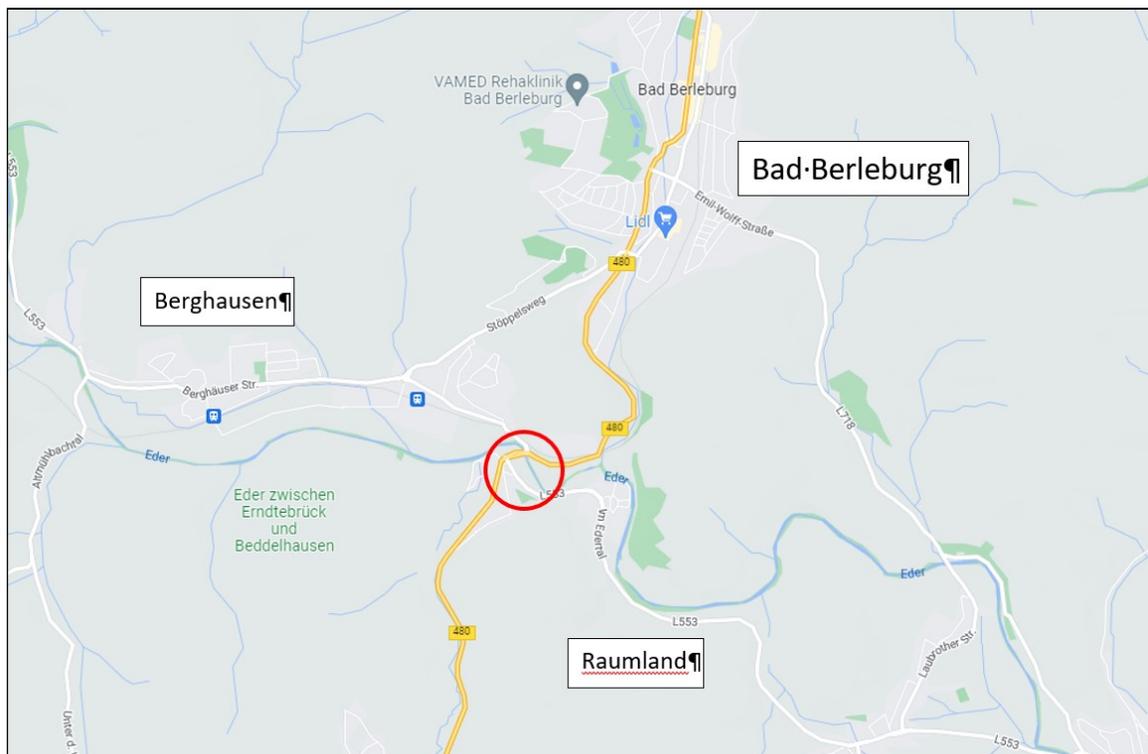




# Bauleitplanung der Stadt Bad Berleburg

## Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ Stadt Bad Berleburg, Gemarkung Raumland

### - Begründung - zum Entwurf



**Planning & Sales GmbH**  
**Kasseler Straße 34, 35091 Cölbe**  
**E-Mail: [krug@planning-sales.de](mailto:krug@planning-sales.de)**

Planungsstand: Februar 2024  
**Anlage: Umweltbericht**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1. Veranlassung</b>                     | <b>3</b>     |
| <b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b>     | <b>3</b>     |
| <b>3. Lage und Standortwahl</b>            | <b>6</b>     |
| <b>4. Planungsrechtliche Vorgaben</b>      | <b>7</b>     |
| 4.1 Regionalplanung                        | 7            |
| 4.2 Flächennutzungsplan                    | 9            |
| 4.3 Landschaftsplan                        | 11           |
| <b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> | <b>14</b>    |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung              | 14           |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung              | 15           |
| 5.3 Bauweisen                              | 15           |
| <b>6. Natur und Landschaft</b>             | <b>16</b>    |
| <b>7. Verkehrliche Erschließung</b>        | <b>17</b>    |
| <b>8. Ver- und Entsorgung</b>              | <b>17</b>    |
| <b>9. Altlasten</b>                        | <b>18</b>    |

## 1. Veranlassung

Die Stadt Bad Berleburg plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr – Löschgruppe Raumland. Das Vorhaben ist ein Ergebnis aus dem Standortkonzept des aktuellen Brandschutzbedarfsplans der Stadt Bad Berleburg. Da der bestehende Feuerwehrstützpunkt im Stadtteil Raumland aufgrund der in der Örtlichkeit sehr begrenzten Verhältnisse eine Erweiterung der erforderlichen Aktionsbereiche nicht zulässt, ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses an einem einsatztaktisch günstig gelegenen neuen Standort geplant (siehe Abb. 1 - Lage im Raum).

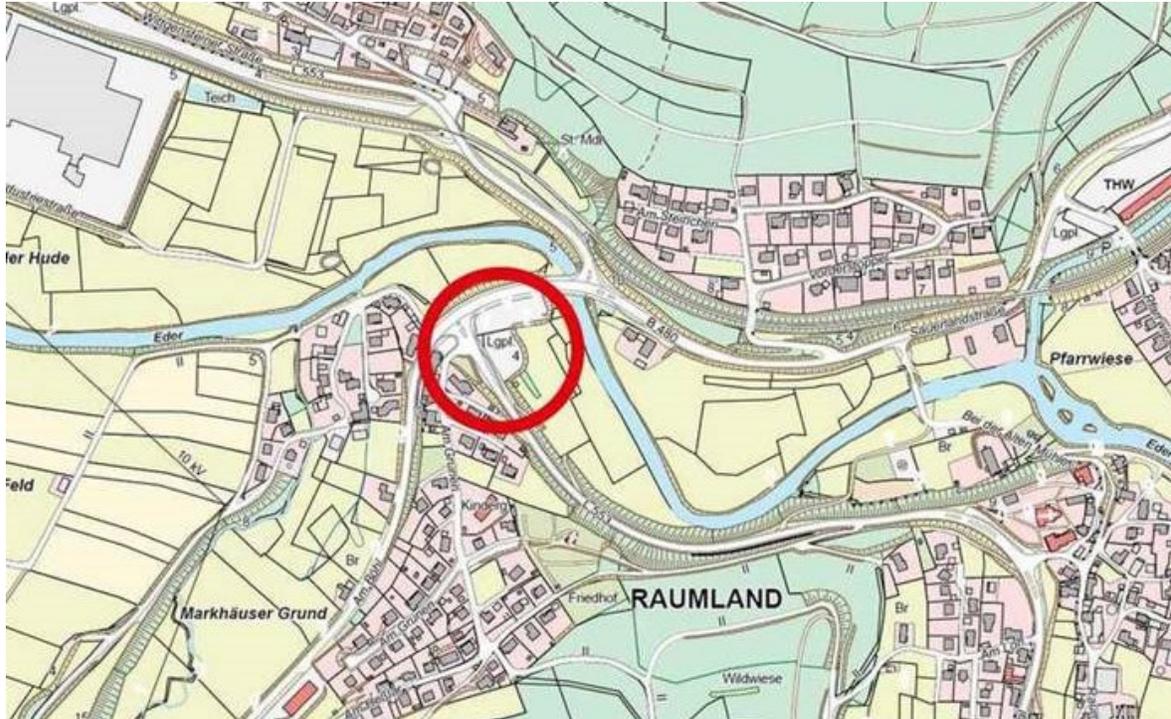


Abb. 1 - Lage im Raum

Die hierfür erforderlichen Grundstücke wurden zwischenzeitlich durch die Stadt Bad Berleburg erworben und befinden sich in städtischem Eigentum. Für den geplanten Neubau wurde eine Förderung mit Mitteln aus der „Dorfenerneuerung“ des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Sonderprogramms „Feuerwehrrhäuser in Dörfern“ für die geplante Baumaßnahme beantragt und bewilligt.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 3 Abs. 1 BHKG (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz) vom 17. Dezember 2015 (Fn 1), (Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GV. NRW. S. 886) ist es Aufgabe der Kom-

munen für den Brand- und Katastrophenschutz, bei Unglücksfällen oder sonstigen öffentlichen Notständen den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehren als gemeindliche Einrichtungen bereitzustellen und zu unterhalten. Sie sind im Katastrophenschutz und bei der Umsetzung der von dem für Inneres zuständigen Ministerium ergangenen Vorgaben zur landesweiten Hilfe unter Federführung des Kreises zur Mitwirkung verpflichtet.

Da das bestehende Feuerwehrgerätehaus für den Stadtteil Raumland in der Ortsmitte modernisiert und an einen zeitgemäßen Brandschutz angepasst und erweitert werden muss, weitere für eine Erweiterung geeignete und in dessen Peripherie verfügbare Grundstücke nicht vorhanden sind, ist ein neuer Standort zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Löschgruppe Raumland erforderlich.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens wurde durch die Stadt Bad Berleburg zunächst im Rahmen einer 26. Flächennutzungsplanänderung eine ehemals im Projektgebiet bestandene Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ umgewandelt. Die Genehmigung zu dieser 26. Flächennutzungsplanänderung wurde der Stadt Bad Berleburg durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.10.2023, Az. 35.02.5501-002 am 24.10.2023 (Eingangsstempel) zugestellt und wird in der Folge durch die Stadt Bad Berleburg gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die 26. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bad Berleburg rechtswirksam.

Die Obere Bauaufsichtsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg hat in dem Verfahren zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Berleburg - "Feuerwehrstandort „Unter dem Böhl“, Gemarkung Raumland" - in ihrer gegenüber der Regionalplanungsbehörde (Dez. 32) abgegebenen Stellungnahme vom 08.08.2023 (Az.: 35.02.55.01-002/2023-002) deutlich gemacht, dass der geplante Standort der Feuerwehr im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert ist und auch als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB (Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) nicht genehmigungsfähig sei und somit als Konsequenz dessen ein Bebauungsplanerfordernis bestehe".

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg fasste daher gem. § 1 Abs. 3 i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung vom 30.10.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 589-XI) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ der Stadt Bad Berleburg (Az. 61

26-09 tf), Gemarkung Raumland, "Unter dem Böhl" mit dem Ziel, die bauleitplanerische Grundlage für den geplanten Bau eines Feuerwehrgerätehauses im Stadtteil Raumland zu schaffen.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ entspricht dem Geltungsbereich der genehmigten 26. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bad Berleburg. Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ wird aus der 26. FNP-Änderung entwickelt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ der Stadt Bad Berleburg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Maßnahme im anschließenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens vorbereitet bzw. geschaffen werden.

### ***Verfahrensdurchführung nach BauGB***

#### Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg gefasst.

#### Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und Unterrichtung der TÖB gem. § 4 Abs. 1 mit der Bitte um Äußerung

Die beiden Verfahrensschritte wurden parallel in der Zeit

vom 03.01.2024 bis einschl. 05.02.2024 durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am .....

#### Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) mit der Bitte um Stellungnahme, parallel durchgeführt zur "Beteiligung der Öffentlichkeit" gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Die beiden Verfahrensschritte wurden parallel in der Zeit

vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die Bekanntmachung erfolgte am .....

#### Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am .....

von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

#### Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

### 3. Lage und Standortwahl

#### 3.1 Lage in der Örtlichkeit

Die für die geplante Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses maßgeblichen Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Raumland, Flur 3 und betreffen die Flurstücke 808 und 816 (teilweise, siehe Abb. 2) mit einer Gesamtfläche von 1.920 qm.

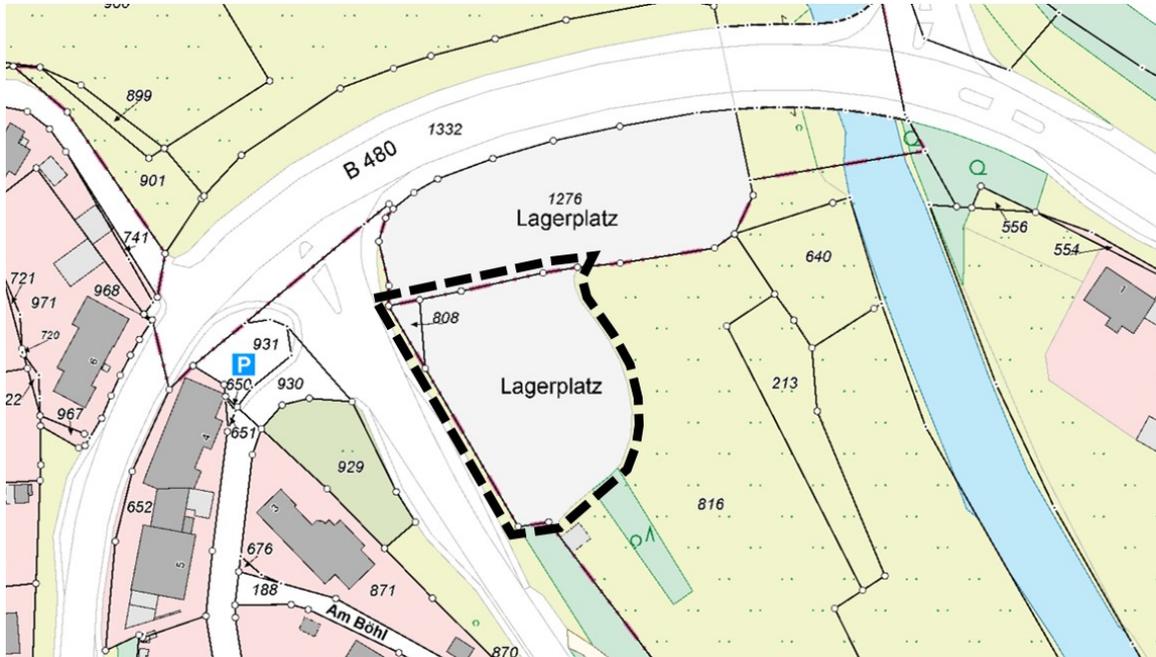


Abb. 2 – Umgrenzg. d. Geltungsbereichs Bauplan Feuerwehrgerätehaus Raumland

Nördlich grenzt eine weitere Fläche für die Landwirtschaft an, die derzeit als Lagerplatz genutzt wird und die ihrerseits durch die Straßenverkehrsfläche

der B 480 begrenzt wird. An der westlichen Seite des Geltungsbereiches grenzt die Straßenverkehrsfläche der L 553 an, der anschließend Wohnbauflächen der Ortslage „Markhausen“ folgen. Die Ostseite des Planbereiches wird von der entlang des Böschungsfusses des Verfahrensgebietes verlaufenden Überschwemmungsbereichsgrenze gebildet.

#### 3.2 Grundsätze zur Standortauswahl

Für den Feuerwehr-Standort der „Löschgruppe Raumland“ ist, um den steigenden Anforderungen an die Technik, Ausbildung, etc. gerecht zu werden eine Modernisierung und Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses erforder-

lich. Aufgrund der sehr begrenzten Verhältnisse des bestehenden Feuerwehrstandortes in der Ortslage Raumland wird daher ein neuer Standort erforderlich, der die Erweiterung der erforderlichen Technik- und Aktionsbereiche räumlich ausreichend dimensioniert beinhalten kann. Innerhalb der Ortslage Raumland waren derartig geeignete und verfügbare Grundstücke nicht vorhanden.

Für die Suche nach einem neuen Standort ist eine zentrale bzw. einsatztaktisch optimierte Lage von ausschlaggebender Bedeutung. Daher ist es wichtig, dass der Standort, neben einem ausreichenden Flächenpotential für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auch hinsichtlich der zu gewährleistenden Ausrückzeiten von einem maximalen Anteil an Einsatzkräften kurzfristig bzw. schnell erreichbar sein muss. Diese Voraussetzungen sind mit dem geplanten Standort gegeben. Er liegt zentral in Raumland-Markhausen und ist von allen Teilen Raumlands schnell zu erreichen. Darüber hinaus ist durch die unmittelbare Nähe zur B 480 ein schnelles An- und Ausrücken in die umliegenden Ortsteile möglich.

Hinsichtlich der Standortanalyse, die zur finalen Standortentscheidung geführt hat, wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht Pkt. Nr. 1.7 (In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)) verwiesen.

#### **4. Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalrat Arnsberg hat am 10.12.2020 den Erarbeitungsbeschluss für den Regionalplan Arnsberg - Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein gefasst. Nachfolgend werden die im aktuellen Entwurf enthaltenen zeichnerischen und textlichen Ziele als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung den Inhalten des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ gegenübergestellt.

In den Peripheriebereichen des Plangebietes sind westlich und jenseits der L 553 sowie nordöstlich und jenseits der B 480 „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt. Weiter nordwestlich befinden sich „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ (Industriegebiet Berghausen-Raumland).

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnstrecke „Erndtebrück – Bad Berleburg“ die im Regionalplan mit der Funktion „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt ist.

Die derzeit aktuelle Fassung des Regionalplans "Oberbereich Siegen - Planungsraum Kreis Siegen-Wittgenstein (vgl. Abb. 3) weist dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ die Funktion „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ zu. Der gesamte Talbereich der Eder südlich der B 480 und östlich der L 553 wird als Überschwemmungsbereich angegeben und das an das Plangebiet östlich angrenzende Edertal wird als Bereich für den „Schutz der Natur“ und den „Schutz der Landschaft und für die landschaftsorientierte Erholung“ ausgewiesen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches (weniger als 2.000 qm) und der Darstellungsproblematik des Regionalplanentwurfes (Maßstab 1: 50.000) steht das Bauvorhaben zwar augenscheinlich den v.g. Zielen der Raumordnung entgegen, wird jedoch in den kleineren Maßstäben des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes von den vorgenannten Flächenzielen ausgenommen. Der Vorhabenstandort selbst liegt topographisch auf Höhe der nördlich und westlich tangierenden Straßenverkehrsflächen und damit so erhöht, dass er im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan nicht mehr als Überschwemmungsgebiet dargestellt ist. Gemäß genehmigter 26. FNP-Änderung ist der Geltungsbereich zudem nicht mehr den „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen“ zuzuordnen.

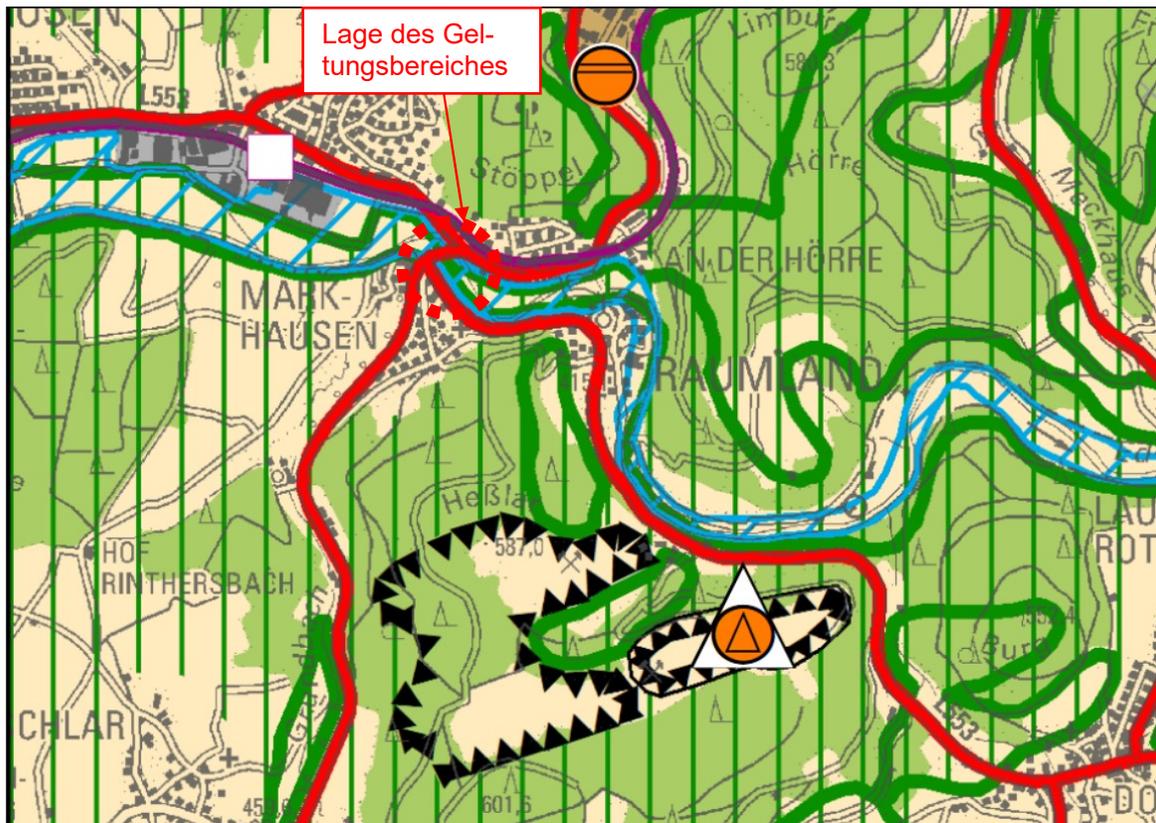


Abb. 3 – ENTWURF Regionalplan Arnsberg – Festlegungen und Erläuterungen | Räumlicher Teilplan MK – OE – SI (Blatt 19 Bad Berleburg)

Hinsichtlich der raumordnerischen Zielsetzungen „Schutz der Natur“ und dem „Schutz der Landschaft und für die landschaftsorientierte Erholung“ wurde bereits im Rahmen der 26. FNP-Änderung die Entlassung des Vorhabenstandorts aus dem Landschaftsschutzgebiet Bad Berleburg beantragt (vgl. Pkt. 4.3).

Im aktuellen Entwurfs des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Kreis Siegen-Wittgenstein wird unter Festlegungen und Erläuterungen bereits in Pkt. 1. Einleitung der textlichen Erläuterung zum Thema „Daseinsvorsorge im ländlichen Raum“ auf die besondere Bedeutung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen und privaten Infrastruktur hingewiesen.

In den Leitlinien des textlichen Entwurfes wird unter Pkt. 1.3 (Seite 20) insbesondere in den Kleinstädten und den dazugehörigen dörflichen Ortsteilen auf zunehmende Herausforderungen bei der Sicherung der Qualität und der Erreichbarkeit wohnortnaher Infrastruktureinrichtungen hingewiesen. Für die Versorgung mit Gütern, medizinische Versorgung, Sicherstellung von Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen sei insbesondere die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastrukturen von hoher Relevanz.

Gem. Pkt. 4.2-3 der textlich festgesetzten raumordnerischen Zielsetzungen – Allgemeine Siedlungsbereiche mit Zweckbindung (zu Pkt. 4. Siedlungsraum Seite 67) sollen die ASB-Z aufgrund spezifischer Nutzungen, ihrer besonderen räumlichen Lage, wegen besonderer Standortfaktoren oder aufgrund rechtlicher Vorgaben ausschließlich den benannten baulich geprägten Nutzungen vorbehalten bleiben. Dies könne jedoch im Einzelfall auch die Festlegung isolierter Lagen im Freiraum rechtfertigen. Letzteres würde dem vorliegenden Vorhabenstandort entsprechen, der aufgrund seiner besonders einsatztaktisch günstigen Standortfaktoren ausgewählt wurde, um dem Leitziel einer umfassenden Daseinsvorsorge gerecht zu werden.

Dementsprechend kommt die Stadt Bad Berleburg im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen mit dem geplanten Vorhaben ihren wesentlichen Aufgaben zur Gefahrenabwehr, des Brandschutzes und zur Hilfeleistung im Katastrophenfall als Träger der öffentlichen Feuerwehr nach.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Für das seitens der Stadt Bad Berleburg geplante Bauvorhaben „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses“ im Stadtteil Raumland/Markhausen wurde auf dem hierfür vorgesehenen Gelände (Gemarkung Raumland, Flur 3, Flste. 808 und 816 tlw. eine 26. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Die Genehmigung zu dieser 26. Flächennutzungsplanänderung wurde der Stadt Bad Berleburg durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.10.2023, Az. 35.02.5501-002 am 24.10.2023 (Eingangsstempel) zugestellt und wird in der Folge durch die Stadt Bad Berleburg gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die 26. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bad Berleburg rechtswirksam.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ entspricht der Geltungsbereichsgrenze der rechtskräftigen 26. FNP-Änderung der Stadt Bad Berleburg. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die verbleibende Restfläche des Flurstücks 816 wird weiterhin im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Berleburg wurde die Umwandlung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a.) BauGB in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a.) BauGB vorgenommen. Es handelt sich hierbei planungsrechtlich um die Darstellung von Flächen für „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Flächen für Sport- und Spielanlagen.

Zum Zwecke des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses wurde die geplante „Fläche für den Gemeinbedarf“ zusätzlich mit der **Zweckbestimmung „Feuerwehr“** planungsrechtlich und ausschließlich nutzungsorientiert festgelegt.

Insofern kann dem im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 26. FNP-Änderung seitens der Bezirksregierung geäußerten Einwand zum möglichen Entstehen einer Splittersiedlung nicht zugestimmt werden, da auch diesbezügliche Aktivitäten durch die Stadt Bad Berleburg langfristig nicht vorgesehen sind.

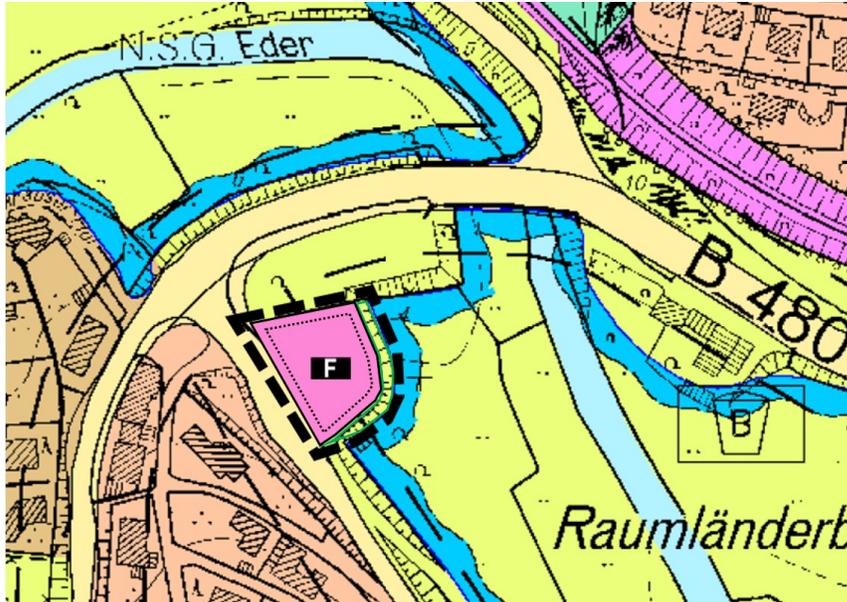


Abb. 4: Planinhalt **Bestand** im Geltungsbereich der rechtskräftigen 26. FNP-Änderung

Darüber hinaus wurde innerhalb des Geltungsbereiches der 26. FNP-Änderung entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung soll den dort bestehenden Baum- und Strauchbestand langfristig schützen, das Bauvorhaben selbst landschaftsbildtypisch eingrünen und durch autochthone Ergänzungspflanzungen einen insgesamt ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteil weiterentwickeln bzw. entstehen zu lassen.

Die Grundstücke, die zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der Eder liegen, sind der „Ederaue“ zuzuordnen und bleiben im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Berleburg weiterhin als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

#### 4.3 Landschaftsplan

Der rechtswirksame **Landschaftsplan** Bad Berleburg weist den Vorhabenstandort als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes - LSG Bad Berleburg gem. § 26 BNatSchG aus (vgl. Abb. 5). Diesbezüglich sind alle Vorgaben und gesetzlichen Regelungen, die innerhalb der Rechtsverordnung des LSG Bad Berleburg festgesetzt wurden, einzuhalten.

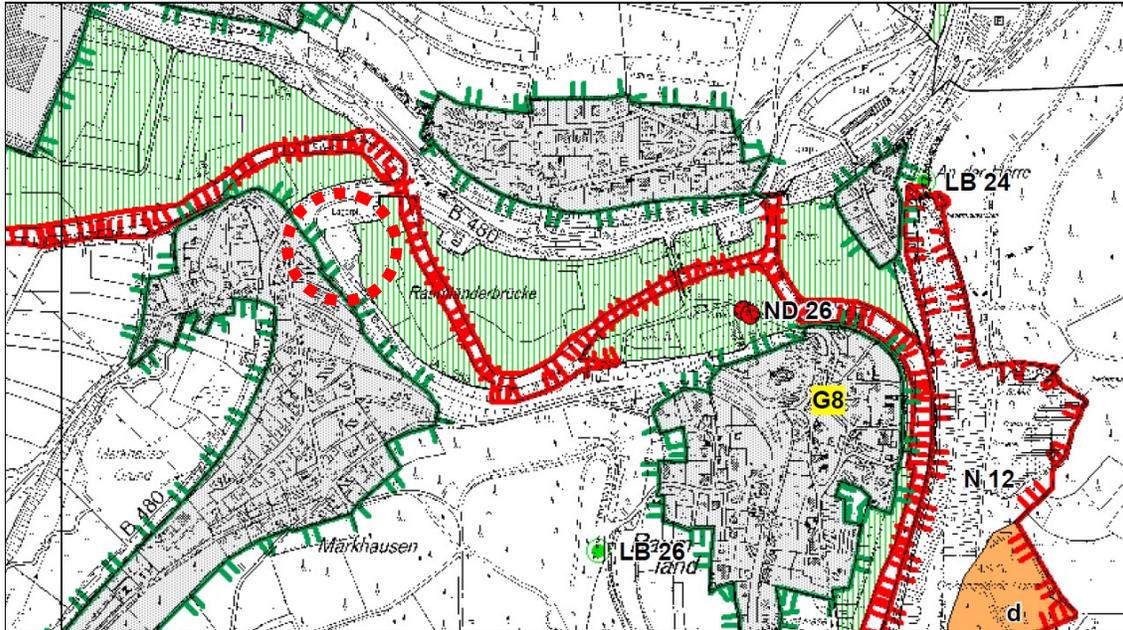


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan (FK) der Stadt Bad Berleburg mit Lage des Gebietes zum Bebauungsplan Feuerwehrgerätehaus Raumland (Quelle: Kreis Siegen-Wittgenstein, Untere Landschaftsbehörde)

Mit der Genehmigung der 26. FNP-Änderung gem. § 6 Abs. 1 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde (Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.10.2023, Az. 35.02.5501-002) und gem. § 7 BauGB (Anpassung an den Flächennutzungsplan) haben alle öffentlichen Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben.

Im Rahmen der durch die 26. FNP-Änderung bereits durchgeführten Verfahrensschritte „Beteiligung der Öffentlichkeit“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden mit der Bitte um Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens der für die Landschaftsplanung zuständigen Unteren Naturschutzbehörde folgende diesbezüglichen Hinweise gegeben (Stellungnahme der UNB vom 17.07.2023, Az.: 61.72.01):

„Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. Es werden jedoch folgende Hinweise gegeben:  
Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplans (FNP) überlagert, wie im zugrundeliegenden Umweltbericht aufgeführt, den im Landschaftsplan (LP) Bad Berleburg ausgewiesenen Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets Bad Berleburg. Entsprechend § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW werden die Bestimmungen nach Ziffer 2.2 des LP Bad Berleburg weiterhin vollumfassend für alle angedachten Vorhaben zu beachten sein, also die diesbezüglich schutzgebietsrelevanten Darstellungen und Festsetzungen

des LP (u.a. das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art, von Abgrabungen und Aufschüttungen), da hier im Weiteren keine Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 BauGB angedacht ist (ein entsprechender Bauantrag liegt dem Kreis Siegen-Wittgenstein zur Bearbeitung vor).

Für die zugrundeliegende 26. Änderung des FNP Bad Berleburg bedeutet dieses, dass die perspektivische Erteilung von Ausnahmen nach Festsetzung 2.2/E./a) des LP Bad Berleburg bzw. von Befreiungen nach § 67 BNatSchG [i. V. m. Festsetzung 2.2/E./d) des LP Bad Berleburg] nur dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn die auf Grundlage der neuen FNP-Darstellung beabsichtigten, baurechtlich zu beurteilenden Vorhaben, die nach Maßgabe des LP Bad Berleburg erforderlichen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen. Dazu würden bspw. gezählt: keine Beeinträchtigung des Zwecks der Landschaftsschutzgebietsausweisung bzw. alternativ das Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses -einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art - oder aber einer unzumutbaren Belastung bei gleichzeitiger Vereinbarkeit mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege).“

Neben dem v.g. gem. § 7 BauGB vorgegebenen Anpassungsgebot öffentlicher Planungsträger wird darüber hinaus hinsichtlich möglicher Zulassungsvoraussetzungen zur Kenntnis gegeben, dass für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses ein überwiegend öffentliches Interesse vorliegt. Darüber hinaus wurde das Planvorhaben bezüglich dessen Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft einer Umweltprüfung, Artenschutzprüfung, FFH-(Vor)prüfung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage einer „ Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW 2021“ unterzogen, die letztlich zum Ergebnis führten, dass die geplanten baubedingten Eingriffe vertretbar und durch eine für das NATURA-2000-Gebiet „Eder zwischen Erndtebrück und Beddelhausen“ sehr begrüßenswerte Kompensationsmassnahme (gem. WRRL – Umsetzungsfahrplan bzw. FFH-Maßnahmenkonzept für die Eder) mehr als ausgeglichen wird.

Die bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 26. FNP-Änderung geäußerten Bitte um Entlassung des Geltungsbereiches des Vorhabengebietes aus dem LSG Bad Berleburg wird daher weiterhin aufrechterhalten.

Alle weiteren, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerwehrgerätehaus Raumland nicht betreffenden, jedoch peripheren Inhalte des **Landschaftsplans** Bad Berleburg, gültig seit dem 15.06.2013, sind in den Karten „Schutzgebiete/ Schutzobjekte Festsetzungskarte) und „Entwicklungskarte“ (vgl. Abb. 5) dargestellt.

Hierin ist der Flußlauf der Eder als Naturschutzgebiet (rot schraffiertes Schutzband) sowie als FFH-Gebiet mit der Nr. DE-4916-301 festgesetzt. Das FFH-Gebiet trägt die Bezeichnung „Eder zwischen Erndtebrück und Beddelhausen“.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes weist weiterhin die als Grünland bewirtschafteten Ederauen mit einem Umbruchverbot (grün schraffierte Flächen) aus.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird der Geltungsbereich dem Talzug der „Ederau“ zugeordnet und mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ festgeschrieben. Dies betrifft insbesondere die Erhaltung der Grünlandbewirtschaftung der Ederauen durch das bestehende Umbruchverbot im LSG.

Der Planbereich der rechtskräftigen 26. FNP-Änderung als auch der deckungsgleiche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ wurde jedoch in der Vergangenheit bis heute nicht landwirtschaftlich, sondern überwiegend als Holz-Lagerfläche genutzt. Darüber hinaus ist die Fläche durch seine topografisch erhöhte Lage (auf Straßenniveau der B 480 und L 553) auch funktional von der Aue getrennt.

### **Sonstige Schutzgebiete**

Außer den bereits genannten Schutzgebieten und Schutzobjekten befinden sich in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich keine weiteren festgesetzten Schutzgebiete.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Geländeanteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ wird entsprechend den Vorgaben der genehmigten 26. FNP-Änderung und dem Planungsziel der Stadt Bad Berleburg als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Mit der planungsrechtlichen Festlegung dieser Zweckbestimmung ist keine andere Nutzungsart innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig.

Im restlichen Flächenanteil des Geltungsbereiches wird östlichen und südlichen der Gebietsgrenze eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, um langfristig eine landschaftstypische Eingrünung des Feuerwehrgerätehauses, insbesondere in Richtung Edertal, sicherzustellen.



Abb. 6: Plankarte Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Raumland“

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit. § 16-21a BauNVO)

Aufgrund der intensiven Nutzung des Geltungsbereiches durch die Feuerwehr ist der Flächenanteil mit dem aufstehenden Gebäude, der separat vorgesehenen Grundstücksein- und ausfahrten, dem Alarmhof und den erforderlichen Stellflächen für die im Einsatz befindlichen Feuerwehrleute relativ hoch. Gem. § 20 BauNVO ist daher eine Grundflächenzahl von 0,8 erforderlich.

Lt. Vorgaben des planenden Architekturbüros Weiss (Bad Berleburg) ist der Bau des Feuerwehrgerätehauses darüber hinaus als 1-geschossige, offene Bebauung mit einer Gebäudehöhe von max. 6,0m vorgesehen.

## 5.3 Bauweisen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit. § 22-23 BauNVO)

Die in der Plankarte eingetragene Baugrenze trägt einer zukünftig bzw. ggf. potentiell erforderlichen baulichen Erweiterung Rechnung. Darüber hinaus schließt die erweiterte Baugrenze das nördlich an das Gebäude angrenzende geplante Carport mit ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil grundsätzlich durch die dort festgelegte Baugrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Vordächer und sonstige Überdachungen ist zulässig, wenn der Umfang der Überschreitung maximal 10 % der gesamten überbauten Grundfläche beträgt.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, wenn deren Anteil an der Gesamtbreite des Gebäudes 10 % nicht überschreitet.

## **6. Natur und Landschaft**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In dieser Umweltprüfung wird u.a. neben einer artenschutzrechtlichen Betrachtung zudem eine Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter vorgenommen.

Zudem wurde seitens des Kreises Siegen-Wittgenstein (Untere Naturschutzbehörde) aufgrund des Nah- bzw. Einwirkungsbereiches des Plangebietes zum FFH-Gebiet „Eder zwischen Erndtebrück und Beddelhausen“ Nr. DE-4916-301 die Erstellung einer FFH-(Vor)Prüfung der Stufe I gefordert, um das Vorhaben hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes zu überprüfen. Diese FFH-Vorprüfung wurde ebenfalls als separater Textteil dem Umweltbericht beigelegt.

Im Rahmen der Bauleitplanung greift darüber hinaus die sogenannte Eingriffsregelung, die in §§ 30+31 LNatSchG NRW geregelt ist. Dabei sind Eingriffe in Natur und Landschaft „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Da durch das Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden, wurde eine Eingriffsbewertung (Bilanzierung) auf der Grundlage der §§ 13 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erarbeitet. Können Eingriffe nicht vermieden werden, sind sie im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Daher wurde diesbezüglich eine Eingriffsbewertung (Bilanzierung) auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung in NRW (LANUV 2021) erarbeitet, die nach Bilanzierung des Ausgangszustandes gegenüber der beabsichtigten Planung die Ermittlung eines Kompensationsbedarfes nach § 15 BNatschG i.V. mit § 31 LNatSchG zum Ziel hat. Das Ergebnis der v.g. Eingriffs-Ausgleichsanalyse ist dem Pkt. 4 des Umweltberichts zu entnehmen.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Planentwurfes zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ und ist als dessen Anlage beigefügt.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit über die westliche Grundstücksseite, d.h. über die L 553 erschlossen. Über diese Grundstücksseite sind auch die Ein- und Ausfahrtsbereiche für den Alarmhof des geplanten Feuerwehrgerätehaus vorgesehen.

Direkt an der derzeitigen Zufahrt auf das Gelände befindet sich eine Bushaltestelle, sodass die nun vorliegende Planung bzw. das anschließende Bauordnungsverfahren die infrastrukturelle Situation grundsätzlich neu ordnen muss. Die Lage der jetzigen Bushaltestelle, die ggf. im Bereich geplanter Aus- und Abfahrten der Feuerwehrfahrzeuge liegen könnte, würde dann in südlicher Richtung verlegt.

Die Anzahl der für das Feuerwehrgerätehaus gem. LBO NRW nachzuweisenden Stellplatzflächen bleiben dem nachfolgenden Bauordnungsverfahren vorbehalten. Der Parkplatz vor dem Sozial- und Schulungsgebäude wird mit einem sickerfähigen Pflaster befestigt. Hierzu zählt auch die Stellfläche unterhalb des Carports.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Durch das Plangebiet verläuft ein Mischwassersammler der Stadtwerke Bad Berleburg, der die Ortslage Markhausen mitentwässert und seinen Endpunkt in der Kläranlage Raumland findet. Ein Anschluss des Gebietes an die örtlichen Entsorgungsleitungen ist somit gegeben.

Die Planung für das Feuerwehrgerätehaus Raumland durch das Architekturbüro Weiss (Bad Berleburg) sieht vor, dass der Alarmhof und die Zufahrt asphaltiert werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird über die vor-

handenen Rinnen sowie die Kanaldeckel, welche unmittelbar an und auf dem Grundstück liegen, in die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Trinkwasser- und Stromversorgung sind in räumlicher Nähe ebenso vorhanden und können an das Netz problemlos angeschlossen werden.

Der für das neue Feuerwehrgerätehaus erforderliche Löschwasserdarf richtet sich nach der Größe und Bauart des geplanten Gebäudes. Bei einer geänderten Bauausführung kann sich ein höherer objektspezifischer Löschwasserbedarf ergeben. Offene Fließgewässer werden zur Löschwasser-Grundversorgung nicht mit angerechnet.

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle des Kreises Siegen – Wittgenstein, die in ihrer Stellungnahme zur 26. FNP-Änderung vom 17. Juli 2023 im Rahmen des bereits erfolgten Verfahrensschritts gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der geplanten Löschwasserversorgung für das Feuerwehrgerätehaus mitgeteilt wurden, sind weiterhin zu beachten.

## **9. Altlasten**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen dem Planverfasser keine Anhaltspunkte zum Vorhandensein von Altflächen, Altlasten, Altlastenverdachtsfälle oder sonstige Kontaminationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Raumland“ vor.

Da sich der Änderungsbereich augenscheinlich und topografisch auf Straßenniveau befindet und am östlichen Ende durch eine 3-5 m hohe Böschung zur Ederaue hin abfällt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gelände in früheren Zeiten angeschüttet wurde.

Um herauszufinden, ob es sich daher um eine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche handelt wurde eine entsprechende Anfrage an die zuständige Stelle des Kreises Siegen-Wittgenstein (Umweltamt/Untere Bodenschutzbehörde, Frau Kösters) gestellt, die am 17.02.2023 folgendes mitteilte:

*„Bezugnehmend auf die o. g. Anfrage erteile ich Ihnen hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NRW) die folgende Auskunft aus dem Kataster über die Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen.*

*Im Bereich des Lagerplatzes (Flurstück 808 sowie im nordwestlichen Teil des Flurstücks 816) liegt eine Anschüttung vor, die seit ca. 1970 existiert. Die hier vorliegenden Informationen geben keinen Hinweis auf das verbaute Material. Die Fläche wird bis heute als Lagerplatz genutzt.*

*Aufgrund dieser Anschüttung wurden die o.g. Flurstücke im Rahmen einer in 2020 bis 2022 durchgeführten flächenhaften Erfassung von altlastverdächtigen Flächen erfasst (gemäß § 5 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes - LBodSchG NRW). Eine Eintragung im Kataster ist bisher nicht erfolgt.*

*Bei der derzeitigen Nutzung wird eine ordnungsbehördliche Untersuchung nicht für erforderlich gehalten wird. Bei Nutzungsänderung, Entsiegelung, Baumaßnahmen, etc. besteht jedoch ggf. ein Untersuchungs-/Handlungsbedarf.*

*Umwelttechnische Erkundungen des Untergrundes, die den aktuellen Zustand widerspiegeln, wurden nach derzeitigem Kenntnisstand bislang nicht durchgeführt. Im Zuge von Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, muss ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.*

*Ich weise darauf hin, dass das Altlastenkataster jeweils fortgeschrieben wird, wenn der Behörde neue Erkenntnisse vorliegen und deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.*

*Gemäß § 5 Abs. 2 des Informationsfreiheitsgesetzes Nordrhein-Westfalen (IFG NRW) ist die Behörde nicht verpflichtet, die vorliegenden Daten vor der Herausgabe auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Eine Haftung für die Richtigkeit der mitgeteilten Informationen kommt daher nicht in Betracht."*

Dem entsprechend und gemäß Stellungnahme des Umweltamtes des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 17. Juli 2023 im Rahmen der bereits während der 26. FNP-Änderung erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB ist die „Untere Bodenschutzbehörde“ im Rahmen des nachfolgenden Bauordnungsverfahrens zu beteiligen.

Aufgestellt:

Planning & Sales GmbH

Cölbe, im Dezember 2023/ aktualisiert Februar 2024