

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur 107. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Bereich "Fa. Möller / Bue" im OT Eversberg

1. Überblick über die Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes werden mehrere Zielsetzungen verfolgt. Zum einen sollen in angemessenem Umfang Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Betrieb vorgesehen werden. Zum anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden, da das derzeitige Feuerwehrgerätehaus nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und ein Um- bzw. Neubau auf dem bestehenden Grundstück nicht möglich ist. Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu zwei Einfamilienhäusern geschaffen und die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in Teilbereichen an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst werden.

1.2 Planinhalte

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu schaffen, wird der südöstliche „Zipfel“ des Änderungsbereiches als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrgerätehaus" dargestellt.

Die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit dieser Zweckbestimmung im Nordwesten des Plangebietes entfällt und wird stattdessen als "Gewerbegebiet" dargestellt. Nach Aufgabe des Feuerwehrgerätehauses stellt dieser Bereich eine potenzielle Erweiterungsfläche für den ortsansässigen Betrieb dar. Die Darstellung des Gewerbegebietes wird auch für den PKW-Stellplatz des ansässigen Betriebes übernommen, der bislang noch als "Grünfläche" dargestellt war.

Im südöstlichen Teil wird die Abgrenzung des "Gewerbegebietes" an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und entsprechend verkleinert. Die Flächen werden stattdessen als "Wohnbaufläche" und "Private Grünflächen" dargestellt. Die "Privaten Grünflächen" weisen eine Breite von ca. 35 m bis 40 m auf und dienen als Abstandsfläche zu dem Gewerbebetrieb.

Die "Gemeinbedarfsfläche" für den St. Johannes Kindergarten wird beibehalten und lediglich an die aktuelle Grundstückssituation angepasst.

Die bislang an der südöstlichen Plangebietsgrenze dargestellte "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Fläche zur Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Immissionsschutzwall)" wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wurde in diesem Bereich nie umgesetzt. Der nordöstliche Teil, in dem sich die Obstwiese und die Gehölzstruktur befinden, wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt. Durch diese Darstellung soll ein Erhalt dieser Grün- und Gehölzstrukturen sichergestellt werden.

Die Grenzen der bestehenden Landschaftsschutzgebiete sowie das im Plangebiet befindliche Baudenkmal „Fünfwundenkreuz“ werden als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB aufgenommen.

1.3 Verfahrensablauf

Die wesentlichen Eckdaten zum Verfahren zur 107. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes sind nachfolgend aufgeführt.

Datum	Verfahrensschritt
14.03.2024	Einleitung des Verfahrens; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
20.03.2024	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt Nr. 5/2024)
02.04.2024 – 03.05.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Zusätzlich: Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.04.2024)
19.09.2024	Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des Entwurfes
27.09.2024	Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet (Amtsblatt Nr. 12/2024)
02.10.2024 – 04.11.2024	Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung
10.12.2024	Feststellungsbeschluss
21.01.2025	Genehmigung durch die Bezirksregierung (Aktenzeichen: 35.02.25.01-027)
14.03.2025	Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamwerden der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes (Amtsblatt Nr. 2/2025)

2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Frage nach Planungs- und Standortalternativen stellt sich mit Ausnahme der konkret geplanten Neubauvorhaben sowie den vorgesehenen, potenziellen Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb nicht, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Zuge der 107. Änderung für den Großteil der Flächen im Sinne einer Berichtigung an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen angepasst werden sollen.

In Bezug auf die vorgesehenen Erweiterungsflächen für den ortsansässigen Betrieb ist anzumerken, dass die derzeitigen Betriebsflächen nahezu vollständig ausgenutzt sind. Auch durch weitere Umstrukturierungen etc. können keine Lagermöglichkeiten auf dem bisherigen Gelände geschaffen werden. Der Betrieb benötigt daher dringend Erweiterungsflächen am vorhandenen Standort. Aufgrund der angrenzenden Wohngebiete sowie der topografischen Verhältnisse ist eine Erweiterung des Betriebes derzeit ausschließlich auf einer ca. 1.500 m² großen und im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als "Gewerbegebiet" bzw. "Geplantes Gewerbegebiet" dargestellten Fläche nordöstlich des bisherigen Betriebsgeländes möglich. Eine Auslagerung bestimmter Betriebsbestandteile sollte vor dem Hintergrund der Optimierung von Betriebsabläufen möglichst vermieden werden.

Die für das neue Feuerwehrgerätehaus vorgesehene Fläche südlich der Straße „Bue“ ist verkehrlich gut erschlossen und weist mit ca. 4.000 m² eine optimale Größe auf. Sowohl der nördliche als auch der südliche Teil von Eversberg sind von dem potenziellen neuen Standort aus gut zu erreichen. Geeignete, alternative Standorte konnten im Rahmen der bisherigen Suche nicht ausfindig gemacht werden.

Hinsichtlich der geplanten Einfamilienhäuser ist anzumerken, dass die Gebäude nicht näher an den Gewerbebetrieb heranrücken, als die bereits vorhandenen Wohngebäude in der Straße „Am Kindergarten“ und dass die Erschließung sichergestellt ist.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 02.04.2024 bis zum 03.05.2024 einschließlich. Die Planunterlagen wurden zudem im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 11.04.2024 im Maximilian-Kolbe-Haus (Bue 9 in 59872 Meschede-Eversberg) vorgestellt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2024 im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2024 gebeten. Es wurden insgesamt 13 Stellungnahmen eingereicht, von denen folgende Stellungnahmen zu einer Anpassung der Planunterlagen führten:

- Auf Anregung der *Landwirtschaftskammer NRW – Kreisstelle Hochsauerland* wurde ein Hinweis zu möglichen Lärm- und Geruchsimmissionen, die im Zuge der Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können, in die Planbegründung aufgenommen.
- In das Kapitel 7.2 „Ver- und Entsorgung“ wurden Informationen zu einem im Bereich der „Bue“ verlaufenden 10 kV-Mittelspannungskabel der *Westnetz GmbH* eingearbeitet.
- Die Hinweise des *FD 38 Rettungsdienst / Feuer- und Katastrophenschutz* des Hochsauerlandkreises zur Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung wurden in die Planbegründung aufgenommen.
- Auf Grundlage der Stellungnahme des *FD 42 – Immissionsschutz* des Hochsauerlandkreises wurden Hinweise zu den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in das Kapitel 10 „Immissionsschutz“ aufgenommen.
- Aufgrund der Stellungnahme des *FD 45 – Wasserwirtschaft* des Hochsauerlandkreises wurden die Ausführungen zur bestehenden und geplanten Niederschlagswasserentwässerung in der Planbegründung ergänzt.
- Das Kapitel 11.2 „Altlasten“ wurde aufgrund der Stellungnahme des *FD 46 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz* des Hochsauerlandkreises umfangreich ergänzt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden zudem der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag durch einen externen Fachgutachter erstellt und die Ergebnisse in die Planbegründung eingearbeitet. Darüber hinaus wurden die Grenzen der festgesetzten Landschaftsschutzgebiete in der Planzeichnung angepasst

Im Rahmen der Landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 (1) LPlG (alt) wurde zudem seitens der *Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35 – Regionalplanungsbehörde* mit Schreiben vom 25.04.2024 der Hinweis gegeben, dass die Planbegründung hinsichtlich der einschlägigen Ziele der Raumordnung zu überarbeiten ist.

3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 27.09.2024 wurde die Veröffentlichung des Entwurfes im Internet gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.10.2024 bis zum 04.11.2024 einschließlich durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden erneut keine Stellungnahmen eingereicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2024 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.11.2024 gebeten. Insgesamt wurden fünf Stellungnahmen eingereicht. Daraufhin wurden folgende Anpassungen und Ergänzungen in der Planbegründung vorgenommen:

- Aufgrund der Stellungnahme *FD 45 – Wasserwirtschaft* des Hochsauerlandkreises wurden die Ausführungen zur Niederschlagswasserentwässerung erneut ergänzt.
- Auf Hinweis des *FD 46 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz* des Hochsauerlandkreises wurden die Ausführungen zu den zuvor im Plangebiet noch verzeichneten Altstandorten angepasst.

Seitens der *Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35 – Höhere Verwaltungsbehörde* wurde im Rahmen der freiwilligen zweiten Landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 (1) LPIG mit Schreiben vom 09.10.2024 mitgeteilt, dass der Umweltbericht hinsichtlich der Angaben zu den Auswirkungen während der Bauphase sowie zur Ermittlung der Eingriffe und den daraus resultierenden Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen ist. Der Umweltbericht wurde daraufhin angepasst und die Ergebnisse in die Planbegründung eingearbeitet.

Da es sich bei den vorgenannten Aspekten um redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen handelt, war eine erneute Veröffentlichung der Planunterlagen nicht erforderlich.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Umweltbericht

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, bewertet und im Umweltbericht¹ zusammengefasst. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Planung für den Großteil der zu untersuchenden Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert werden. Eine Ausnahme bilden die Schutzgüter "Pflanzen", "Fläche" und "Boden", da mit der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die bauliche Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen und damit unversiegelten Böden vorbereitet wird. Daher sind bezogen auf diese Schutzgüter im Rahmen von nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geeignete Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

Bezogen auf das Schutzgut "Pflanzen" führt der Umweltbericht zudem aus, dass im Zuge späterer Baugenehmigungsverfahren Vorgaben zur Eingrünung der Grundstücke insbesondere am Ortsrand getroffen werden sollten. Dies gilt folglich für alle derzeit konkret beabsichtigten Neubauvorhaben (Lagerhalle, Feuerwehrgerätehaus und Einfamilienhäuser). Durch eine geeignete Eingrünung der Flächen werden auch bezogen auf das Schutzgut "Landschaft" keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung erwartet.

4.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung² geprüft. Im Zuge der durchgeführten Ortsbegehung ergaben sich mit Ausnahme einiger erfasster Schwalbennester an Gebäuden des ansässigen Gewerbebetriebes keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten. Besonders geschützter Pflanzenarten befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden häufigen und verbreiteten Vogelarten sowie für die planungsrelevanten Arten auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden können. Eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) erfolgt im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren sobald konkrete Planungen vorliegen.

¹ "Umweltbericht zur 107. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Ortsteil Eversberg" (*Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, November 2024*)

² "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 107. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Ortsteil Eversberg" (*Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, August 2024*)

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 ff BNatSchG vorbereitet. Um Aussagen zur voraussichtlichen Höhe des Kompensationsbedarfes treffen zu können, wurde im Umweltbericht auf Grundlage der kartierten Biotoptypen im ursprünglichen Zustand der Flächen sowie der geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine überschlägige Bilanzierung vorgenommen. Diese Bilanzierung kommt zu einem Biotopwertpunktedefizit von 23.486 Biotopwertpunkten.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass bspw. bezogen auf die geplante Errichtung des Feuerwehrgerätehauses im südlichen Teil des Grundstückes eine Ein- bzw. Begrünung geplant ist. Durch diese Maßnahmen könnte nicht nur den Festsetzungen des Landschaftsplanes entsprochen werden, sondern auch ein Teil des voraussichtlich entstehenden Kompensationsbedarfes innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Auch auf den Grundstücken der geplanten Einfamilienhäuser sowie der zugehörigen privaten Grünflächen können Kompensationsmaßnahmen, bspw. durch die Anpflanzung von Obstgehölzen oder Hecken durchgeführt werden. Für das verbleibende Biotopwertpunkte-Defizit kann das städtische Ökoko-Konto beansprucht werden, das noch über ein ausreichend hohes Guthaben verfügt.

Der genaue Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und es sind entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen mit der *Unteren Naturschutzbehörde* des Hochsauerlandkreises abzustimmen.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind. Landesplanerische Bedenken gegen das Vorhaben wurden nicht geäußert. Die im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt. Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat daher am 10.12.2024 den Feststellungsbeschluss gefasst. Die 107. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 14.03.2025 wirksam geworden.

Meschede, den 17.03.2025
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Im Auftrag

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter