

Bauleitplanung der Stadt Hallenberg

## **Begründung**

# **27. Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Sachtlebenbrache“

## **2. Entwurf**

Planstand: 22.10.2025

Projektnummer: 25-3018

Projektleitung: BR

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen.....</b>                                     | <b>2</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel.....                                | 2         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....                               | 3         |
| 1.3 Regionalplanung .....                                         | 4         |
| 1.4 Übergeordnete Fachplanung .....                               | 6         |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....                             | 6         |
| 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....                  | 6         |
| 1.7 Verfahrensart und -stand.....                                 | 8         |
| <b>2. Erschließung .....</b>                                      | <b>9</b>  |
| <b>3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b> | <b>10</b> |
| <b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>        | <b>10</b> |
| 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....                         | 10        |
| 4.2 Artenschutzrechtliche Belange .....                           | 11        |
| 4.3 Schutzgebiete .....                                           | 13        |
| 4.4 Biotopschutz .....                                            | 14        |
| <b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>            | <b>14</b> |
| <b>6. Altlastenverdächtige Flächen .....</b>                      | <b>14</b> |
| <b>7. Bergbau .....</b>                                           | <b>15</b> |
| <b>8. Immissionsschutz .....</b>                                  | <b>15</b> |
| <b>9. Denkmalschutz.....</b>                                      | <b>15</b> |
| <b>10. Sonstige Infrastruktur .....</b>                           | <b>16</b> |
| <b>11. Anlagen und Gutachten .....</b>                            | <b>16</b> |

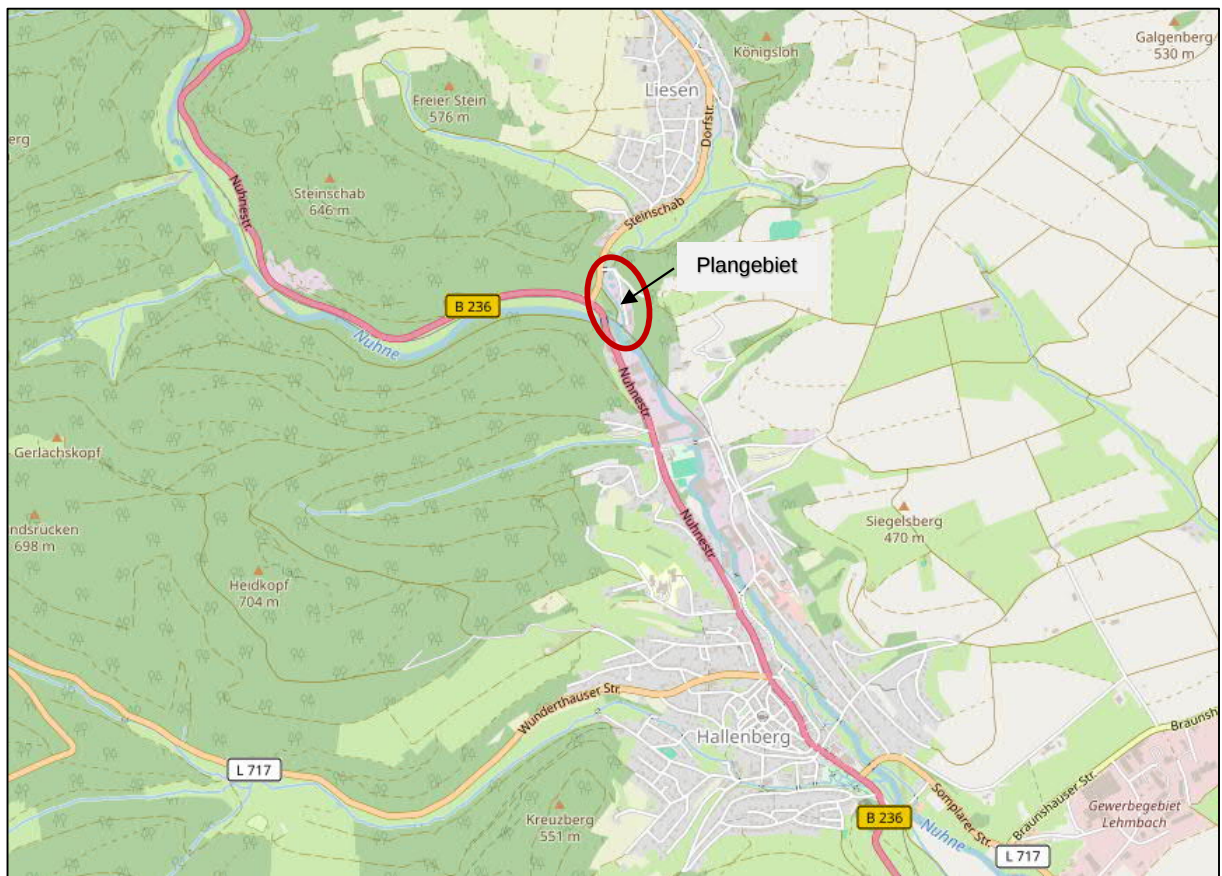
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb bereits bebauter Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Nutzung von bebauten Flächen eine hohe Bedeutung.

Die Stadt Hallenberg ist bereits seit langem bestrebt, für das ehemalige Industriegelände „Sachtlebenbrache“ zwischen Hallenberg und Liesen eine Nachfolgenutzung zu finden. Eine ursprünglich angedachte touristische Nutzung des Geländes konnte aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden. Daher rückte eine gewerbliche Folgenutzung in den Mittelpunkt der Überlegungen.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2025), bearbeitet

Im integrierten kommunalen Entwicklungskonzept der Stadt Hallenberg von 2016 ist als ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in Hallenberg die Leerstandsvermeidung ein Ziel. Im Rahmen des Gewerbeflächenmanagements schafft die Stadt Hallenberg daher Angebotsschwerpunkte durch Reaktivierung von Altindustrieflächen im Stadtgebiet. Hierzu zählt auch das ehemalige „Sachtleben“-Industriegelände, welches im Rahmen einer Umnutzung als Gelände für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen soll. Insbesondere wurde die Umsiedlung des Bauhofes der Stadt Hallenberg in das Planareal angestrebt, da am ehemaligen Standort in der Bahnhofstraße (neben ALDI) beengte Platzverhältnisse herrschen und eine Erweiterung nicht möglich war. Die Verlagerung des Bauhofes in das Plangebiet ist zwischenzeitlich erfolgt. Durch die Umsiedlung steht gleichzeitig das innenstadtnahe

Grundstück wieder für eine neue Nutzung zur Verfügung. Die Planung dient somit insgesamt der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Darüber hinaus besteht die grundsätzliche Möglichkeit auch die Nutzung der gewerblichen Bauflächen für Handwerksbetriebe und Betriebe mit lediglich geringem Flächenanspruch ( $< 2.000 \text{ m}^2$ ) - die somit im Gewerbegebiet „Lehmbach“ in Hallenberg nur im Ausnahmefall angesiedelt werden könnten - anzusiedeln, ohne weitere bislang nicht bebaute Flächen ausweisen zu müssen. Des Weiteren steht konkret die Errichtung der Rettungswache „Hallenberg-Liesen“ im Raum. Aufgrund der Lage an der L 617 und der räumlichen Nähe zur B 236 verfügt der Standort über eine attraktive Verkehrsanbindung, sodass im Einsatzfall sowohl der Kernstadtbereich von Hallenberg als auch der Stadtteil Liesen schnell erreichbar ist.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Planareal eine Fläche für Landwirtschaft dar. Zur Umsetzung der dargelegten Zielvorstellungen bedarf es daher der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hallenberg, um die Genehmigungsvoraussetzungen für das städtebauliche Ziel, der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Industriegeländes zu schaffen. Der Stadtrat der Stadt Hallenberg hat hierausfolgend am 14.06.2017 die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Sachtlebenbrache“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Norden von Hallenberg an der B 236 am Abzweig zum Stadtteil Liesen (L 617). Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die L 617 („Steinschab“), ca. 140 m nördlich der Einmündung in die B 236. Am Westrand verläuft die Liese, deren Renaturierung zwischenzeitlich umgesetzt wurde. Im Osten grenzen Waldflächen (Falkenhorst) an das Planareal an. Nördlich befinden sich Gehölzstrukturen. Südlich befindet sich ein Radweg mit angrenzenden Gehölzstrukturen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens haben sich die örtlichen Gegebenheiten verändert. Die bisher vorhandenen Schwemnteiche im Norden des Plangebietes wurden aufgefüllt. Die sich innerhalb des Geländes befindlichen und verfallene Betriebsgebäude wurden zwischenzeitlich niedergelegt und der Bauhof bauaufsichtlich genehmigt und baulich umgesetzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nun die Funktionsgebäude des Betriebshofes, einschließlich Maschinen- und Fahrzeughalle, Silos, Lagerflächen und Stellplatzflächen. Die Fahrwege sowie Hofflächen des Betriebshofes wurden asphaltiert, sodass mit Ausnahme der ehemaligen Absetzteiche das Plangebiet weitestgehend versiegelt und bebaut ist. Der Bereich der ehemaligen Absetzteiche stellt sich gegenwärtig als Industriebache mit Ruderalflora sowie randlichem Begleitgrün dar.

### Bereich des Plangebietes



(Eigene Aufnahmen 05/2025)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,43 ha, die insgesamt auf die gewerbliche Baufläche entfallen.

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Arnsberg 2012 (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

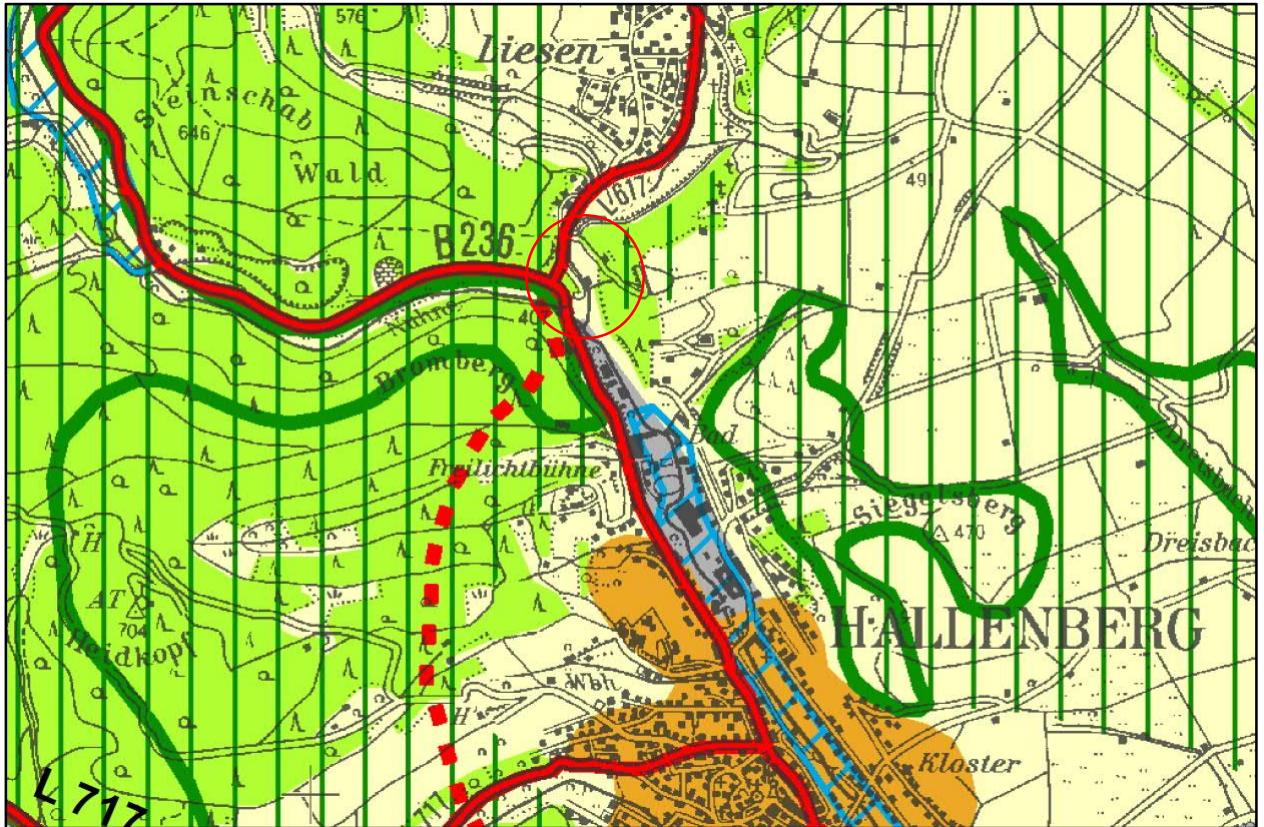


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg (2012)

Für diese Bereiche sind im Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze definiert:

**Ziel 18**

- (1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.
- (2) Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

**Grundsatz 17**

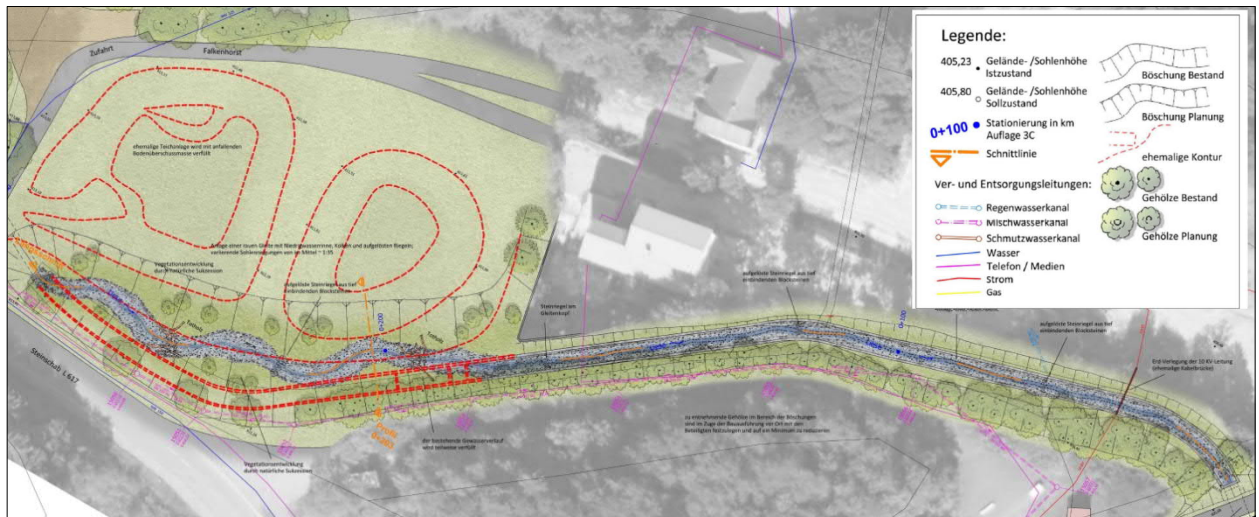
- (1) Bei notwendiger Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke soll die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage gewährleistet bleiben.
- (2) Die Verwendung von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll auf der Grundlage eines abgestimmten räumlichen Konzepts, das sowohl flächenhafte Maßnahmen als auch Maßnahmen zur naturverträglichen Bodennutzung enthält, erfolgen.
- (3) Bei der notwendigen Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke ist der Erhaltung besonders schutzwürdiger Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet wurde jedoch seit Jahrzehnten als Industrie- und Abbaufäche genutzt, so dass durch den vorliegenden Bauleitplan keine Freiraum- oder Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden. Insofern sind die regionalplanerischen Ziele hiervon nicht betroffen.

## 1.4 Übergeordnete Fachplanung

Für den Bereich der Liese erfolgte die Planung für eine Renaturierung zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit, womit das Büro WAGU beauftragt wurde. Die Planung sah die Auflösung der zwei ehemaligen Schwemmeiche im nördlichen Plangebiet zugunsten einer leicht mäandrierenden Neuverlegung des Gewässerlaufs vor. Die Planung ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

### Planung zur Renaturierung der Liese



(Quelle: WAGU Kassel, 2018)

Zwischenzeitlich ist die Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme erfolgt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nun derart, dass das Gewässer in seinem neuen Verlauf nicht berührt wird.

Weitere überörtliche Fachplanung im Bereich des Plangebiets sind derzeit nicht bekannt.

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Wie bereits vorangehend dargelegt, gab es für den Bereich der Sachtlebenbrache bereits mehrere Entwicklungskonzepte für eine Nachfolgenutzung. Da z.B. eine touristische Nutzung des Geländes nicht realisiert werden konnte, rückte daher eine gewerbliche Folgenutzung in den Mittelpunkt der Überlegungen. So ist im integrierten kommunalen Entwicklungskonzept der Stadt Hallenberg von 2016 die Umnutzung der Industriebrache in ein Gewerbegebiet für Handwerksbetriebe und Betriebe mit geringem Flächenanspruch als Ziel definiert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt keine größeren Flächenreserven mehr vorhanden sind. Ausschlaggebender Aspekt für die Änderung des Flächennutzungsplanes war jedoch die planerische Absicht, den städtischen Bauhof zu verlagern. Auf Grund der beengten Verhältnisse am ehemaligen Standort des Bauhofes der Stadt Hallenberg (Bahnhofstraße neben ALDI) waren die Flächenpotentiale im Hinblick auf eine Betriebserweiterung, einhergehenden mit erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen nicht weiter gegeben. Daher hat sich die Stadt Hallenberg mit möglichen Standortalternativen auseinandergesetzt. Neben der Flächenverfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse), dem notwendigen Flächenbedarf (Grundstückszuschnitt) und der Flächenbeschaffenheit (Topografie) ist insbesondere eine zentrale Lage im Stadtgebiet, einhergehend mit einer attraktiven Verkehrsanbindung von wesentlicher Bedeutung für den betrieblichen Ablauf. Die Stadt Hallenberg hat daher geeignete Flächen im Stadtgebiet geprüft. Die Ansiedlung des Bauhofes im Gewerbegebiet „Lehmbach“ schied aufgrund der dezentralen Lage aus. Des Weiteren waren dort die Grundstücks- und Geländezuschnitte für den Bauhofbetrieb nicht geeignet. Zudem stünde eine Ansiedlung des städtischen Bauhofes in diesem Bereich einer gewerblichen Entwicklung für arbeitsplatzintensive und produzierende Gewerbebetriebe sowie möglichen Betriebserweiterung bereits ansässiger Unternehmen entgegen. Der Planstandort Sachtlebenbrache erfüllt hingegen die dargelegten Anforderungen. So befinden sich die Flächen im Eigentum der Stadt Hallenberg und der Standort verfügt über eine zentrale Lage, da dieser genau in der Mitte zu 4 Stadtteilen liegt. Des Weiteren verfügt das Areal über einen unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße 617 und der Bundesstraße 236. Neben einer immissionsverträglichen Lage erfüllt der Standort auch die Anforderungen hinsichtlich des topografischen Zuschnitts, sodass anderweitige und vergleichbare Standortalternativen im Stadtgebiet nicht vorhanden sind. Die Ausführungen gelten analog für die am Standort nun ebenfalls geplante Rettungswache „Hallenberg – Liese“. Auch hier spielen eine günstige Verkehrsanbindung und Abdeckung des Einsatzgebietes eine entscheidende Rolle.

Die Umsiedlung des Bauhofes in den Bereich Sachtlebenbrache ist zwischenzeitlich erfolgt. Es handelt sich zudem -nicht erst seit der Ansiedlung des Bauhofs- um einen durch die ehemalige Nutzung als Industriegelände vorbelasteten Bereich, der im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden § 1 Abs. 2 BauGB durch die ergänzende Ansiedlung der geplanten Rettungswache einer vollständigen Wiedernutzbarmachung zugeführt werden kann. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald an anderer Stelle kann somit vermieden werden, zumal in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt keine größeren Flächenreserven mehr vorhanden sind. Hierbei wird auch die Lage in bzw. angrenzend sowohl zu Natura 2000-Gebieten als auch zu einem Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet nicht verkannt. Aufgrund der ehemaligen Industrienutzung sowie die Tatsache des bereits genehmigten und errichteten städtischen Bauhofes liegen jedoch gewichtige Gründe für die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Ferner stellt die geplante Rettungswache eine funktional sinnvolle Ergänzung zum städtischen Bauhof dar. Aufgrund der speziellen Anforderungen einer Rettungswache (verkehrsgünstige und zentrale Lage, Abdeckung des Einsatzgebietes, Einhaltung der Hilfefrist) und des zwischenzeitlich bestehenden Bauhofs sind adäquate Standortalternativen insgesamt nicht ersichtlich.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

|                                                                                                                  |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>                                                           | 14.06.2017<br>Bekanntmachung: 14.07.2017                    |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>                                      | 25.09.2017 – 27.10.2017<br>Bekanntmachung: 22.09.2017       |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>  | Anschreiben: 20.09.2017<br>Frist 27.10.2017                 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Entwurf) gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>                                     | 02.09.2019 – 04.10.2019<br>Bekanntmachung: 28.08.2019       |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (1. Entwurf) gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b> | Anschreiben: 28.08.2019<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB    |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Entwurf) gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>                                     | ___.___.____ – ___.___.____<br>Bekanntmachung: ___.___.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (2. Entwurf) gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b> | Anschreiben: ___.___.____<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB  |
| Feststellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 6 Abs. 6 BauGB</b>                                                          | ___.___.____                                                |

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Stadt Hallenberg.

**Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen**

| Beteiligung                      | Anzahl der Beteiligten | Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen | Davon abwägungsrelevant |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| § 3 Abs. 1 BauGB                 | Öffentliche Auslegung  | -                                       | -                       |
| § 4 Abs. 1 BauGB                 | 44                     | 7                                       | 9                       |
| § 3 Abs. 2 BauGB<br>(1. Entwurf) | Öffentliche Auslegung  | -                                       | -                       |
| § 4 Abs. 2 BauGB<br>(1. Entwurf) | 42                     | 12                                      | 7                       |
| § 3 Abs. 2 BauGB<br>(2. Entwurf) |                        |                                         |                         |
| § 4 Abs. 2 BauGB<br>(2. Entwurf) |                        |                                         |                         |

**2. Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. In Bezug auf die Wasserversorgung des Planbereiches führt eine Trinkwasserleitung PVC DN 100 zum Planareal, die im nördlichen Bereich des Plangebietes an einen Unterflurhydranten endet. Nach Messung stehen hier rd. 50 m³ pro Stunde als Löschwasser zur Verfügung. Eine Verlängerung des Ortsnetzes mit einem neuen Endhydranten in den südlichen Teil des Plangebietes ist zudem grundsätzlich möglich. Darüber hinaus steht neben dem Ortsnetz noch ein Unterflurhydrant der Fernleitung und die Vorflut „Liese“ zur Verfügung. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah in die Liese abzuleiten, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Es wird darauf hingewiesen, dass es für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in einen Vorfluter bedarf einer Einleitererlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

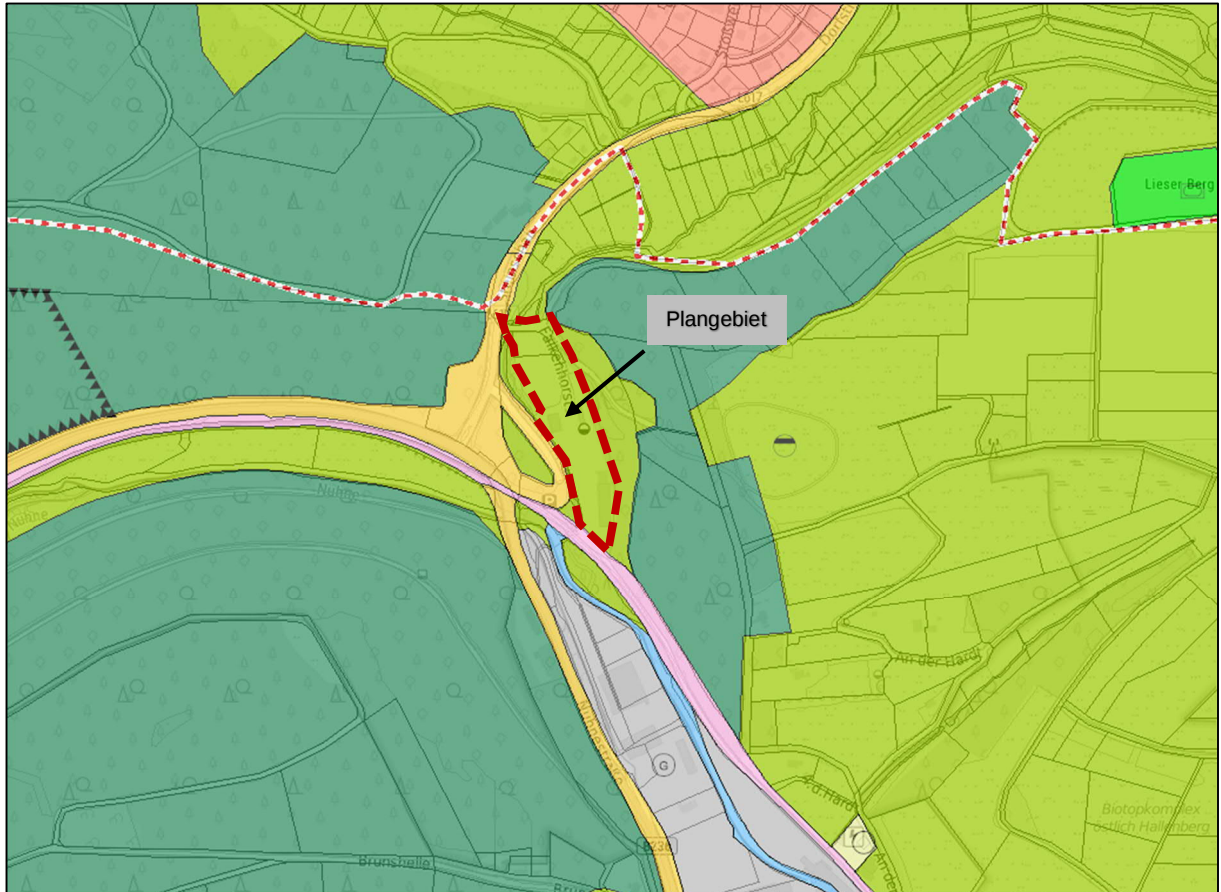
Im Bereich der Erschließung des Plangebietes liegt der Schmutzwasserhauptsammler, über den eine grundsätzliche Ableitung des anfallenden Schmutzwassers möglich ist. Diesbezüglich gilt im Rahmen der Bau- und Ausführungsplanung zu prüfen, ob eine Freispiegelentwässerung möglich ist, oder ob die Schmutzwässer über eine „private“ Pumpstation in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden müssen. Die Details der Gewährleistung der Löschwasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung obliegen den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der L 617. Laut Verkehrsstärkenkarte NRW beträgt die Verkehrsbelastung der Landesstraße 2644 Kfz/24h. Über den vorhandenen Einmündungsbereich kann eine verkehrsgerechte Abwicklung des planinduzierten Verkehrsaufkommens erfolgen. Der städtische Bauhof ist im Bestand vorhandenen. Realistisches Planszenario ist die Errichtung einer Rettungswache auf der verbleibenden Freifläche innerhalb der gewerblichen Baufläche. Die Größe und der Umfang der Rettungswache lassen keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der klassifizierten Straßen und des betroffenen Knotenpunktes erkennen. Die verkehrliche Erschließung ist insgesamt gesichert.

### 3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Hallenberg stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Zur Umsetzung eingangs dargelegter städtebaulicher Zielvorstellungen erfolgt im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwidmung in eine gewerbliche Baufläche.

#### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

### 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zur

Flächennutzungsplan-Änderung liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

#### 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aus dem Jahr 2019 dokumentiert wurden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt. Aufgrund der damals vorgefundenen Habitatstrukturen erfolgten nach Abschätzung der potenziell betroffenen Tiergruppen im Jahr 2017 Erhebungen zu Fledermäusen, Vögel, Reptilien und aufgrund der Schwemmeteiche auch Erfassungen zu Amphibien.

Im Ergebnis konnte bezüglich der Reptilien die Blindschleiche festgestellt werden, die als ungefährdet eingestuft wurde. Nach gutachterlicher Einschätzung sind spezielle Schutzmaßnahmen nicht nötig. Im Rahmen der Erfassungen konnten im Bereich der Schwemmeteiche mit dem Bergmolch, der Erdkröte und dem Fadenmolch drei anspruchlose Individuen nachgewiesen werden. Schutzmaßnahmen waren nicht erforderlich. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Renaturierung der Liese eine Aufschüttung der Teiche erfolgt ist. Nach gutachterlicher Aussage sind für Amphibien keine relevanten Gewässer im Plangebiet mehr vorhanden.

Die Erhebung zu Vögeln hat weder streng geschützte Arten noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt. Für die als **Nahrungsgäste** nachgewiesenen Vorkommen von **Graureiher, Habicht, Mäusebussard und Turmfalke** wurden gutachterlich Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Abrissarbeiten sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieser Zeit sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnten im Planungsgebiet „**Bartfledermaus**“, **Breitflügelfledermaus**, **Kleiner Abendsegler**, **Rauhhaufledermaus** und **Zwergfledermaus** nachgewiesen werden. Seitens des Gutachters wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die insbesondere bei der baulichen Umsetzung im Vollzug der Bauleitplanung zu beachten sind:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Gebäude sind unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. *Die Gebäude wurden im Winterhalbjahr 2018/19 gemäß bereits erteilter Abbruchgenehmigung niedergelegt.*

- Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 8 geeigneten Nistkästen. Die Fledermaushöhlen sind so hoch wie möglich an Bäume und/oder Gebäuden anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Eine direkte Beleuchtung ist zu vermeiden. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. *Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potenziell betroffenen Fledermausarten ab.*

Die artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2019 kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Erhebungen stammen aus dem Jahr 2017 und liegen aufgrund der vergangenen Zeit im Rahmen des Aufstellungsverfahrens 8 Jahre zurück. Des Weiteren haben sich die Habitatstrukturen im Plangebiet verändert. Der genehmigte Bauhof mit seinen Funktionsgebäuden, Maschinenhalle und Lagerbereiche und asphaltierten Zufahrts- und Hofflächen wurde zwischenzeitlich umgesetzt und in Betrieb genommen. Des Weiteren ist die Renaturierung der Liese, einhergehend mit der Auffüllung der Absetzteiche erfolgt.

Innerhalb der zur Darstellung gelangenden gewerblichen Bauflächen verbleiben insofern die Bereiche der ehemaligen Schwemmeiche für eine bauliche Entwicklung. Hier ist u.a. die Errichtung der Rettungswache geplant. Die Bereiche der Schwemmeiche stellen sich aktuell als Industriebrache mit Ruderalflora und randlichem Begleitgrün dar.

Für Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien wurden im Zeitraum von März bis Juli 2017 gezielte Erfassungen durchgeführt. Im Jahr 2025 wurden für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien Potentialabschätzungen vorgenommen, um die Plausibilität der 2017 erhobenen Daten zu validieren und ggf. eingetretene Veränderungen zu berücksichtigen. Für die Reptilien wurden erneute und für den Nachtkerzenschwärmer erstmals Begehungen im Jahr 2025 durchgeführt.

Unter Beachtung der im Jahr 2017 und 2025 durchgeführten Erhebungen / Begehungen sowie der ergänzend vorgenommenen Potentialabschätzungen kommt der Fachgutachter zu folgendem Fazit:

*Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Fledermäuse wird die Bereitstellung geeigneter Ersatzhabitate durch das Anbringen geeigneter Nistkästen erforderlich. Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung von Fledermäusen und europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG sind durch die vorzunehmende Bauzeitenbeschränkung ebenfalls nicht zu erwarten.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind nach geltender Rechtsprechung allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen. Jedoch entfalten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für einen Bebauungsplan mittelbare Wirkung dergestalt, dass es an der Erforderlichkeit fehlt, wenn seiner Verwirklichung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Dies kann auch auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung übertragen werden, auch wenn hier kein konkreter Eingriff planungsrechtlich vorbereitet wird.

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Artenschutzprüfung und den aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind insgesamt keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans darstellen. Die Ersatzmaßnahmen für die Fledermäuse in Form der Anbringung von 8 geeigneten Nistkästen können auf dem sich im städtischen Eigentum befindlichen Areal umgesetzt werden. Die Stadt Hallenberg wird die Anbringung der Nistkästen veranlassen und deren fachgerechte Pflege sicherstellen. Die gesetzlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind einschlägig und somit auch auf den folgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu würdigen.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung in den Abwägungsprozess liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die in der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer gewerblichen Baufläche begründen. Insbesondere spricht die vorhandene gewerbliche Nutzung in Form des städtischen Bauhofs als Folgenutzung der ehemaligen Industriebrache für die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Auf der verbleibenden Fläche ist zudem die Errichtung einer Rettungswache geplant, die eine funktionale Ergänzung und Abrundung des Gewerbestandortes darstellt.

Für ergänzende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die Fortschreibung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aus dem Jahr 2025 enthält neben den aktuellen Erhebungen und den Potentialabschätzungen auch die Ergebnisse der Untersuchungen bis zum Jahr 2019. Zur Vollständigkeit der Planunterlagen wird neben dem nun fortgeschriebenen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch die aus dem Jahr 2019 stammende Artenschutzprüfung den Planunterlagen beigelegt.

#### **4.3 Schutzgebiete**

Das Landschaftsschutzgebiet „Hallenberger Waldlandschaft“ ragt östlich teilweise in das Plangebiet herein. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Hallenberg (2004) dient die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes der Erhaltung der Eigenart und Schönheit der Landschaft, der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und Schutz der streng geschützten Teile des Naturraums vor Projektionen, die den herausragenden Wert der Naturschutzgebiete abmindern könnten. Durch die lediglich geringfügige Überplanung des Landschaftsschutzgebietes mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche, der ehemaligen Nutzung und der damit verbundenen baulichen Vorprägung sowie des bereits genehmigten und umgesetzten Bauhofes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke im Vollzug der Bauleitplanung zu erwarten. Die für eine Bebauung verbleibenden Bereiche der gewerblichen Baufläche liegen zudem außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hallenberger Waldlandschaften“.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 26.02.2025 nochmal bestätigt hat, dass aufgrund der Vorbelastung des Gebietes keine Bedenken gegenüber der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen und der Planung nicht widersprochen wird.

Des Weiteren wird das Plangebiet, soweit es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, von Norden geringfügig vom Landschaftsschutzgebiet „Liesetal“ tangiert. Dies betrifft die vorhandene Zufahrtsstraße (Falkenhorst), die u.a. der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dient. Auch hier ist eine Betroffenheit der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes nicht zu erkennen.

Im Südosten des Plangebiets ragt zudem das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 4717-401 *Medebacher Bucht* in den Geltungsbereich hinein. Auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Kapitel 2.5 wird verwiesen. Hier wird aufgrund der Lage des Plangebiets im Vogelschutzgebiet bzw. im prinzipiellen Einwirkungsbereich eines FFH-Gebiets eine Natura-2000-Prognose vorgenommen.

#### **4.4 Biotopschutz**

Im Geltungsbereich sowie im Einwirkungsbereich des Vorhabens sind weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen zugunsten von Naturschutz und Landschaftspflege vorhanden. Für weitergehende Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

#### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

#### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Westlich angrenzend zum Plangebiet verläuft das zwischenzeitlich renaturierte Gewässer Liese. Des Weiteren verläuft südwestlich des Planareals die Nuhne mit dem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sind trotz räumlicher Nähe zu den Gewässern keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ferner werden Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

### **6. Altlastenverdächtige Flächen**

Das Verzeichnis der Altablagerung und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet folgende Eintragungen:

#### Flächennummer 194817-2003:

Bei dieser Flächennummer handelt es sich um einen Altstandort. Nach den vorliegenden Informationen war hier bis 2009 ein Betrieb zur Zerkleinerung und Aufbereitung von Natursteinen ansässig. Diese gehört der Branche "Gewinnung von Natursteinen" an und ist der Erhebungsklasse 2 zugeordnet. Die Erhebungsklasse 2 umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

#### Flächennummer 194817-2606:

Bei der Flächennummer 194817-2606 handelt es sich nach den vorliegenden Informationen um eine Altablagerung. Die Aufschüttung in einer Mächtigkeit von 1 - < 3 m wurde laut Luftbild 1970 als Basisaufschüttung getätigt. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder zu Material und Zusammensetzung dieser Auffüllung liegen für diese Flächennummer zurzeit nicht vor.

#### Flächennummer 194817-2602:

Bei der Flächennummer 194817-2602 handelt es sich nach den vorliegenden Informationen um eine Altablagerung. Die Aufschüttung in einer Mächtigkeit von 1 - < 3 m wurde laut Luftbild 1978 als Basisaufschüttung getätigt. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder zu Material und Zusammensetzung dieser Auffüllung liegen für diese Flächennummer zurzeit nicht vor.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung einer gewerblichen Baufläche wird kein unmittelbarer Eingriff generiert, daher gilt es, im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene den nachsorgenden Bodenschutz entsprechend Rechnung zu tragen und sofern erforderlich, in Bezug auf das konkrete Bauvorhaben ein Bodengrundgutachten zur Erkundung etwaiger Altlasten vorzunehmen und ggf. ein Sanierungskonzept für die betroffenen Bereiche zu erstellen.

## **7. Bergbau**

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW weist darauf hin, dass in dem geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat.) für das Plangebiet die folgende ehemalige bergbauliche Betriebsstätte erfasst ist:

- Dreislar/ Schwerspat Grube Rudolf, Aufbereitung und Klärteiche (BAV-Kat Nr. 4817-S-001).

Die Bergaufsicht für die bergbaulichen Tätigkeiten in diesem Bereich hat am 21.10.2011 geendet.

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird ein Mindestabstand von 200 m zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen in Liesen und Hallenberg eingehalten, so dass dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen wird. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht erkennbar.

## **9. Denkmalschutz**

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## **10. Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen, mit Ausnahme der Leitungsinfrastruktur zur Ver- und Entsorgung des städtischen Bauhofs, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

## **11. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sachtlebenbrache“, Planungsbüro Fischer, Stand: 05/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sachtlebenbrache“, Planungsbüro Fischer, Stand: 05/2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sachtlebenbrache“, PlanÖ, Stand: 10/2025

Planstand: 22.10.2025

Projektnummer: 25-3018

Projektleitung: BR

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)