünftige Rücknahme bestehender FNP-Bauflächen im Versorgungsbereich „Hawerland“ gegenübergestellt.

Anlage:

SFM-Übersichtspläne „Hawerland“-Orte (mit FNP-Relevanz)

- Anlage 1 Felbecke
- Anlage 2 Harbecke
- Anlage 3 Selkentrop
- Anlage 4 Werntrop
- Anlage 5 Werpe
- Anlage 6 Wormbach

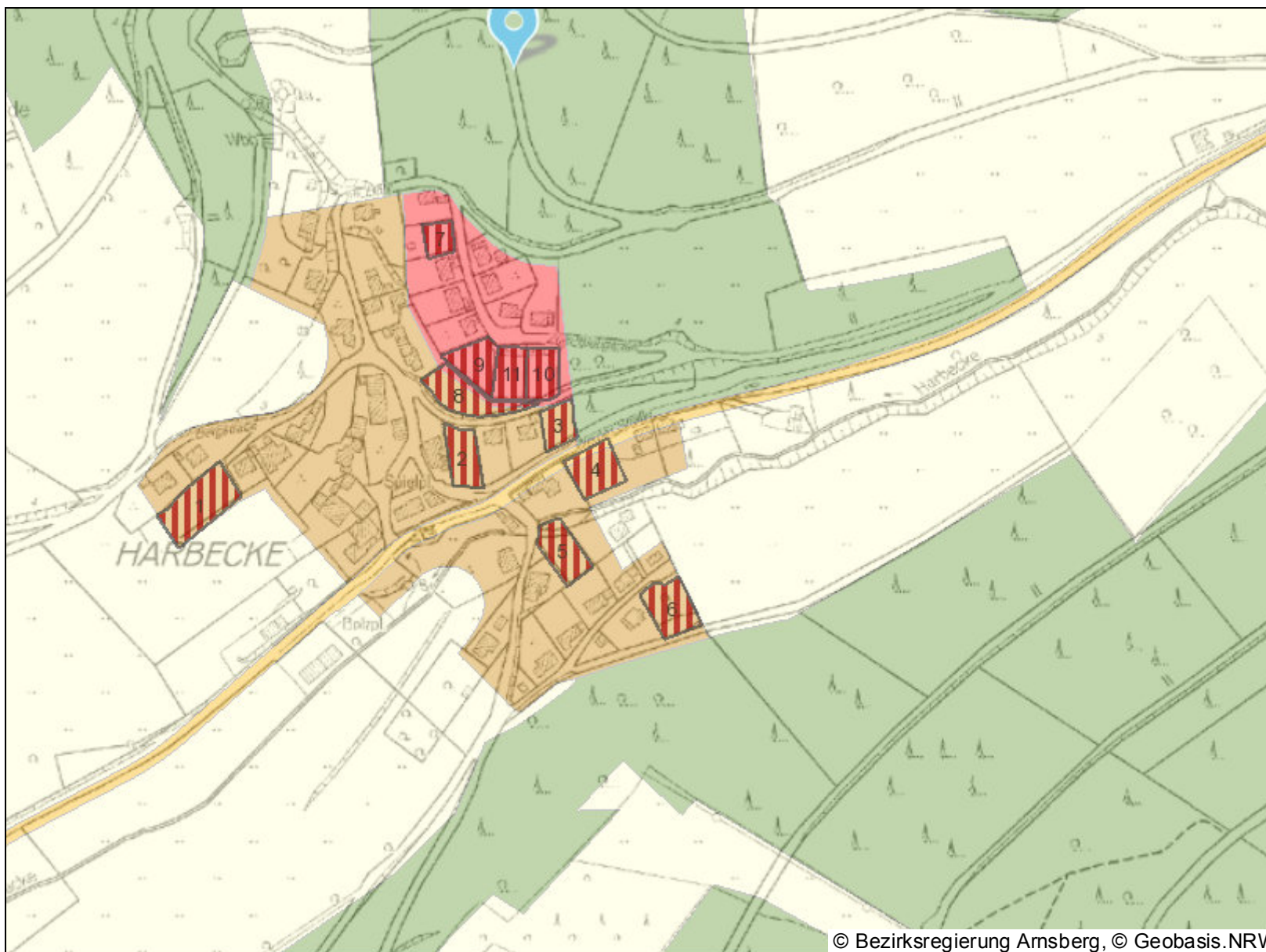


Fachinformationen

-  Reserve Wohnen
-  Reserve Gewerbe
-  Reserve betriebsgebunden
-  Reserve gemischt
-  Keine Reserve
-  Umplanungsfläche
-  Inanspruchnahme
-  Baulücke
-  Neues Objekt

0 0,045 0,09 0,18 0,27 0,36
Kilometer
1:4000

Bauflächen-Rücknahmeuntersuchung im Bereich "Hawerland"
Ortsteil Felbecke

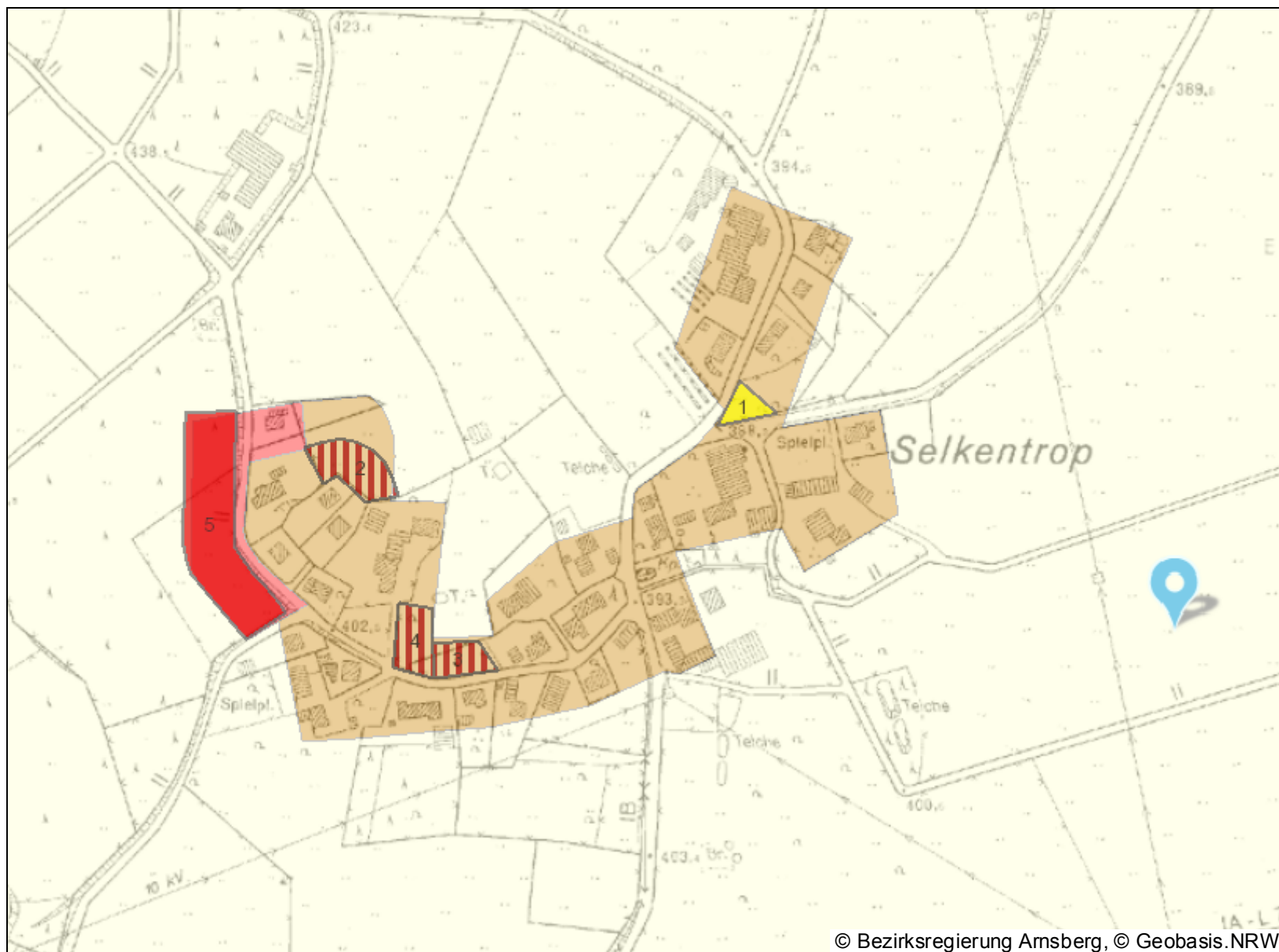


Fachinformationen

- Reserve Wohnen
- Reserve Gewerbe
- Reserve betriebsgebunden
- Reserve gemischt
- Keine Reserve
- Umplanungsfläche
- Inanspruchnahme
- Baulücke
- Neues Objekt

0 0,045 0,09 0,18 0,27 0,36
Kilometer
1:4000

Bauflächen-Rücknahmeuntersuchung im Bereich "Hawerland"
Ortsteil Harbecke



Fachinformationen

- Reserve Wohnen
- Reserve Gewerbe
- Reserve betriebsgebunden
- Reserve gemischt
- Keine Reserve
- Umplanungsfläche
- Inanspruchnahme
- Baulücke
- Neues Objekt

© Bezirksregierung Arnsberg, © Geobasis.NRW

0 0,045 0,09 0,18 0,27 0,36
Kilometer
1:4000

Bauflächen-Rücknahmeuntersuchung im Bereich "Hawerland"
Ortsteil Selkentrop

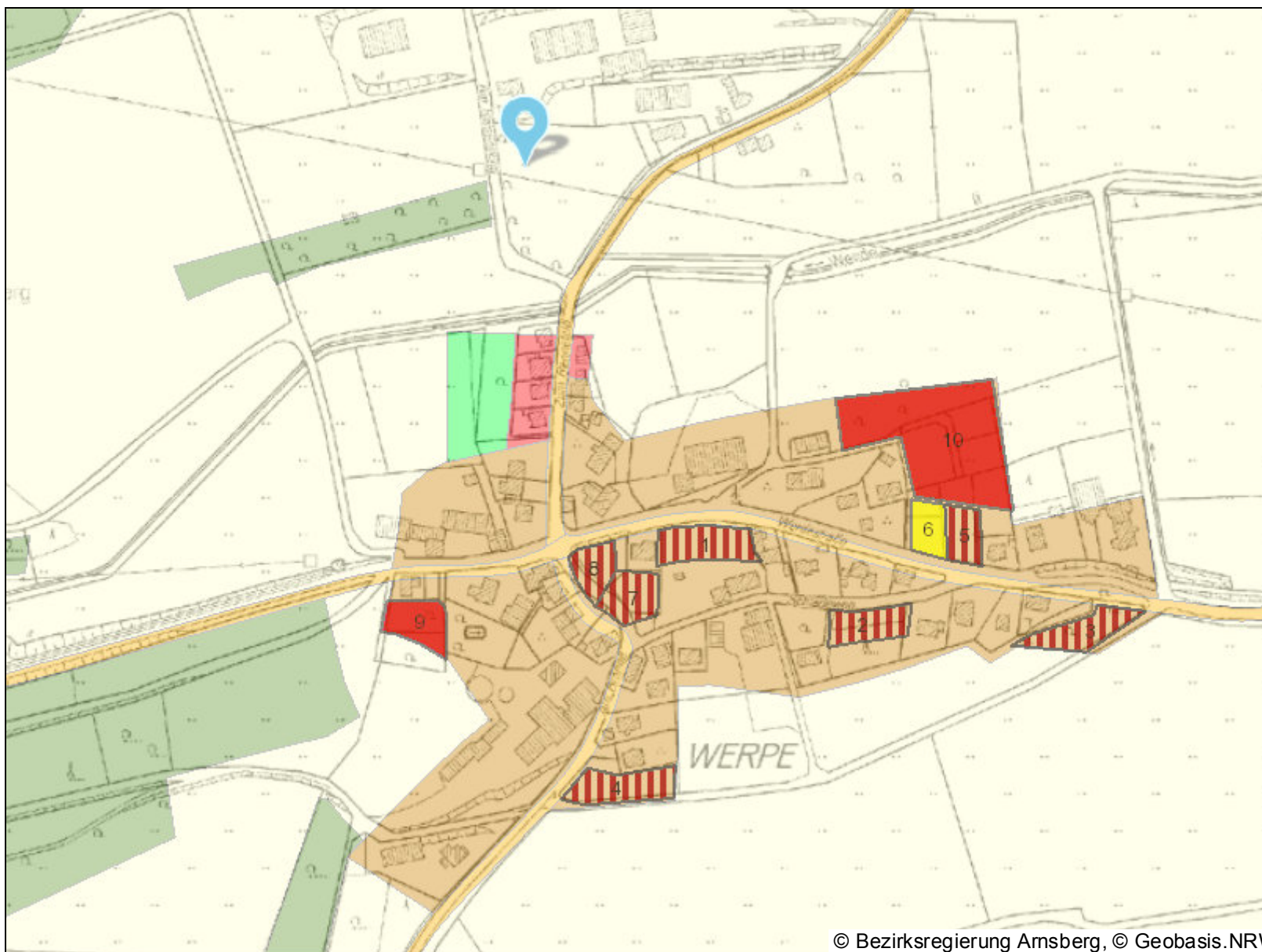


Fachinformationen

- Reserve Wohnen
- Reserve Gewerbe
- Reserve betriebsgebunden
- Reserve gemischt
- Keine Reserve
- Umplanungsfläche
- Inanspruchnahme
- Baulücke
- Neues Objekt

0 0,045 0,09 0,18 0,27 0,36
Kilometer
1:4000

Bauflächen-Rücknahmeuntersuchung im Bereich "Hawerland"
Ortsteil Werntrop



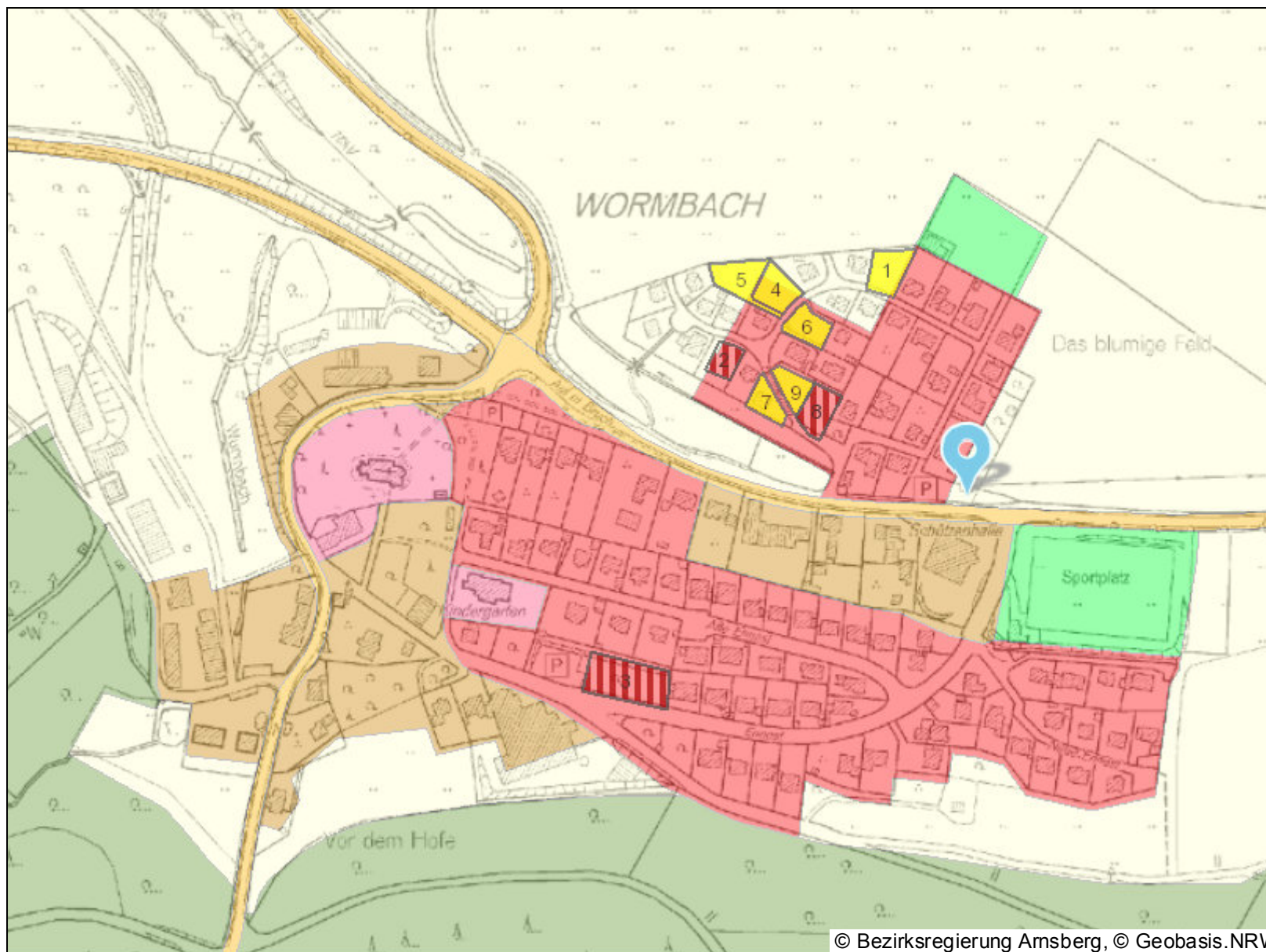
Fachinformationen

- Reserve Wohnen
- Reserve Gewerbe
- Reserve betriebsgebunden
- Reserve gemischt
- Keine Reserve
- Umplanungsfläche
- Inanspruchnahme
- Baulücke
- Neues Objekt

© Bezirksregierung Arnsberg, © Geobasis.NRW

0 0,045 0,09 0,18 0,27 0,36
Kilometer
1:4000

Bauflächen-Rücknahmeuntersuchung im Bereich "Hawerland"
Ortsteil Werpe



Fachinformationen

- Reserve Wohnen
- Reserve Gewerbe
- Reserve betriebsgebunden
- Reserve gemischt
- Keine Reserve
- Umplanungsfläche
- Inanspruchnahme
- Baulücke
- Neues Objekt

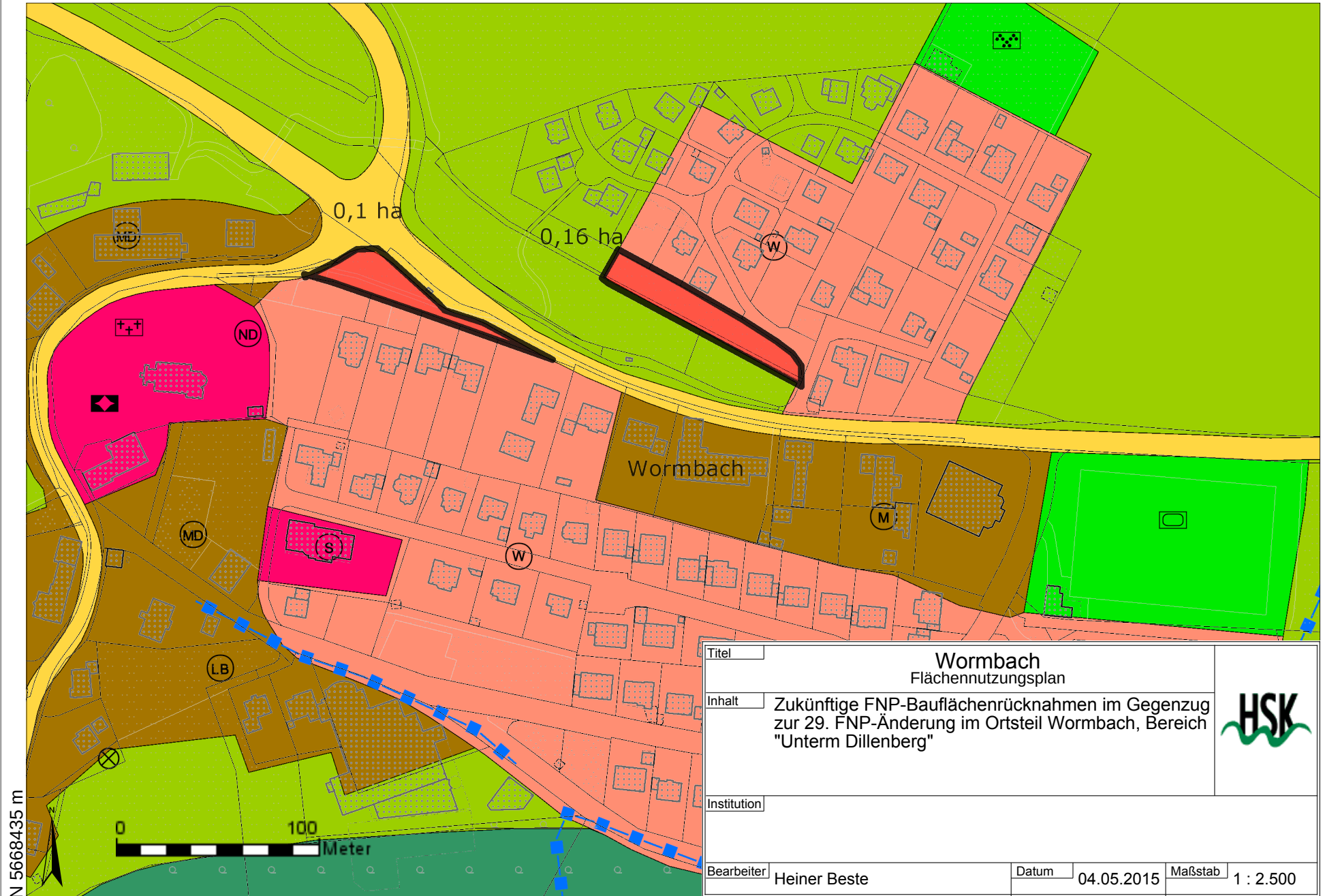
0 0,045 0,09 0,18 0,27 0,36
Kilometer
1:4000

Bauflächen-Rücknahmeuntersuchung im Bereich "Hawerland"
Ortsteil Wormbach

Anlage 4 zur Begründung

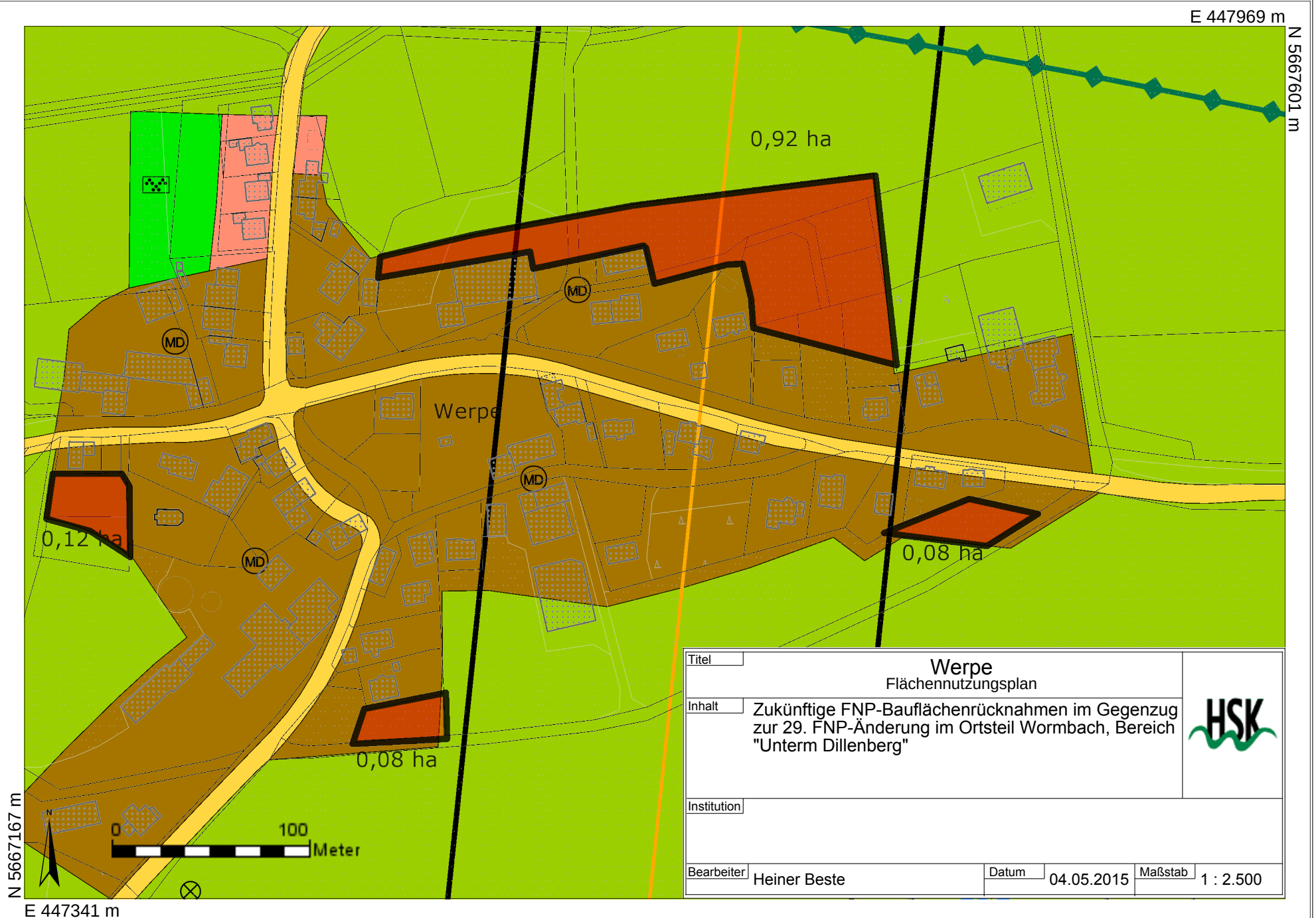
E 448609 m

N 5668870 m



Titel		Wormbach Flächennutzungsplan			
Inhalt		Zukünftige FNP-Bauflächenrücknahmen im Gegenzug zur 29. FNP-Änderung im Ortsteil Wormbach, Bereich "Unterm Dillenberg"			
Institution					
Bearbeiter	Heiner Beste	Datum	04.05.2015	Maßstab	1 : 2.500

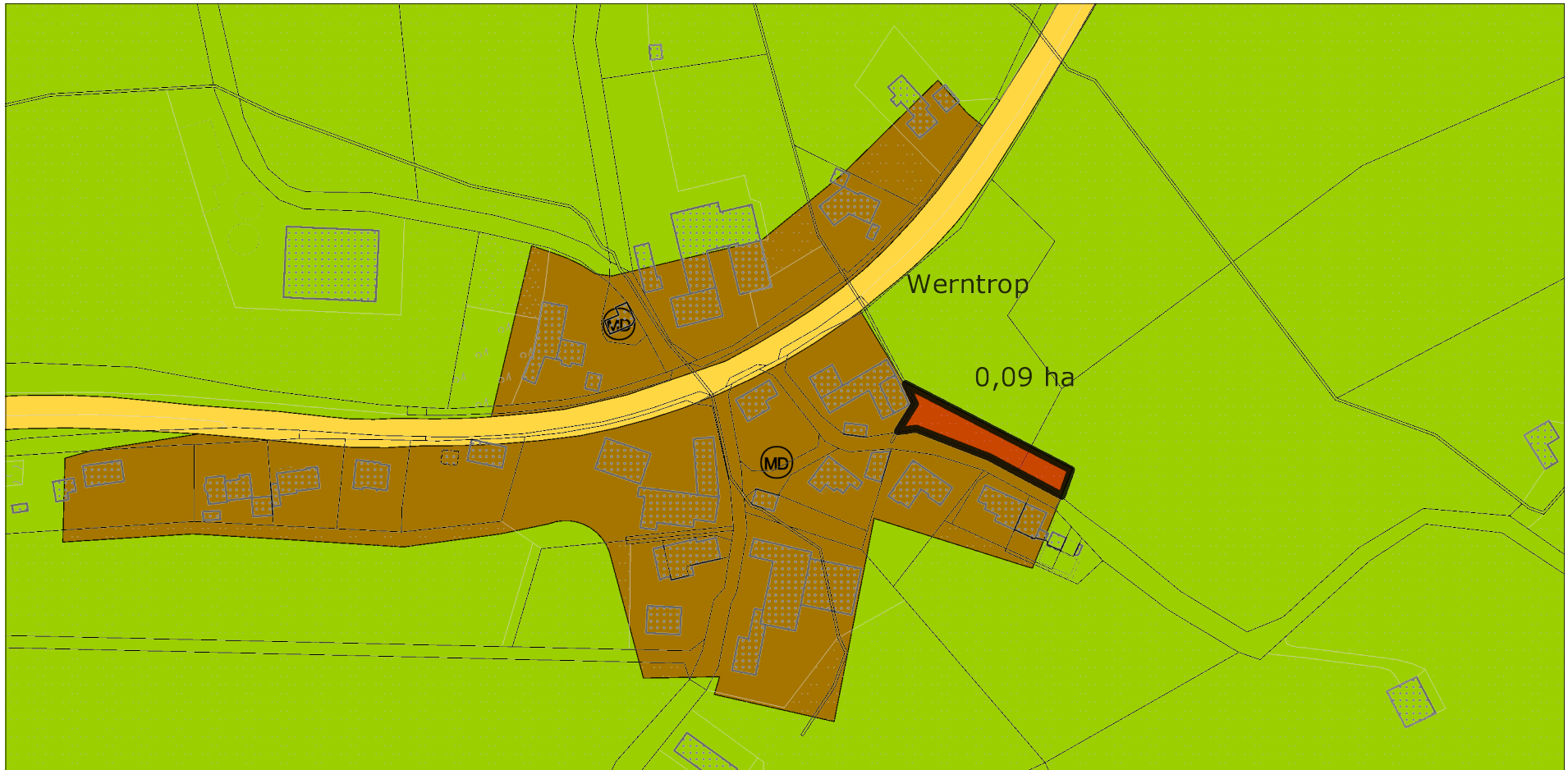
Anlage 5 zur Begründung



Anlage 6 zur Begründung

E 444152 m

N 5668003 m



Titel	Werntrop Flächennutzungsplan		
Inhalt	Zukünftige FNP-Bauflächenrücknahmen im Gegenzug zur 29. FNP-Änderung im Ortsteil Wormbach, Bereich "Unterm Dillenberg"		
Institution			
Bearbeiter	Heiner Beste	Datum	04.05.2015
		Maßstab	1 : 2.500



N 5667568 m



0 100 Meter

E 443524 m