



## 82. Änderung des Flächennutzungsplans

### Bereich „Langeloh-West“

#### Begründung

Stand: Abschließender Beschluss

Datum: 21.08.2024

**Im Auftrag**

Kreis- und Hochschulstadt Meschede

**Bearbeitet von**

pp a|s

## Inhaltsverzeichnis

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Anlass der Planung, Erfordernis und Ziele</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1        | Planungsanlass und Erfordernis   | 3         |
| 1.2        | Planungsziele und Verfahren  | 3         |
| 1.3        | Geltungsbereich  | 3         |
| <b>2.</b>  | <b>Bestandsbeschreibung</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1        | Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen                          | 5         |
| 2.2        | Verkehrliche Erschließung  | 5         |
| 2.3        | Ver- und Entsorgung  | 5         |
| 2.4        | Gewässer   | 6         |
| 2.5        | Hochwasserschutz   | 6         |
| 2.6        | Topographie  | 7         |
| 2.7        | Altlasten  | 7         |
| <b>3.</b>  | <b>Planungsrechtliche Situation</b>                                      | <b>8</b>  |
| 3.1        | Landesentwicklungsplan und Regionalplan                                  | 8         |
| 3.2        | Flächennutzungsplan  | 9         |
| 3.3        | Bebauungsplanung   | 10        |
| 3.4        | Schutzgebiete  | 11        |
| 3.5        | Fachplanungsrechtliche Vorgaben  | 11        |
| <b>4.</b>  | <b>Darstellungen 82. Änderung des Flächennutzungsplans</b>               | <b>12</b> |
| <b>5.</b>  | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>12</b> |
| <b>6.</b>  | <b>Verkehr</b>   | <b>13</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Belange des Artenschutzes</b>   | <b>13</b> |
| 7.1        | Gutachterliche Vorabschätzung zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten | 13        |
| <b>8.</b>  | <b>Umwelt, Natur und Landschaft</b>                                      | <b>13</b> |
| 8.1        | Umweltprüfung und -bericht   | 13        |
| <b>9.</b>  | <b>Denkmalschutz</b>   | <b>14</b> |
| <b>10.</b> | <b>Kampfmittel und Bodenbelastungen</b>                                  | <b>14</b> |
| <b>11.</b> | <b>Bodenschutz</b>   | <b>15</b> |
| <b>12.</b> | <b>Schutz von Gehölzbeständen</b>  | <b>15</b> |
| <b>13.</b> | <b>Kosten</b>  | <b>15</b> |
| <b>14.</b> | <b>Änderungen im Planverfahren</b>                                       | <b>15</b> |
| <b>15.</b> | <b>Gutachten und sonstige Unterlagen</b>                                 | <b>16</b> |

# 1. Anlass der Planung, Erfordernis und Ziele

## 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der hohe Wohnraumbedarf in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede lässt sich nicht ausschließlich über eine verstärkte Innenentwicklung decken. Aus diesem Grund bietet die Plangebietsfläche eine besondere Möglichkeit, um den benötigten Wohnraum mittelfristig zur Verfügung stellen zu können. Zielsetzung ist demnach die Schaffung von Wohnbaugrundstücken zur Befriedigung des Nachfragebedarfs im Segment des vornehmlich selbstgenutzten Wohneigentums im Bereich der Mescheder Kernstadt.

Gestützt wird diese Aussage durch die Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsanalyse für die Mescheder Kernstadt, die einen kurzfristigen Nachholbedarf im Wohnungsneubau insbesondere im Zeitraum bis 2025 identifiziert (INWIS 2022; Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Kernstadt von Meschede, Seite 37).

Alleinstellungsmerkmal der Entwicklungsfläche im Außenbereich ist, dass sie aufgrund ihrer Großflächigkeit ein enormes Entwicklungspotenzial für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede bietet. Darüber hinaus gibt es keine vergleichbaren Flächen im städtischen Gebiet. Eine direkte Ver- bzw. Anbindung zu einem bereits bestehenden Wohngebiet am südwestlichen Rand der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sichert einen guten Anschluss der neu geplanten Wohnbaugrundstücke und stellt einen Übergang in die Landschaft durch grüne Korridore sicher.

Der Geltungsbereich der 82. Flächennutzungsplanänderung wurde zudem im rechtswirksamen Regionalplan vom 30.03.2012 für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

## 1.2 Planungsziele und Verfahren

Ziel der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meschede ist die Sicherung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer Wohnbaufläche sowie einer Fläche für die Niederschlagswasserentsorgung (neues Regenrückhaltebecken).

Die 82. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt, wobei sich eine zeitliche Entkopplung nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung ergeben hat. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits im März 2024 im Internet veröffentlicht. Für den Bebauungsplan ist die öffentliche Auslegung erst ab Juni 2024 vorgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf muss aufgrund von Plananpassungen im Juli 2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht werden. Zu den Plananpassungen siehe Kapitel 14.

## 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt Meschede weist eine Größe von ca. 3,35 ha auf und umfasst für einen ersten Bauabschnitt zunächst eine straßenseitige Bebauung westlich des bestehenden Langelohwegs. Vorgesehen ist eine Grundstückstiefe von ca. 30 Metern. Der Langelohweg selbst liegt in Teilabschnitten ebenfalls im Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplans ist identisch mit dem des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“. Aus der folgenden Abbildung 1 ergibt sich die genaue Abgrenzung:

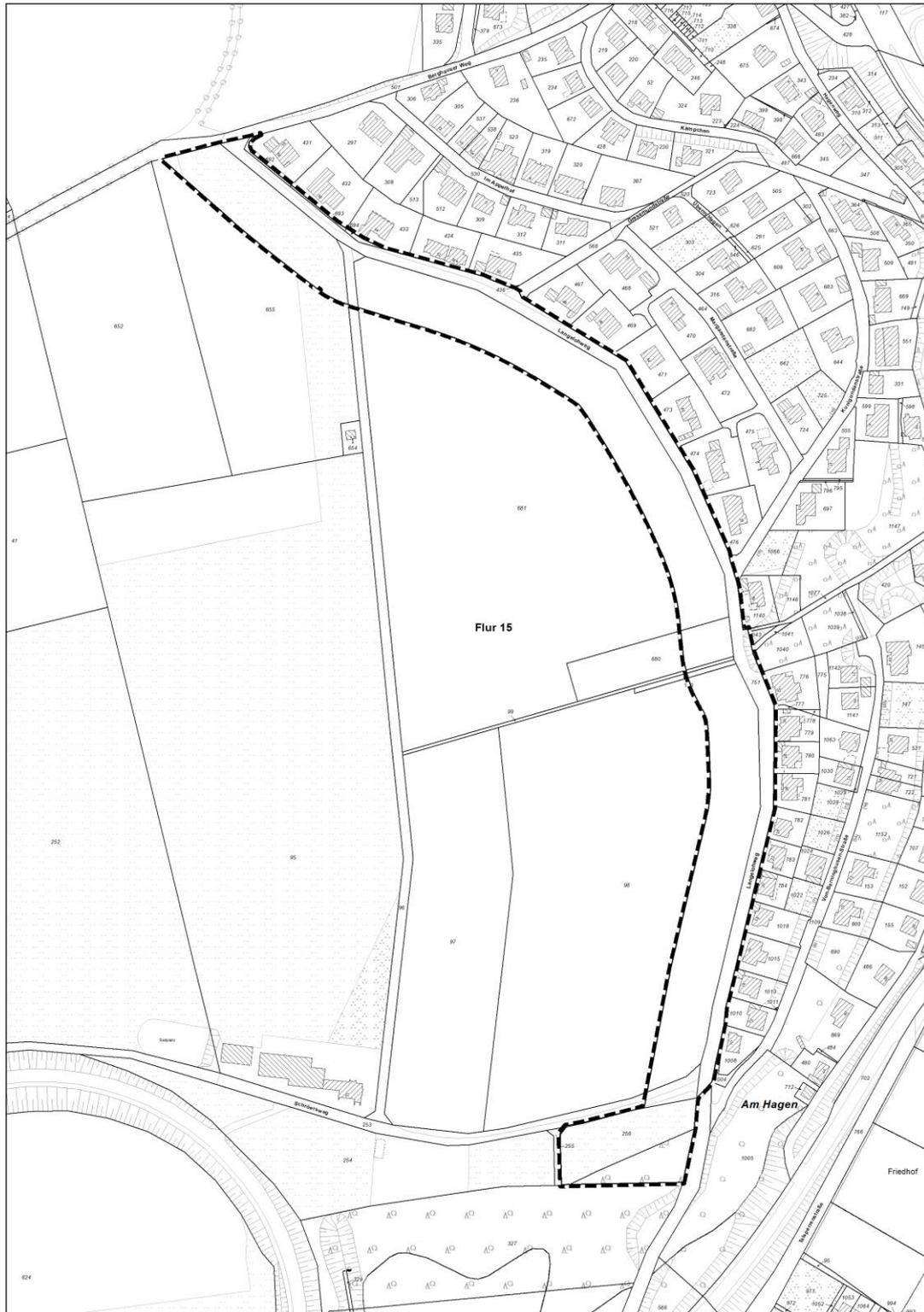


Abb. 1: Änderungsbereich der 82. FNP-Änderung, ohne Maßstab, Stand 21.08.2024

## **2. Bestandsbeschreibung**

### **2.1 Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich auf einem erhöhten Plateau am südwestlichen Rand des Stadtgebiets der Kernstadt von Meschede. Derzeit umfasst das Plangebiet einen Abschnitt des Langelohwegs sowie Teilflächen der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Abzugrenzen ist die Fläche demnach nördlich durch den Berghauser Weg und östlich durch die Bestandsbebauung des Langelohwegs. Südlich endet das Plangebiet knapp südlich des Schröersweg. Westlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Da sich die Fläche am Stadtrand befindet, ist die nähere Umgebung in südwestlicher Richtung durch große landwirtschaftliche Flächen geprägt. Auch der Henne-See und der Henne-Boulevard mit dem Hennepark befinden sich in der näheren Umgebung. Östlich schließt ein bestehendes Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung an. Ein Blick über das angrenzende Wohngebiet hinaus verdeutlicht die Nähe zum innerstädtischen Kern der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, der stark durch Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltungs- und Bildungsnutzungen geprägt ist. Somit sind Institutionen wie die Kreispolizeibehörde oder das Amtsgericht, aber auch der Bahnhof von Meschede erreichbar. Generell fügt sich die geplante Wohnbauentwicklung gut in das bestehende städtische Nutzungsgefüge ein und bildet einen neuen Siedlungsrand zwischen der bestehenden Bebauung und den westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

### **2.2 Verkehrliche Erschließung**

#### **Anbindung an das Straßennetz**

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt über den Langelohweg, der nördlich an den Berghauser Weg anknüpft. Südlich mündet der Langelohweg zudem in die Bundesstraße B 55. Diese wichtige verkehrliche Magistrale führt sowohl zentral durch die Kreis- und Hochschulstadt Meschede, bietet aber gleichzeitig auch eine Verbindung zum Henne-See sowie in Richtung der Nachbarstädte Eslohe, Schmallenberg, Finnentrop und Lennestadt. Nördlich knüpft die Bundesstraße an die Autobahnen A 46 an und bietet somit einen guten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Die hauptsächliche Erschließung des Plangebietes wird über den Südlichen Langelohweg mit Anbindung an die B55 erfolgen. Der Langelohweg wird dafür nicht nur im Geltungsbereich der FNP-Änderung sondern auch im südlichen Teilabschnitt (externe Erschließung) ausgebaut, um eine leistungsfähige und sichere Erschließung zu gewährleisten.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

In der Nähe des Plangebiets befindet sich am südlichen Ende des Langelohwegs die Bushaltestelle „Stadtpark“. Diese wird durch den Bus S70 angefahren und verfügt über eine Direktverbindung in Richtung des Henne-Sees sowie zum Mescheder Bahnhof in unter 10 Fahrminuten.

Vom Mescheder Bahnhof ist ein Umstieg auf die regionalen und überregionalen Züge möglich. Der RE 17 „Sauerland-Express“ bietet eine stündliche Verbindung in Richtung Kassel bzw. Hagen und die RE 57 verknüpft die Kreis- und Hochschulstadt ebenfalls im Stundentakt mit den Städten Dortmund und Winterberg.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasser-, Gas- und Stromversorgung**

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Versorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas) liegen im Langelohweg sowie den weiteren angrenzenden Straßen und können je nach Bedarf in das Plangebiet hinein verlängert werden. Ein möglicher Ausbau bzw. die Umlegung von Leitungsinfrastrukturen im Plangebiet, kann im Zuge des Ausbaus des Langelohwegs erforderlich werden, da

dieser gegenüber dem heutigen Verlauf moderat in westliche Richtung verschoben wird.

### **Schutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Auch die für die Entwässerung des Plangebiets erforderlichen Kanalisationsanlagen befinden sich bereits in den angrenzenden Straßen. Für den Langelohweg selbst wird ein neuer Entwässerungskanal im Zuge des geplanten Straßenausbaus gebaut.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist ein neues Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet vorgesehen. Die Einleitung in die Vorflut der Henne erfolgt mittels eines neuen Kanals, der die B55 queren wird und südlich des Wohngebietes Talsperrenstraße in den Fluss mündet.

### **Leitungstrassen**

Das Plangebiet überlagert im Bereich des Schröerswegs eine Trinkwasserhauptleitung sowie Telekommunikations- und Stromleitungen. Ebenso werden Stromleitungen (Nieder- und Mittelspannung) im nördlichen Abschnitt des Plangebietes tangiert bzw. überlagert. Auf die genannten Leitungstrassen muss im Zuge des B-Plan Verfahrens reagiert werden.

Mögliche weitere Leitungstrassen werden im weiteren Verfahren geprüft und bei Bedarf ergänzt. Das betrifft auch die Installation ergänzender Netzinfrastruktur in Plangebiet (Ortsnetzstation).

### **Mobilfunkmast**

Westlich des Geltungsbereichs der 82. Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein Mobilfunkmast, der über eine Zuwegung erschlossen wird.

## **2.4 Gewässer**

Im Geltungsbereich der 82. Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Gewässer. Südlich des Plangebiets liegt der Hennesee und die das südliche Mescheder Stadtgebiet querende Henne. Nördlich fließt die Ruhr durch das Stadtgebiet. Beide Fließgewässer liegen deutlich außerhalb des Plangebiets.

## **2.5 Hochwasserschutz**

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) für den Hochwasserschutz nach eingehenden Voruntersuchungen und nach umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlicher Stellen in Kraft getreten. Er enthält Planfestlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Diese haben die Minimierung des Hochwasserrisikos in Deutschland zum Ziel.

Gemäß des Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Hochwasserrisiken nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies beinhaltet neben der Eintrittswahrscheinlichkeit für Hochwasserereignisse auch das räumliche und zeitliche Ausmaß sowie die Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit.

Das Plangebiet der 82. Flächennutzungsplanänderung liegt gemäß dem Umweltportal des Landes NRW ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de)) nicht in einem förmlich festgesetzten oder vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebiet. In den durch das Land NRW unter [www.flussgebiete-nrw.de](http://www.flussgebiete-nrw.de) veröffentlichten Hochwassergefahren- und risikokarten ist das Plangebiet ebenfalls nicht erfasst.

In der Starkregengefahrenkarte der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist auf der Grundlage eines einstündigen Starkregens mit 57 Liter/m<sup>2</sup> Niederschlag (Starkregenindex SRI 7) bei einer statistischen Wiederkehrzeit von 100 Jahren ein leichter Abfluss von rd. 20 cm zu erkennen, der durch das Plangebiet in Richtung Osten fließt. Dieser befindet sich ca. mittig innerhalb des Plangebiets südlich der Einmündung der Kunigundenstraße (Nicht-Bestandteil des Plangebiets) und fließt weiter durch das östlich angrenzende Wohngebiet in Richtung der Henne sowie der Ruhr (vgl. Abb. 2). Der Flächennutzungsplan hält diesen Abflusskorridor durch die Darstellung einer Grünfläche von der Bebauung frei. Der Bebauungsplan wird eine flankierende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB beinhalten.



Abb. 2: Auszug aus der Starkregengefahren Karte der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

## 2.6 Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle sowohl von Nord nach Süd sowie auch von West nach Ost auf. Die Höhenunterschiede im Bereich der Grundstücke betragen von West nach Ost nur wenige Meter. Das Gefälle von Nord nach Süd ist deutlich stärker. Der höchste Geländepunkt liegt nördlich auf rund 325 m ü. NHN und südlich auf rund 309 m ü. NHN.

## 2.7 Altlasten

Die Flächen im Änderungsbereich werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Bodenbelastungen durch frühere Nutzungen und andere gewerbliche Betriebe sind daher nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde enthält keine Hinweise in Bezug auf das Thema Altlasten.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

- zu Ziel 2-1 LEP NRW i.V.m. Ziel 2 Abs. 1 Regionalplan Arnsberg -

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede (Hauptort) ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum definiert. Eine Versorgungsfunktion erfüllt Meschede daher vor allem in Richtung der dünn besiedelten Räume südlich und östlich des Stadtgebietes. Durch die Aufrechterhaltung einer stabilen Mantelbevölkerung insbesondere im Hauptort Meschede, werden wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um auch öffentliche und private Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Behörden, Krankenhaus/ Pflegeeinrichtungen, Fachhochschule) weiter betreiben zu können und einem Bedeutungs- und damit auch Funktionsverlust entgegen zu wirken. Ausweislich der Begründung zum Ziel 2-1 LEP NRW soll die gewachsene Struktur des Landes trotz des insgesamt prognostizierten Bevölkerungsrückgangs nach Möglichkeit erhalten werden. Um dieser Leitvorstellung der dezentralen Konzentration zu entsprechen, ist die Ausweisung von Wohnbaufläche insbesondere in den gemeindlichen Siedlungsschwerpunkten vorzunehmen. Die Planung entspricht dieser Zielsetzung daher vollumfänglich.

- zu Ziel 2-3 Satz 1 und 2 LEP NRW i.V.m. Ziel 6.1-1 LEP NRW und Ziel 5 Regionalplan Arnsberg -

Im rechtswirksamen Regionalplan vom 30.03.2012 für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wurde das Plangebiet bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Damit ist eine grundlegende Voraussetzung für die bauleitplanerische Entwicklung des Standortes als Wohnstandort im Sinne der kommunalen Planungshoheit gegeben.

- zu Ziel 3-1 LEP NRW i.V.m. Ziel 5 Regionalplan Arnsberg -

Der Planungsraum befindet sich in der Kulturlandschaft Sauerland. Landesbedeutsame Kulturlandschaftsbereiche nach Maßgabe des Ziel 3-2 LEP NRW sind nicht betroffen.

Auf Grundlage der Erläuterungskarte 3 zu Ziel 4 des Regionalplans ist ersichtlich, dass bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche (KLB) ebenfalls nicht betroffen sind, da sich das Plangebiet knapp außerhalb der dargestellten Flächen befindet. Die Planung erstreckt sich in einem schmalen Streifen entlang der bestehenden Siedlungsstruktur, so dass der Charakter der Kulturlandschaft bewahrt wird. Insbesondere topografisch prägende Geländesituationen, Sichtbeziehungen oder kulturlandschaftlich prägende Elemente/ Gebäude werden durch die Planung nicht tangiert.

- zu Ziel 8.1-12 LEP NRW -

Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass das gesamte Quartier östlich des Langelohweg bereits im Bestand nicht durch den ÖPNV angefahren wird bzw. aufgrund der topografischen und verkehrlichen Verhältnisse

nicht angefahren werden kann. Personen (auch Schüler) müssen aktuell die Bushaltestellen in der Innenstadt (v.a. Steinstraße, Winziger Platz oder Busbahnhof) fußläufig erreichen. Dies ist hinsichtlich einer Entfernung zwischen 300m und 500m Luftlinie zumutbar, die zu überwindenden Höhenunterschiede zwischen der Innenstadt und dem Langelohweg sind dabei jedoch zweifelsfrei anzuerkennen.

In der Gesamtbetrachtung hat die Entwicklung des Wohngebietes jedoch keine tatsächliche Verlängerung von Wegstrecken zur Folge, die bereits nicht schon heute durch die Anlieger des Langelohwegs zurückgelegt werden müssten, um zu Bushaltestellen zu gelangen.

Insofern dürfte die Planung nicht zwingend dazu führen, dass ergänzende Bushaltestellen bzw. eine Veränderung des Liniennetzes vorgenommen werden müssen. Dies dürfte schon insofern problematisch werden, da die Planung zwar eine Wendemöglichkeit am nördlichen Ende des Langelohwegs vorsieht (Müllfahrzeuge etc.), jedoch eine Umfahrung für konventionelle Linienbusse nicht gegeben ist.

Sollte es in der Zukunft ggf. zur Entwicklung eines weiteren Bauabschnitts in zweiter Reihe kommen, wäre die Möglichkeit einer Andienung durch Busse vertiefend in den Blick zu nehmen, weil sich dann aufgrund des neuen Erschließungsnetzes Optionen hinsichtlich einer Umfahrung ergeben könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Langelohweg zwischen B55 und Von-Berninghusen-Straße bereits in diesem Jahr ausgebaut werden soll, so dass auch für Busse eine bessere Befahrbarkeit gegeben sein wird. Das beinhaltet auch den Knotenpunkt zwischen Langelohweg und B55, da dieser fahrgeometrisch deutlich besser ausgestaltet wird (Kurvenradius).

- zu Ziel 2 Abs. 2 bis 4 Regionalplan Arnsberg -

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Kernstadt von Meschede aus dem Jahr 2022 hat für einen ersten Betrachtungshorizont bis 2025 einen erhöhten Nachholbedarf an Wohnbauflächen identifiziert, der ausweislich des Gutachtens u.a. auf Basis der Wohnbauflächenausweisung am Langelohweg befriedigt werden kann. Auch aufgrund der bereits 2020 erfolgten Rücknahme der wohnbaulichen Reserveflächen im Zuge der 81. Änderung des Flächennutzungsplans (Fläche Schafstall nördlich des Berghäuser Wegs), wurden mit Blick auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung die erforderlichen raumordnerischen Voraussetzungen geschaffen.

- zu Ziel 39 Abs. 1 Regionalplan Arnsberg -

Die hinzutretende Bebauung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Niederschlagswasser wird im Trennsystem einem neu zu bauenden Regenrückhaltebecken zugeführt und im Anschluss in den Vorfluter (Henne) eingeleitet. Die entsprechenden abwassertechnischen Maßnahmen sollen bereits ab dem 2. Halbjahr 2024 hergestellt werden, so dass das Entwässerungsnetz fertiggestellt ist, wenn im Anschluss die bauliche Entwicklung erfolgt.

Mit Schreiben vom 26.03.2024 wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gem. § 34 Abs. 5 LPlG NRW die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung testiert.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede sind die Flächen des Geltungsbereichs teilweise als Wohnbaufläche, als Straßenverkehrsfläche, als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der geplanten Wohnbauentwicklung entgegenstehen, wird der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ geändert.

Um die Neuausweisung der Siedlungsflächen am Langelohweg vornehmen zu können, wurde bereits im Jahr 2021 die 81. Änderung des Flächennutzungsplans im benachbarten Bereich Schafstall abgeschlos-

sen (Rücknahme von Wohnbauflächen). Im Zuge dieses Verfahrens wurde auch bereits die Nummerierung für die Flächennutzungsplanänderung am Langelohweg vergeben (82. Änderung), wenngleich zu diesem Zeitpunkt noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Vorgesehen ist eine Änderung des Geltungsbereichs zu einer „Wohnbaufläche“ bzw. zu einer „Fläche für die Entsorgung – Regenrückhaltebecken“, um den Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Ebenso werden die geplanten Grünzüge als „Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ dargestellt.

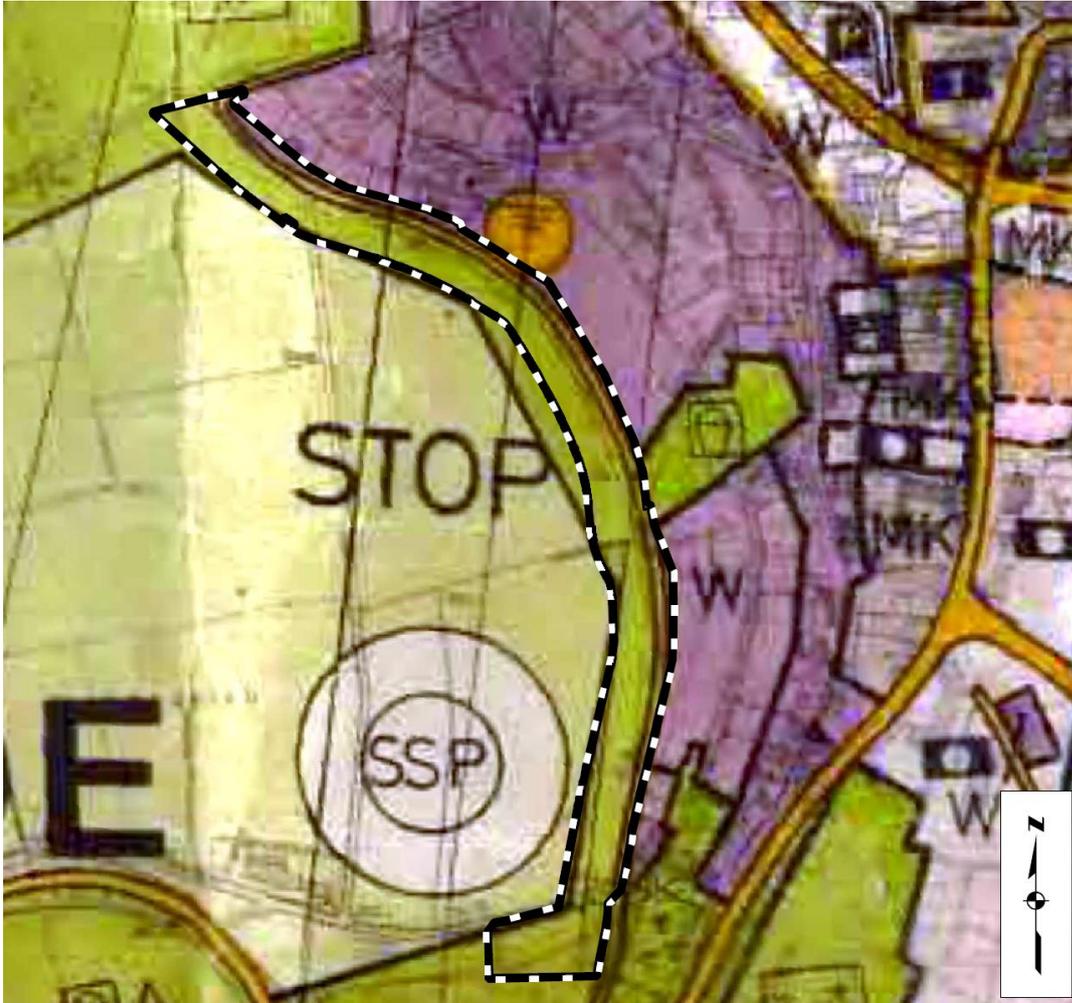


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede

### 3.3 Bebauungsplanung

Das Plangebiet der 82. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit durch die drei rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 11 „Langelohweg“, Nr. 28a „Langelohweg-Süd“ und Nr. 28a.1 „Langelohweg-Süd“ (1. Änderung) teilweise überlagert (vgl. Abb. 5). Diese Überlagerung betrifft die Fläche des bisher festgesetzten Langelohwegs. Faktisch handelt es sich jedoch in der Regel um Privatgärten und Grundstückszufahrten. Der Bebauungsplan wird diese Bereiche daher zukünftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzen. Der Straßenverlauf bzw. die zu Grunde liegende Festsetzung rücken demgegenüber weiter nach Westen.

Die angestrebte wohnbauliche Entwicklung der Fläche löst die Notwendigkeit zur Schaffung von entsprechendem Planungsrecht aus. Dies macht eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Daher wird parallel zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“ aufgestellt.

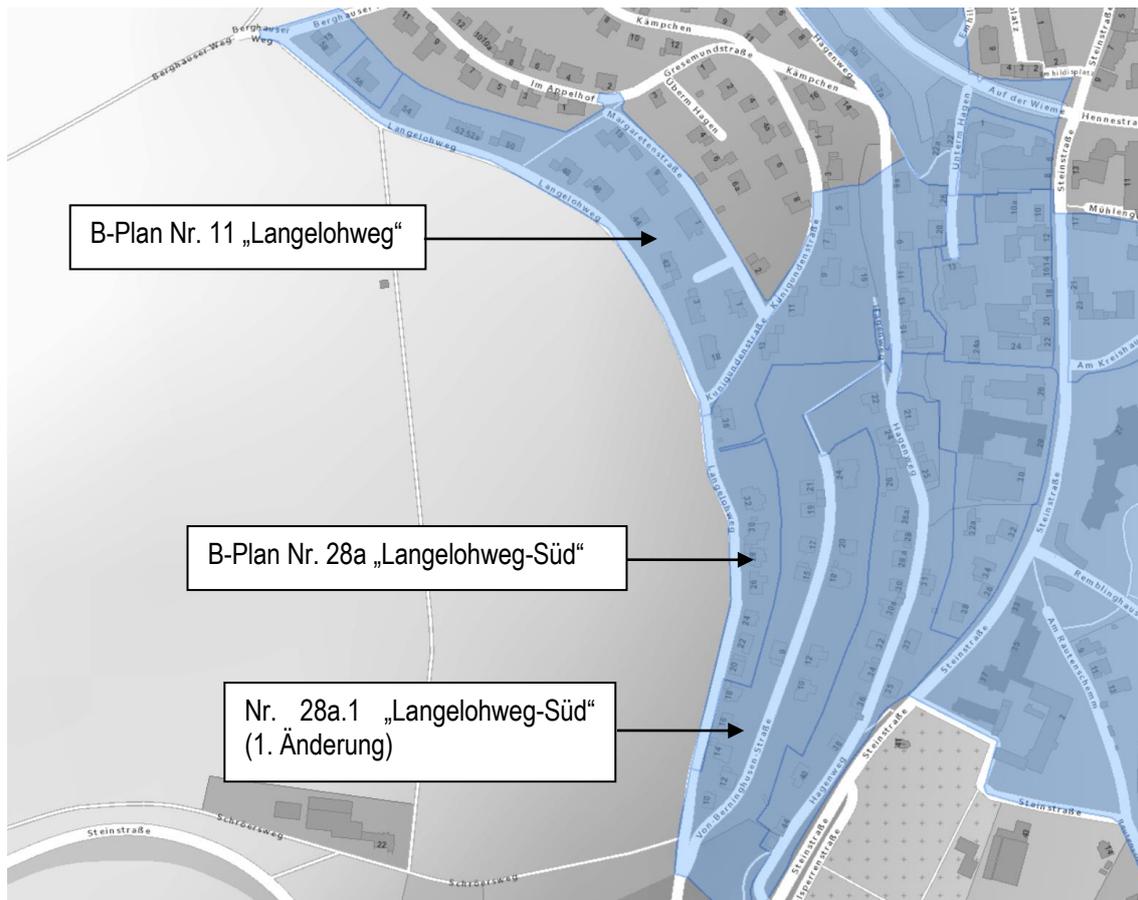


Abb. 5: Auszug aus der Gesamtübersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

### 3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.3.2.20. Allerdings wurde eine Befristung bestimmt, wonach die LSG-Festsetzung mit der Umsetzung der regionalplanerisch gesicherten Wohnbaufläche über eine Darstellung im FNP zurücktritt. Im südlichen Bereich der des Geltungsbereiches überlagert die geplante Darstellung des Regenrückhaltebeckens die Festsetzung des großräumigen Landschaftsschutzgebiets 2.3.1 - Typ A (Allgemeiner Landschaftsschutz). Der Sachverhalt wird im Umweltbericht gesondert thematisiert. Es bleibt dem weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorbehalten, inwieweit das Regenrückhaltebecken dazu geeignet ist den Charakter des LSG zu verändern oder dem Schutzzweck zuwiderzulaufen.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich nicht in einem Naturschutzgebiet und auch nicht in einem Vogelschutz- oder einem FFH-Gebiet.

### 3.5 Fachplanungsrechtliche Vorgaben

Es liegen keine Erkenntnisse über weitere Fachplanungen vor, die der vorliegenden 82. Flächennutzungsplanänderung entgegenstehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zudem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Veröffentlichung im Internet beteiligt.

## 4. Darstellungen 82. Änderung des Flächennutzungsplans

Da die aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den geplanten neuen Nutzungen übereinstimmen, muss der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede geändert werden. Die Fläche im Änderungsbereich wird zukünftig als Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Grünfläche dargestellt. Zudem wird im südlichen Änderungsbereich eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dargestellt.



Abb. 6: Gegenüberstellung wirksamer FNP und Darstellung der 82. FNP-Änderung, Stand 21.08.2024

Diese Darstellungen entsprechen den im Änderungsbereich geplanten Nutzungen sowie den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 172 „Langeloh-West“.

## 5. Immissionsschutz

### Schallimmissionen

Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich weder emittierende Gewerbe- oder Industriebetriebe noch stark befahrene Straßen. Auf eine gutachterliche Bewertung der Schallschutzbelange kann insofern verzichtet werden.

### Geruchsmissionen

Es ist davon auszugehen, dass in Abhängigkeit von den jeweiligen Witterungsbedingungen Geruchsmissionen im Plangebiet auftreten können. Insbesondere in den Übergangsbereichen zur offenen Feldflur und in der Nähe zu landwirtschaftlichen Betriebsstellen ist naturgemäß mit dortypischen Geruchsmissionen zu rechnen. Insgesamt werden diese Immissionen im vorliegenden Fall jedoch als hinnehmbar eingestuft und potenzielle Bauherren erwerben bzw. nutzen ihr Grundstück in Kenntnis der bestehenden landwirtschaftlichen Prägung.

Nach Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde des Hochsauerlandkreises können aufgrund der Nähe zur genehmigten landwirtschaftlichen Viehhaltung an der Hofstelle am Schröersweg, gelegentlich Geruchsmissionen auftreten. Im geplanten Wohngebiet sind 10% der Jahresstunden landwirtschaftlicher Geruch erlaubt, welches lt. des HSK grob überschlagen im südlichen Teil des Plangebiets erreicht bzw. leicht überschritten wird. Immissionsmindernde Maßnahmen im Bebauungsplan wurden auf Basis der eher moderat einzustufenden potenziellen Geruchsbelastungen jedoch nicht als erforderlich angesehen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass – wie von der Unteren Immissionsschutzbehörde ebenfalls angemerkt – eine Reduzierung der Tierzahlen oder eine Komplettaufgabe der Tierhaltung zukünftig nicht ausgeschlossen werden kann und eine entsprechende immissionsmindernde Festsetzung dann ins Leere laufen würde.

## 6. Verkehr

Zur Beurteilung der hinzutretenden Verkehrsströme wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses soll potenzielle verkehrliche Effekte prognostizieren und – soweit erforderlich – geeignete Maßnahmen bestimmen. Diese würden im Bebauungsplan oder über ordnungsbehördliche Maßnahmen umgesetzt.

## 7. Belange des Artenschutzes

### 7.1 Gutachterliche Vorabschätzung zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Im Rahmen der im Parallelverfahren stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Langeloh-West“ wurde eine erste gutachterliche Vorabschätzung zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten von Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung erstellt. Nach einer ersten Durchsicht der Unterlagen wird nicht von einer Betroffenheit häufiger und ungefährdeter Tierarten ausgegangen sofern folgende Verminderungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Zur Verminderung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 20. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Für das Messtischblatt 4615, Quadrant 4, werden insgesamt 32 Arten als planungsrelevant genannt. Davon sind 3 Säugetierarten und 29 Vogelarten. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt. Für diese 32 Arten kann, unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der aufgeführten Wirkfaktoren, eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung ausgeschlossen werden, wenn sie

- ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der beanspruchten Lebensraumtypen finden oder
- den beanspruchten Bereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen.

Somit verbleiben für den 4. Quadranten des Messtischblatts 4615 „Meschede“ noch 14 Vogelarten, für die eine vertiefende Betrachtung durchzuführen ist. Hierbei handelt es sich teilweise um Offenlandarten, die potenziell betroffen sind. Da das Plangebiet jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, wird ein Vorkommen der Arten und damit eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zunächst ausgeschlossen. Dennoch sind ggf. Ersatzlebensräume zu schaffen. Für horst- und gebüschbrütende Arten muss ggf. ein Ausgleich geschaffen werden, sofern der Gebüschbestand entlang des Schröerswegs betroffen ist.

Weitergehende Aussagen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Mestermann zu entnehmen, der Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ist.

## 8. Umwelt, Natur und Landschaft

### 8.1 Umweltprüfung und -bericht

Für die 82. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Langelohweg“ wurde ein Umweltbericht erstellt, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist. Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung sowie die sonstigen Belange von Natur und Landschaft umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können.

Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und

Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen sind insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu ermitteln. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen.

Es werden jeweils ein Umweltbericht für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan erarbeitet. Im Sinne der gebotenen planerischen Abschichtung, erfolgt die Konkretisierung wesentlicher naturschutzfachlicher Elemente im Umweltbericht für den Bebauungsplan. Dies beinhaltet beispielsweise auch die Eingriffsbilanzierung.

## 9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Baudenkmäler. Das Baudenkmal Glockenkapelle befindet sich nördlich des Plangebietes.

Auch Bodendenkmäler sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden, können aber auch nicht ausgeschlossen werden, da im Nahbereich bei Begehungen Lesefunde der Steinzeit, des Neolithikums und der Merowingerzeit aufgelesen wurden. Die Lage des Geltungsbereichs selbst ist hingegen aus archäologischer Sicht (Mail des LWL Archäologie vom 17.05.2023) als ungünstig für das Vorhandensein von Bodendenkmälern einzuschätzen weshalb dort keine archäologischen Maßnahmen notwendig sind.

Im Textteil des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 172 wird dennoch folgender Hinweis aufgenommen:

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).

## 10. Kampfmittel und Bodenbelastungen

Im März 2023 wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Gleichwohl punktuelle Stellungsbereiche identifiziert wurden, befindet sich der Geltungsbereich der Planung auf einer Fläche, für die keine erkennbare Belastung festgestellt wurde, so dass keine weitere Flächenüberprüfung durch den KBD empfohlen wird.

Dennoch ist folgendes zu beachten:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

## 11. Bodenschutz

Die bodenschonenden Maßnahmen gemäß DIN 19731 und DIN 18915 sind zu beachten. Die Erarbeitung eines verbindlichen Baustelleneinrichtungsplans wird für die Organisation der Erd- und Erschließungsarbeiten empfohlen.

## 12. Schutz von Gehölzbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld der Gehölzstandorte sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen' und der RAS LG4 'Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu beachten.

## 13. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Artenschutzgutachten, Erschließungsplanung etc.) werden zum Teil von der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (u. a. städtebauliche Planung, Bebauungsplan), zum Teil auch investorensseitig übernommen. Die Bauleitplanung selbst zieht die üblichen Sach- und Personalkosten innerhalb der Stadtverwaltung nach sich. Ein erhöhter Aufwand ist jedoch für den Ausbau des Langelohwegs, der Aufschließung der Bauflächen und der Äußeren Erschließung festzustellen. Insbesondere aus dem Erwerb und dem zukünftigen Verkauf von Grundstücksflächen östlich und westlich des vorhandenen Langelohwegs resultiert ein intensiver Abstimmungsbedarf.

## 14. Änderungen im Planverfahren

Im Rahmen der 82. Änderung des Flächennutzungsplans haben sich im Laufe des Verfahrens folgende Änderungen ergeben:

Änderung gegenüber dem Vorentwurf im Nachgang zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

- Verschiebung der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser nach Süden und in diesem Zusammenhang die Ausweitung der neuen Wohnbauflächendarstellung

Änderung gegenüber dem Entwurf im Nachgang zur Veröffentlichung im Internet

- Ausweitung der Wohnbauflächendarstellung sowie der öffentlichen Grünflächen um 3m nach Westen

Änderung gegenüber dem Entwurf im Nachgang zur erneuten Veröffentlichung im Internet

- Keine Änderungen

## 15. Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen der 82. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Langeloh-West“ wurden folgende Gutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

- a. Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Gutachterliche Vorabschätzung zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 „Langeloh-West“, Stadt Meschede, Warstein-Hirschberg, 08.2023
- b. Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Umweltbericht zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadt Meschede, Warstein-Hirschberg, 02.2024

Meschede, den 21.08.2024

Dortmund, den 21.08.2024

Kreis und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Im Auftrag

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter