

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
IM BEREICH FRIELINGHAUSEN

BEGRÜNDUNG

vielhaber stadtplanung · städtebau

Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg
Tel.: 02932 – 700171 / E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Bearbeitungsstand: Juni 2023

INHALT:

1	Frielinghausen	3
1.1	Lage im Stadtgebiet Meschede	3
1.2	Lage im Landschaftsraum Sauerland	4
2	Entwicklung der Ansiedlung	4
2.1	Historische Eckdaten	4
2.2	Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft	5
2.3	Einrichtung von Ferienwohnungen	5
3	Perspektivische Entwicklung der Hofstelle	5
3.1	Generationenwechsel – kurzfristige Vorhaben	5
3.2	Mittel- bis langfristige Vorhaben	7
4	Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
5	Bisherige und geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
5.1	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	8
5.2	Beabsichtigte Änderung der Darstellungen	9
6	Übergeordnete Ziele der Landes- und Regionalplanung	9
6.1	Vorgaben der Landesplanung	9
6.2	Festlegungen des Regionalplans	12
6.3	Fazit	14
7	Festsetzungen und Ziele der Landschaftsplanung	15
7.1	Festsetzungen der Landschaftsplanung	15
7.2	Entwicklungsziele der Landschaftsplanung	17
7.3	Verhältnis Landschaftsplanung und beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung	18
7.4	Fazit	19
8	Denkmalschutz	19
9	Umweltbericht	19
10	Sonstige Belange	20
10.1	Artenschutz	20
10.2	Ver- und Entsorgung	20
10.3	Altlasten	20
10.4	Immissionen	20

ANLAGEN

1 Frielinghausen

1.1 Lage im Stadtgebiet Meschede

"Frielinghausen" bezeichnet ein landwirtschaftliches Anwesen im südlichen Teil des Stadtgebietes Meschede. Die Hofstelle gehört wie auch 17 andere Wohnplätze oder kleinere Orte zum Stadtteil Remblinghausen. Sie liegt unmittelbar an der Landstraße 740, die in Richtung Norden eine direkte Verbindung über Remblinghausen zur ca. zehn Kilometer entfernten Kernstadt Meschede herstellt.

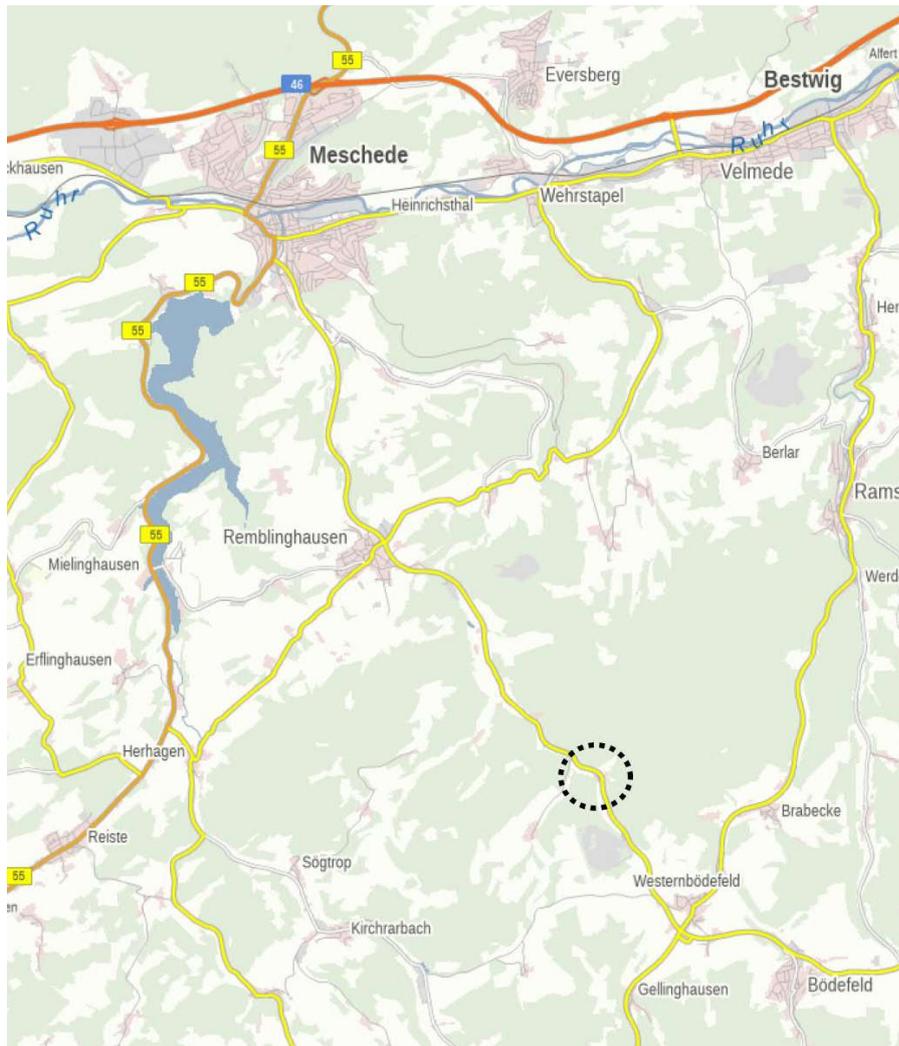


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

WebAtlasDe: © Land NRW (2022) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Der Kreis markiert die Lage im südlichen Teil des Stadtgebietes Meschede, zwischen Remblinghausen im Nordwesten (Stadt Meschede) und Westernbödefeld / Bödefeld im Südosten (Stadt Schmallingberg).

1.2 Lage im Landschaftsraum Sauerland

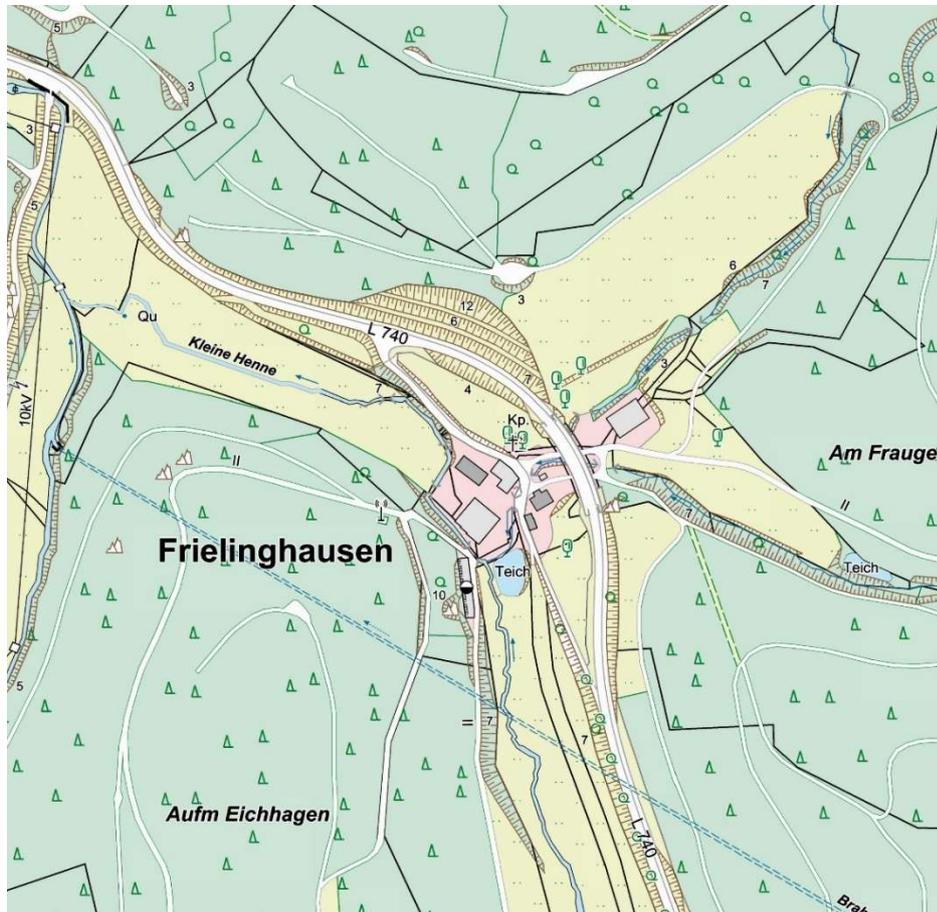


Abbildung 2: Lage im Tal der "Kleinen Henne"

Topographische Karte: © Land NRW (2022) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Das Gehöft Frielinghausen befindet sich im Tal der "Kleinen Henne". Dieses ist in diesem Abschnitt aufgeweitet, da hier zwei kleinere Seitentäler mit den in ihnen entspringenden namenlosen Bachläufen in das Haupttal münden. Die Hänge sind überwiegend von Nadelbäumen bestanden, während in den Tallagen Grünlandflächen dominieren.

2 Entwicklung der Ansiedlung

2.1 Historische Eckdaten

Erstmals erwähnt wurde die Ansiedlung Frielinghausen um 1350. Die Hofnachfolge lässt sich bis in das Jahr 1492 zurückverfolgen. Im 30-jährigen Krieg sind die drei ursprünglich an diesem Standort vorhandenen Gehöfte abgebrannt. Heute ist Frielinghausen ein landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus und sechs Nebengebäuden, darunter ein Speicher bzw. Backhaus aus dem 15. Jahrhundert. Darüber hinaus ist auch eine 1867 errichtete Kapelle Teil der Hofstelle. (siehe Abbildung 3!)

2.2 Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft

Um 1900 bildete die Landwirtschaft mit Ackerbau und Viehzucht den Haupterwerbszweig des Hofes Frielinghausen; nur etwa ein Drittel des Einkommens wurde durch die Forstwirtschaft erzielt. Dieses Verhältnis hat sich später umgekehrt. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelte sich die Forstwirtschaft zur wichtigsten Einnahmequelle. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung – je zur Hälfte Ackerbau und Milchwirtschaft – konnte nur noch ungefähr ein Drittel der Gesamteinnahmen erwirtschaftet werden. Im Jahr 2000 wurde die Milcherzeugung schließlich mangels Rentabilität eingestellt.

Heute werden auf dem Hof noch 80 bis 90 Rinder und Kälber gehalten. Nach wie vor ist auch die Forstwirtschaft von nicht unerheblicher Bedeutung; jedoch zwingen die in den vergangenen Jahren mit zunehmender Heftigkeit und auch Häufigkeit auftretenden starken Stürme zum Umdenken. Allen voran hat der Orkan "Kyrill" im Januar 2007 ungefähr die Hälfte des ca. 120 ha umfassenden Waldbestandes der Eigentümerfamilie zerstört und gezeigt, dass die herkömmliche Forstwirtschaft keine verlässliche Einkommensquelle mehr für die den Hof bewirtschaftenden ist.

2.3 Einrichtung von Ferienwohnungen

Die Familie entschied daher, ergänzend zu den Standbeinen Land- und Forstwirtschaft in das Thema "Urlaub auf dem Bauernhof" einzusteigen.

Im Jahr 2010 wurde eine vorhandene Scheune um- und ausgebaut, so dass dort fünf Ferienwohnungen eingerichtet werden konnten. Zehn Jahre später erfolgte der Umbau eines ehemaligen Heuschobers zu einer sechsten Ferienwohnung. (siehe Abbildung 3, Gebäude Nr. 3 und 4!)

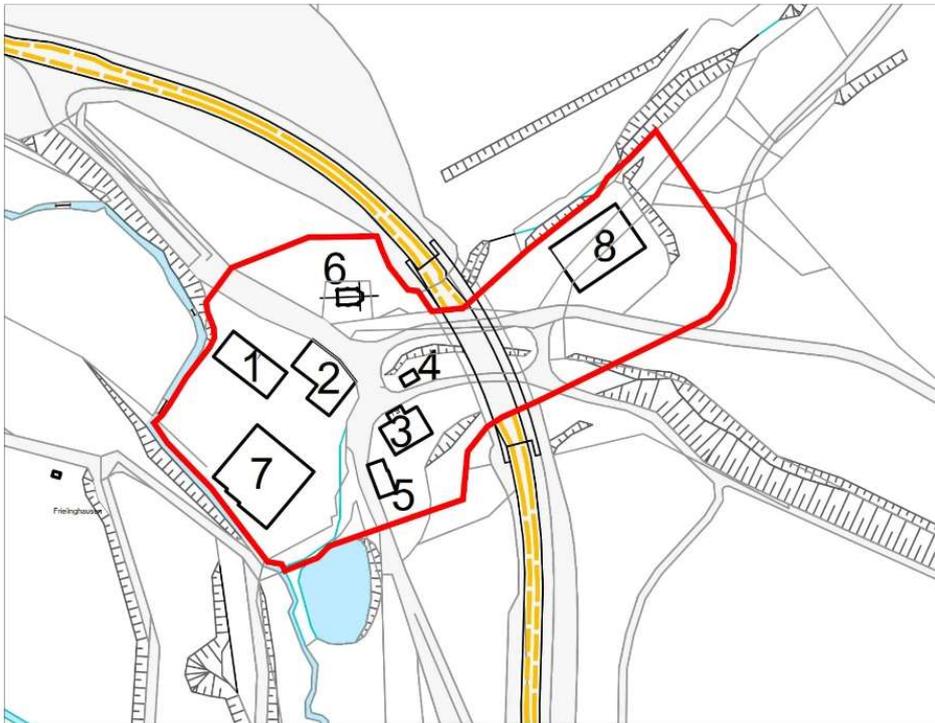
3 Perspektivische Entwicklung der Hofstelle

3.1 Generationenwechsel – kurzfristige Vorhaben

Seit einigen Jahren ist klargestellt, dass die nächste Generation den Hof übernehmen wird. Die Hofnachfolger streben an, ihren Wohnsitz kurzfristig nach Frielinghausen zu verlegen. Drei Generationen werden dann den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb sowie die Ferienwohnungen gemeinsam bewirtschaften. Während im Wohnhaus die Eltern- und Großeltern- generation wohnt, wird für die "Kindergeneration" eine dritte Dauerwohnung benötigt.

Die diesbezüglichen Überlegungen sehen den Ausbau der zurzeit als Heulager dienenden Scheune vor. Im Obergeschoss sollen neben einer Dauerwohnung zwei weitere Ferienwohnungen eingerichtet werden. Das Untergeschoss kann unverändert als Heulager dienen und nimmt zudem die Heizzentrale und den Holzhackschnitzelbunker auf. (siehe Abbildung 3, Gebäude Nr. 2!)

Mit der Erweiterung auf dann insgesamt acht Ferienwohnungen verbessert sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes. Das Nebeneinander der verschiedenen Erwerbsquellen reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Faktoren und eröffnet der nächsten Generation eine Perspektive, den Hof in die Zukunft zu führen.



Nutzungen im Bestand und in Planung:

1	Wohnhaus	Zwei Wohnungen der Eigentümerfamilie (Zwei-Generationen-Wohnen)
2	Nebengebäude	Strohlager / Spielgeräte Heizzentrale / Hackschnitzelbunker
geplanter Ausbau Obergeschoss: Einrichtung einer Wohnung für die dritte Generation (Hofnachfolger) und zwei weiterer Ferienwohnungen Erdgeschoss unverändert (Strohlager, ...)		
3	Ferienhaus 1	früher Scheune / Umbau in 2010: Einrichtung von fünf Ferienwohnungen
4	Ferienhaus 2	früher: Heuschober / Umbau in 2020: Einrichtung einer Ferienwohnung
5	Hist. Speicher / Backhaus	Aufenthaltsraum, insbesondere für Feriengäste (denkmalgeschützt, außer Anbau)
6	Kapelle	(denkmalgeschützt)
7	Stallgebäude	80-90 Rinder / Kälber
8	Maschinenhalle	

Abbildung 3: Nutzung der baulichen Anlagen im Bestand und kurzfristig umzusetzende Maßnahmen

3.2 Mittel- bis langfristige Vorhaben

Während möglichst zeitnah der Ausbau der Scheune realisiert werden soll, gibt es darüber hinaus Ideen für mittel- bis langfristige Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Betriebes als Ferienhof. So könnten östlich der Landstraße im Bereich der Maschinenhalle ein Reitplatz, ein Pferdestall oder ähnliche Freizeitangebote eingerichtet werden. Im Bereich der westlich der Landstraße und südöstlich der Hofstelle gelegenen Freifläche kann sich die Familie die Errichtung eines oder mehrerer kleiner, in die vorhandenen Strukturen integrierter Ferienhäuser vorstellen.

Nicht zuletzt, um die Attraktivität des Standortes für Urlauber zu bewahren wird ausdrücklich angestrebt, die Dimensionen der touristischen Nutzung an die Größe der Hofstelle anzupassen und entsprechend zu begrenzen. Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohnungen soll weiterhin nur durch die Familienmitglieder erfolgen. Diese werden überdies die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auch zukünftig als wichtige Erwerbsquellen betreiben. Der Charakter und der geschichtliche Ursprung der Hofstelle sollen nicht durch eine zu starke Konzentration auf die touristische Nutzung überlagert werden. Eine fehlende Authentizität ist erfahrungsgemäß auch aus Sicht der Feriengäste nicht wünschenswert.



Abbildung 4: Abgrenzung des Bereiches um die Hofstelle, der optional mittel- bis langfristig Bausteine und Angebote des "Ferienhofes" aufnehmen soll.

4 Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit Übernahme des Hofes durch die "Kindergeneration" ist beabsichtigt, den Betrieb wirtschaftlich "breiter aufzustellen". Damit kann die Abhängigkeit von äußeren Einflüssen wie z.B. Extremwetterereignissen oder Marktveränderungen im Lebensmittelsektor reduziert werden. Wird der Fokus verstärkt auf das Thema "Ferien auf dem Bauernhof" gelegt, so bedeutet dies auch, dass die touristische Nutzung zukünftig gleichwertig neben der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung einzuordnen sein wird.

Nach dem bis 2016 geltenden und inhaltlich noch immer gültigen "Außenbereichserlass NRW" gilt für Ferienwohnungen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB: *"Ferienzimmer und -wohnungen sind als mitgezogene Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes zulässig. Sie müssen dem landwirtschaftlichen Betrieb räumlich zugeordnet - d.h. auf der Hofstelle - und funktional untergeordnet sein, d.h. bodenrechtliche Nebensache bleiben. Nach dem Grundsatz des § 35 Abs. 5 BauGB ist vorrangig geeignete vorhandene Bausubstanz für Ferienwohnungen zu nutzen. Die mögliche Zahl der Ferienwohnungen ist - anders als die Umnutzung für Dauerwohnungen gemäß § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Buchst. f) - zahlenmäßig nicht begrenzt, sondern ergibt sich aus dem Verhältnis des landwirtschaftlichen Betriebs als Hauptnutzung zu der mitgezogenen Nutzung. Zu den Kriterien, ob sich der Betriebsteil dem privilegierten Betrieb unterordnet, gehören das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung und der Umfang baulicher Veränderungen infolge der Angliederung des neuen Betriebsteils sowie der Arbeitseinsatz, der einerseits auf die Bewirtschaftung des privilegierten Betriebs und andererseits auf die - allein - nicht privilegierte (Neben-)Nutzung entfällt."*

Mit der kurzfristig beabsichtigten Erstellung von zwei weiteren Ferienwohnungen und insbesondere den mittel- bis langfristigen Planungen zur Erweiterung dieser Erwerbsquelle kann der touristische Part nach Ansicht der Stadt Meschede nicht mehr als "mitgezogene Nutzung" oder als bodenrechtliche "Nebensache" eingestuft werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die geplante Entwicklung der Hofstelle auf der Grundlage des § 35 (2) und (3) BauGB¹ fortführen zu können.

5 Bisherige und geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplanes

5.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt den Bereich der Hofstelle Frielinghausen und damit den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Lediglich eine kleine Teilfläche nördlich der Hofzufahrt wird im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt. Dabei handelt es sich tatsächlich jedoch um eine mit wenigen Einzelbäumen bestandene Grünlandfläche. Diese ist seit dem Neubau der Landstraße von den umgebenden Waldflächen getrennt.

Gut Frielinghausen liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

¹ § 35 (2) BauGB: "Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben (...) den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (...)."

5.2 Beabsichtigte Änderung der Darstellungen

Der in Abbildung 4 dargestellte Bereich der Hofstelle Frielinghausen soll gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 12 BauNVO als "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Ferien auf dem Bauernhof'" dargestellt werden. Damit entspricht die beabsichtigte Errichtung weiterer Ferienwohnungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist auf Grundlage des § 35 (2) BauGB als "sonstiges Vorhaben" genehmigungsfähig.

Der in der Örtlichkeit nach Verlegung und Neubau der Trasse bestehende Verlauf der Landstraße 740 wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Innerhalb des Änderungsbereiches wird die Landstraße gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauGB als "Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Außerhalb des Änderungsbereiches wird der neue Trassenverlauf als Hinweis in die Zeichnung aufgenommen.

6 Übergeordnete Ziele der Landes- und Regionalplanung

6.1 Vorgaben der Landesplanung

Verschiedene Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) betreffen die Bereiche "Freiraum" und "Landwirtschaft", die im Mittelpunkt dieser beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes stehen. Im Folgenden sind die diesbezüglichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes auszugsweise wiedergegeben, teilweise auch mit den zugehörigen Erläuterungen. Vor diesem Hintergrund ist die Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Landesplanung zu überprüfen:

2.3 Ziel: Siedlungsraum und Freiraum

(...) Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn (...) es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt, (...).

In den Erläuterungen zu diesem Ziel heißt es u.a. sinngemäß: Im Sinne einer nachhaltigen Landesentwicklung ist die Sicherung unverbauten und unversiegelten Raumes unabdingbare Voraussetzung für die Erhaltung und Regeneration der natürlichen Lebensgrundlagen. Innerhalb des Freiraums bestehenden Betriebsstandorten werden durch die Ausnahmeregelung Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob eine beabsichtigte Erweiterung "angemessen" ist.

Bei Standorten landwirtschaftlicher Betriebe kann eine angemessene Erweiterung auch solche vorhandenen oder neuen Nutzungen beinhalten, für die ein betrieblicher Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Betätigung begründet werden kann. Diese Nutzungen müssen sich dem landwirtschaftlichen Betrieb quantitativ und qualitativ deutlich unterordnen (Nebenzweck). Dies setzt auch räumlich eine unmittelbare Nähe zur Hofstelle sowie eine flächenmäßige wie bauliche Unterordnung voraus.

⇒ Mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll die auch derzeit schon als "Nebenzweck" betriebene Vermietung von Ferienwohnungen ausgeweitet werden. Dabei wird Wert auf eine enge Verknüpfung der landwirtschaftlichen mit der touristischen Nutzung gelegt. Das Angebot unter der Überschrift "Ferien auf dem Bauernhof" spricht insbesondere Familien mit Kindern an. Die Voraussetzungen für die Angemessenheit der Erweiterung –

funktionaler Zusammenhang, quantitative und qualitative Unterordnung, Nähe zur Hofstelle sowie auch flächenmäßige und bauliche Unterordnung – werden durch die beabsichtigten Maßnahmen erfüllt. Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung setzt mit dem eng um die Hofstelle dargestellten Sondergebiet den entsprechenden rechtlichen Rahmen.

3.1 Ziel: 32 Kulturlandschaften

Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten. Dabei ist die in Abbildung 2 dargestellte Gliederung des Landes in 32 historisch gewachsene Kulturlandschaften zu Grunde zu legen.

Der Landesentwicklungsplan definiert für Nordrhein-Westfalen 32 verschiedene Kulturlandschaften. Der Erhalt dieser Vielfalt und des kulturellen Erbes ist eines der im LEP formulierten Ziele. Insbesondere sollen die Kultur- und Naturdenkmäler erhalten werden. Eine behutsame Weiterentwicklung und Gestaltung der Kulturlandschaft wird dabei ausdrücklich nicht ausgeschlossen; grundsätzlich sollte aber der Charakter der einzelnen Landesteile erhalten bleiben.

⇒ Die angestrebte Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterstützt das Vorhaben, auf der Hofstelle neben der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung auch die touristischen Angebote zu erweitern. Diese Intention der Betreiber kann nur gelingen, wenn sie – den Erwartungen der Feriengäste entsprechend – die Besonderheiten des Sauerlandes als einer der 32 Kulturlandschaften herausstellen. Wie sich schon in der Vergangenheit bewährt hat, strebt die Eigentümerfamilie auch zukünftig an, die Geschichte des Gutshofes mit seinen unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen und dem im Umfeld der Kapelle vorhandenen Naturdenkmal zu pflegen, in das Gesamtensemble einzubinden und so den Urlaubern zugänglich und verständlich zu machen. Somit unterstützt diese Planung nachhaltig das in Bezug auf die Kulturlandschaften formulierte Ziel.

7.1-2 Ziel: Freiraumsicherung in der Regionalplanung

7.1-8 Grundsatz: Landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen

(...) In den Regionalplänen werden Bereiche, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung besonders eignen, als Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung gesichert. (...)

(Siehe dazu die Ausführungen zur Regionalplanung in Kapitel 6.2!)

7.2-1 Ziel: Landesweiter Biotopverbund

Landesweit sind ausreichend große Lebensräume mit einer Vielfalt von Lebensgemeinschaften und landschaftstypischen Biotopen zu sichern und zu entwickeln, um die biologische Vielfalt zu erhalten. Sie sind funktional zu einem übergreifenden Biotopverbundsystem zu vernetzen. Dabei ist auch der grenzüberschreitende Biotopverbund zu gewährleisten.

⇒ Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung betrifft lediglich den Bereich der bereits vorhandenen Hofstelle. Im Sinne des touristischen Angebotes ist es, die angrenzenden Wiesen- und Waldbereiche mit ihren Lebensgemeinschaften und Biotopen zu erhalten. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist so abgegrenzt, dass vorhandene Lebensbereiche weder zerschnitten noch beeinträchtigt werden. Damit können auch negative Auswirkungen

auf das Biotopverbundsystem als Folge der Planung mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

7.5-1 Grundsatz: Räumliche Voraussetzung der Landwirtschaft

Im Rahmen der Sicherung des Freiraums sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür erhalten werden, dass sich die Landwirtschaft in allen Landesteilen, insbesondere in den überwiegend ländlich strukturierten Räumen Nordrhein-Westfalens, als raumbedeutsamer und für die Kulturlandschaft bedeutsamer Wirtschaftszweig entwickeln kann. Einer flächengebundenen, multifunktionalen Landwirtschaft, die auch besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume erfüllt, kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Erläuterungen dazu:

(...) Neben der Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln und nachwachsenden Rohstoffen hat die Landwirtschaft in Nordrhein-Westfalen zahlreiche weitere Funktionen, die unter dem Begriff "Multifunktionale Landwirtschaft" zusammengefasst werden:

- Die Pflege der Kulturlandschaft ist die sichtbarste "Nebenleistung" der Landwirtschaft. Attraktive agrarisch geprägte Landschaften sind ein wesentlicher Faktor für den Tourismus in ländlichen Räumen und werden sie auch als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie für landschaftsorientierte Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen auf.

- Agrargebiete sind Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten.

- Landwirtschaftliche Unternehmen sind bei der Entwicklung spezifischer Angebote in der Vermarktung, der Gastronomie, dem Tourismus und weiteren innovativen Dienstleistungsangeboten zur Stärkung der Regionalentwicklung in den ländlichen Räumen aktiv. Sie schaffen damit neue Einkommensmöglichkeiten und Arbeitsplätze in den ländlichen Regionen.

Existenzfähige landwirtschaftliche Betriebe und die von ihnen bewirtschafteten Nutzflächen sind Voraussetzung für die Aufrechterhaltung einer nachhaltigen Landbewirtschaftung. Daher ist die Landwirtschaft insbesondere in den ländlich geprägten Räumen Nordrhein-Westfalens als wichtiger wirtschaftlicher und soziokultureller Faktor zu erhalten und weiterzuentwickeln. (...)

Der zu den räumlichen Voraussetzungen der Landwirtschaft formulierte Grundsatz unterstreicht, dass die Landwirtschaft verschiedene wichtige Funktionen auch hinsichtlich der Pflege der Kulturlandschaft übernimmt. Zudem wird die Bedeutung landwirtschaftlicher Unternehmen für den ländlichen Raum unter anderem durch spezifische Tourismusangebote herausgestellt. Der Erhaltung der Landwirtschaft wird daher insgesamt große Bedeutung zugemessen. Dies impliziert, den Betrieben Optionen zur Weiterentwicklung einzuräumen.

⇒ Die in Frielinghausen beabsichtigte wirtschaftliche Stärkung des Betriebes durch Festigung und Attraktivierung des Tourismusangebotes – eingebettet in die ortsspezifische Historie und Kultur – entspricht diesem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes.

7.5-2 Grundsatz: Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte

(...) Landwirtschaftliche Betriebe sollen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Bei unvermeidbaren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen negative Wirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe so gering wie möglich gehalten werden.

(...)

Erläuterung dazu:

(...) Die Erhaltung und die Weiterentwicklung der Betriebsstandorte sind als Ausgangspunkte der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung von herausragender Bedeutung.

Dieser Grundsatz formuliert im Schwerpunkt die Bedeutung wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen und Böden und fordert, die Inanspruchnahme derselben für andere Zwecke soweit möglich zu vermeiden. Gleichzeitig wird erneut die "Erhaltung und die Weiterentwicklung der Betriebsstandorte" als "von herausragender Bedeutung" bezeichnet.

⇒ Genau diese Zielsetzung verfolgt das Vorhaben der Eigentümer von Gut Frielinghausen. Eine zukunftsfähige Aufstellung der Hofstelle, auch für die junge Generation, soll durch die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet werden.

6.2 Festlegungen des Regionalplans

Der Regionalplan greift die Ziele der Landesplanung auf und konkretisiert diese auf Ebene der Regierungsbezirke.

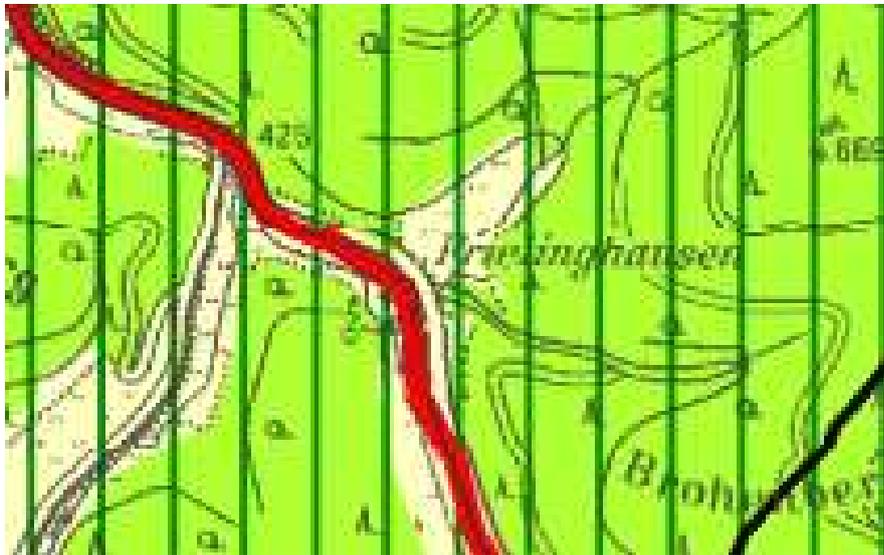


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan
© Bezirksregierung Arnsberg / Geobasisdaten: Land NRW, Bonn

Der rechtswirksame Regionalplan legt den Bereich Frielinghausen als "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" fest. Die umgebenden überwiegend bewaldeten Hanglagen werden als "Waldbereiche" ausgewiesen. Überlagert wird der gesamte Bereich durch die Festlegung "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung".

Wie schon der Landesentwicklungsplan auf übergeordneter Ebene formuliert auch der Regionalplan Ziele und Grundsätze, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

1.1 Nachhaltige Raumentwicklung – Ziel 1

(2) Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW für Siedlungszwecke nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.

(Siehe dazu die Ausführungen zu Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes in Kapitel 6.1 !)

1.3 Wechselseitige Abstimmung von Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung – Ziel 3

(1) Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sind die Einrichtungen und Netze der technischen und sozialen Infrastruktur zu sichern bzw. entsprechend anzupassen. Vor der Schaffung neuer Einrichtungen und dem Ausbau der Netze sollen die Möglichkeiten zu einer verbesserten Nutzung und sinnvollen Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen überprüft werden. Umgekehrt sind bei einer Rücknahme von Bauflächen die Funktionsfähigkeit und der kostengünstige Betrieb der Einrichtungen und Netze der Daseinsvorsorge sicherzustellen.

4.2.2 Standorte für Abwasserbehandlungs- und Abwasserreinigungsanlagen – Ziel 39

(1) Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen erst in Anspruch genommen werden, wenn die Abwasserbeseitigung gesichert ist. Alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind an eine Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Für Streusiedlungen sind geeignete Kläranlagen zu erstellen.

⇒ Die Planung zusätzlicher Ferienwohnungen auf der bestehenden Hofstelle erfordert voraussichtlich keine Änderung vorhandener Netze und Infrastruktureinrichtungen. Der Nachweis einer geregelten Abwasserentsorgung wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

3.2 Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche - 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.

3.4 Freiraumfunktionen

3.4.1 Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorient. Erholung (BSLE) - Ziel 22

(1) Die BSLE sind in ihren wesentlichen Teilen als Landschaftsschutzgebiete festzusetzen.

(2) In den BSLE ist die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende im Rahmen der Landschaftsplanung zu sichern.

(3) Einrichtungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung dürfen nur in geringem Umfang und nur in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen angelegt werden. Eine übermäßige "Möblierung" der BSLE ist zu vermeiden.

Grundsatz 20

(1) Zur Sicherung der ökologischen Funktionen und des Landschaftsbildes ist die Nutzungsstruktur in den BSLE in ihrer jetzigen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen können, sind zu unterlassen; wo erforderlich, ist auf die Verbesserung oder Wiederherstellung der ökologischen Leistungsfähigkeit und des Landschaftsbildes hinzuwirken.

(2) In den BSLE ist im Rahmen eines Biotopverbundsystems ein Netz von naturnahen Biotoptypen und extensiv genutzten Flächen sowie eine reiche Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen zu entwickeln und zu sichern.

(3) Die BSLE haben in Bezug auf ihre Erholungsfunktion der landschaftsorientierten Erholung sowie der Sport- und Freizeitnutzung zu dienen.

Nach den Vorgaben des Regionalplanes sollen die Bereiche für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung für Erholungssuchende zugänglich sein. Gleichzeitig sollen

der Naturhaushalt mit seinen ökologischen Funktionen und das Landschaftsbild geschützt werden. Naturnahe Biotoptypen und extensiv genutzte Flächen sollen entwickelt und gesichert werden. Gleichzeitig sollen die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

⇒ Die geplante Weiterentwicklung des Gut Frielinghausen zu einem attraktiven "Ferienbauernhof" steht diesen Zielen nicht entgegen. Vielmehr erfordert dieses Vorhaben eine aus gestalterischer und ökologischer Sicht hochwertige Einbettung der baulichen Anlagen und auch der Nutzungsstrukturen in den umgebenden Landschaftsraum. Der Erhalt vorhandener hofnaher Grünlandflächen für eine "urlauberfreundliche" Tierhaltung und der traditionsbewusste Umgang mit baulichen Strukturen sind wesentliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung der Ferienwohnungen. Ebenso ist die Zugänglichkeit der im weiteren Umfeld der Hofstelle befindlichen Erholungsräume - sofern dies im Einflussbereich der Hofbetreiber liegt - ein wichtiger Faktor für die Attraktivität des Standortes. Dazu gehört die Pflege der Grünlandflächen und der wegebegleitenden Gehölz- und Heckenstreifen ebenso wie bspw. der Erhalt bzw. das Anlegen von Streuobstwiesen. Die im Regionalplan formulierten Ziele und Grundsätze werden durch das Ineinandergreifen von landwirtschaftlicher und touristischer Nutzung nicht gestört oder behindert, sondern vielmehr gestärkt.

6.3 Fazit

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet für die Hofstelle Frielinghausen eine Entwicklung vor, die in jeder Hinsicht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

7 Festsetzungen und Ziele der Landschaftsplanung

7.1 Festsetzungen der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan Meschede setzt im Bereich Frielinghausen entsprechend der Situation im Bestand folgende Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotope fest:

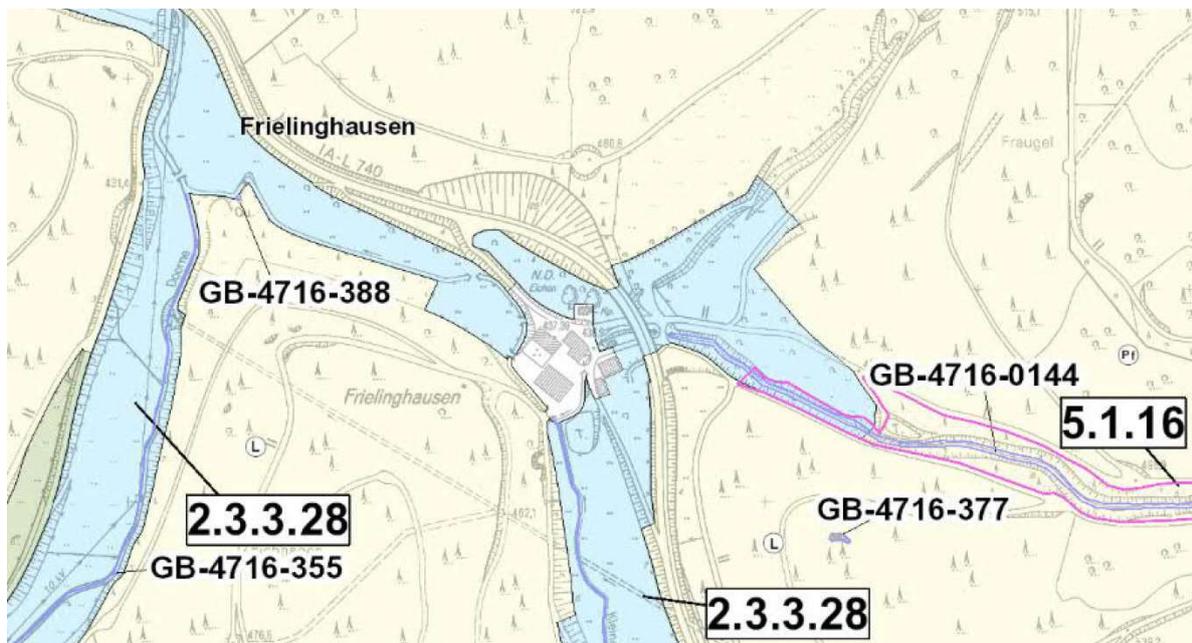


Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsplan - Festsetzungskarte

Hellgelb: Landschaftsschutzgebiet – Typ A "Allgemeiner Landschaftsschutz"
(Kennung: L 231)

Hellblau: Landschaftsschutzgebiet – Typ C "Wiesentäler und bedeutsames Extensivgrünland"
(Kennung: 2.3.3.28)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG / § 42 LNatSchG:

- 4716-355 Fließgewässer, natürlich oder naturnah, unverbaut)
- 4716-377 natürliche Felsen, offene natürliche Block-, Schutt-, Geröllhalden
- 4716-388 Quellbereiche
- 4716-0144 Fließgewässerbereiche (natürlich oder naturnah, unverbaut)

Der Textteil des Landschaftsplanes gibt zu den beiden Landschaftsschutzgebieten umfassende Erläuterungen, die hier nur in Auszügen wiedergegeben werden:

2.3.1 Großräumiges Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) - Typ A (Allgemeiner Landschaftsschutz)

Objektbeschreibung Die Schutzausweisung umfasst das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Siedlungsbereiche, Schutzgebiete strengerer bzw. spezifischer Schutzkategorien und der Gebiete ohne Festsetzungen. Das LSG trägt damit zur Sicherung der Eigenart der vier großen Naturräume bei, an denen das Plangebiet beteiligt ist: dem fast flächendeckend bewaldeten, aber nur mäßig bewegten "Nordsauerländer Oberland" (Arnsberger Wald / Olper Höhe) im Norden und Nordwesten, den durch Siedlungen und siedlungsnahen Mischnutzungen geprägten "Innersauerländer Senken" südlich davon, dem Nordostausläufer des Homertrückens, der sich spornartig in diese Senkenlandschaft schiebt, sowie – ganz im Südosten des Plangebietes – dem Ostrand des "Hochsauerländer Schluchtgebirges" rund um Höringhausen mit seinen Höhenlagen bis knapp 700 m. (...)

Schutzzweck: Erhaltung der Eigenart und Schönheit einer Landschaft, die durch ein ausgeglichenes, naturräumlich begründetes und tlw. kulturhistorisch überliefertes Verhältnis von Wald und Offenland gekennzeichnet ist; Sicherung (und - in Teilen - Wiederherstellung) der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vor Eingriffen, die allein oder durch ihre Summierung die Vielfalt des Landschaftsbildes sowie den Charakter der historischen Kulturlandschaften und die spezifischen ökologischen Funktionen der vielfältigen Landschaft beeinträchtigen können; (...)

2.3.3 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) - Typ C (Wiesentäler und bedeutsames Extensivgrünland)

Für alle im Landschaftsplan unter den nachfolgenden Nummern (2.3.3.1 bis 2.3.3.32) als LSG festgesetzten Gebiete gelten folgende Aussagen und Regelungen:

Objektbeschreibung: Die hier abgegrenzten "Grünland-LSG" decken Gebiete ab, die neben den NSG zu den landschaftlich wertvollsten Teilen des Plangebietes gehören. Zum einen handelt es sich um Talauen und Unterhänge von Kerbtälern, die dem Biotopverbund der Fließgewässersysteme dienen (tlw. auch die dort abgegrenzten NSG ergänzen) und das Standortpotenzial für – meist feuchtigkeitsgeprägte – artenreiche Grünlandgesellschaften aufweisen. Zum anderen werden mit dieser Festsetzung einige magere Grünlandstandorte erfasst, die ebenfalls ein erhöhtes Arten- und Biotopschutzpotenzial aufweisen und als strukturreiche kleine Kulturlandschaftsausschnitte die umgebende, geringer strukturierte Landschaft bereichern. (...)

2.3.3.28 LSG "Oberes Hennetalssystem"

Erläuterung: Das Gebiet erfasst die grünlandgenutzten Ursprungstäler der Kleinen Henne, die hier die nordwestlichen Ausläufer des Rothaargebirges zertalen und südlich von Remblinghausen in die Innersauerländer Senken eintreten. Dieser Gebirgslage entsprechend sind sie nur in geringem Maße von weiteren Freiflächen umgeben und gliedern hier das zusammenhängende Waldgebiet, das selbst beim Durchfahren auf der talbegleitenden L 740 einen völlig anderen naturräumlichen Eindruck macht als die nördlich vorgelagerte, weithin offene Senkenlandschaft. (...)

7.2 Entwicklungsziele der Landschaftsplanung

Basierend auf der Bestandsanalyse ist für den Bereich Frielinghausen insbesondere das im Landschaftsplan festgesetzte Ziel 1.6 maßgeblich:

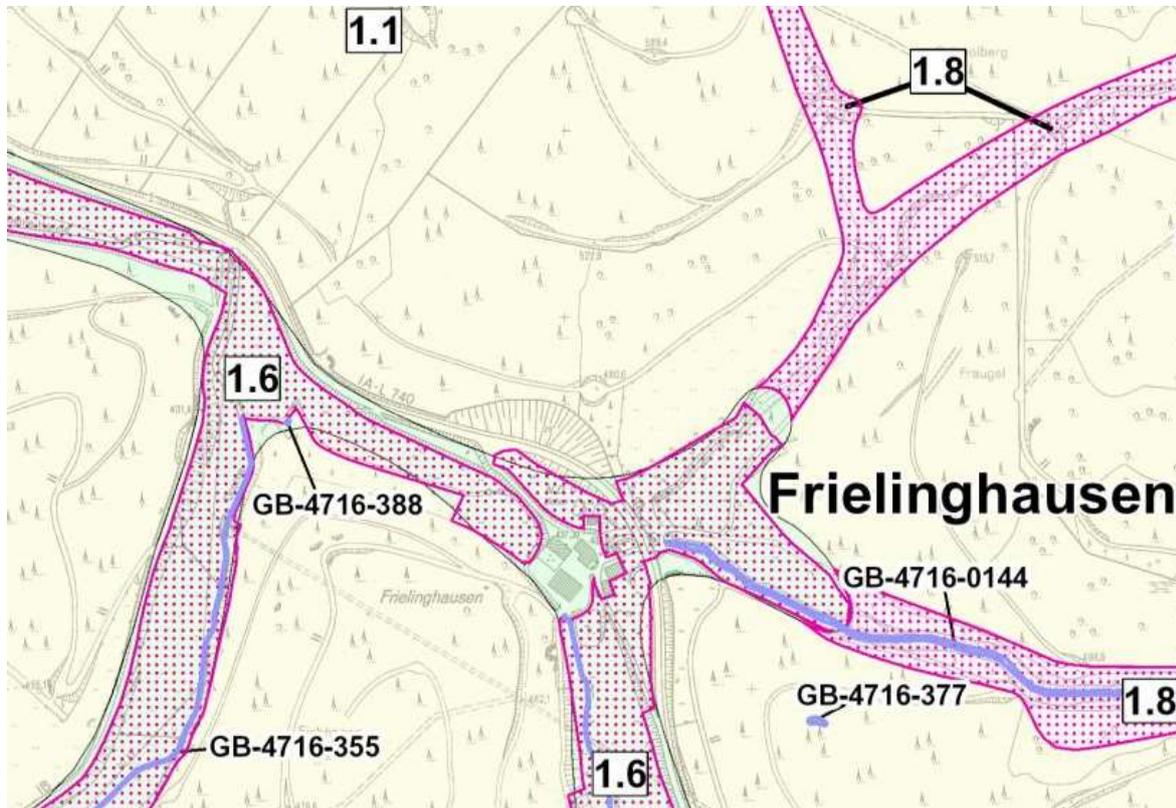


Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan - Entwicklungskarte

1.6 *Sicherung und Entwicklung besonders schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft
Extensivierung der landwirtschaftlichen Bodennutzung*

Dazu wird im Textteil des Landschaftsplanes ausgeführt:

1. Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 10 LNatSchG) Erläuterung:

1.6 Extensivierung der landwirtschaftlichen Bodennutzung

Erläuterung: Dieses Entwicklungsziel bezieht sich zum einen auf (potenzielle) Feuchtgrünlandstandorte in den Talräumen von Ruhr, Nierbach, Henne, Wipper, Kesselbach, Arpetalsystem und Enscheider Bach sowie den dicht von Gewässern durchzogenen Grünlandkomplex bei Ennert / Wulstern. Zum anderen (...). Entwicklungsziel auf den dargestellten Flächen ist die Förderung einer möglichst kleinteiligen Grünlandwirtschaft mit extensiv genutzten Bereichen und einem hohen Anteil von Saumbiotopen, die Sicherung und Entwicklung artenreicher Kulturbiotope mit naturnahen Fließgewässern und Magergrünland unterschiedlicher Feuchtegrade sowie von Säumen und Ackerwildkrautfluren. Überwiegend soll damit dem besonderen Potenzial von naturräumlich gegebenen Sonderstandorten dort zur Entfaltung verholfen werden, wo es durch eine normal-intensive landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt ist. (...)

7.3 Verhältnis Landschaftsplanung und beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung

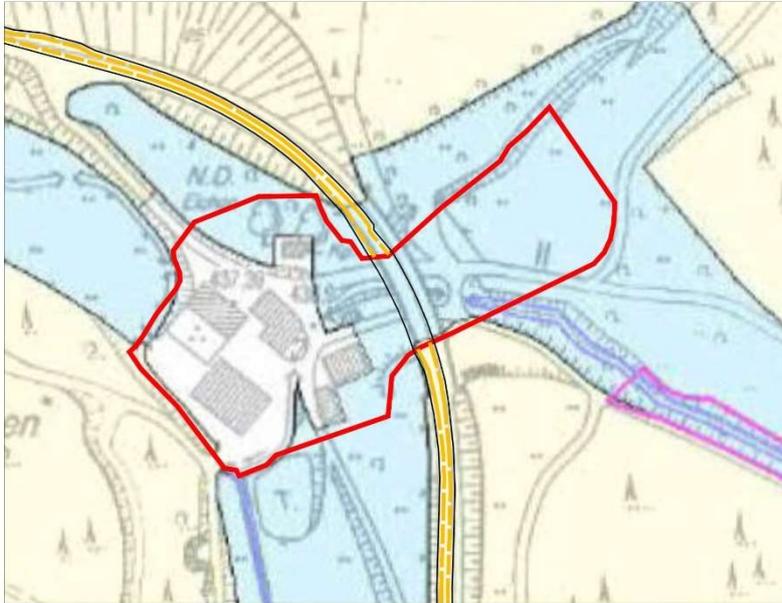


Abbildung 8: Änderungsbereich und Landschaftsplan

Der Änderungsbereich überlagert teilweise das Landschaftsschutzgebiet Typ C "Wiesentäler und bedeutsames Extensivgrünland". Ziel ist hier insbesondere die Erhaltung von Dauergrünland in Talauen und angrenzenden Hangzonen.



Abbildung 9: Luftbild © Land NRW (2022) dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), eigene Bearbeitung

Der Änderungsbereich wird von der hier auf einem Damm geführten L 740 durchschnitten. Die Fläche ist geprägt von dem Hauptgebäude im Zusammenwirken mit den die Hofstelle bildenden Nebengebäuden und den zugehörigen Erschließungsflächen. Östlich der Landstraße wurde vor einigen Jahren eine Maschinenhalle für landwirtschaftliche Geräte errichtet.

⇒ Das für das Angebot "Ferien auf dem Bauernhof" charakteristische Nebeneinander von touristischer und landwirtschaftlicher Nutzung soll zukünftig innerhalb des Änderungsbereiches verstärkt ausgebildet werden. Dies bedeutet, dass die in Abbildung 9 erkennbaren kleinteiligen Grünstrukturen und auch die Grünlandflächen weitestgehend erhalten bleiben. Nur so kann die von den Urlaubern gewünschte Einbettung der baulichen Anlagen in den regionaltypischen Landschaftsraum gelingen. Auch die innerhalb des Änderungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Fließgewässer tragen nur dann zur Attraktivität der Hofstelle als Erholungsraum bei, wenn sie natürlich bzw. naturnah gestaltet sind.

7.4 Fazit

Durch die beabsichtigte Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden demzufolge keine Maßnahmen vorbereitet, die den Festsetzungen oder Entwicklungszielen des Landschaftsplanes widersprechen.

8 Denkmalschutz

Im 15. Jahrhundert wurde in Frielinghausen ein zweigeschossiger Steinspeicher (Abbildung 3, Gebäude Nr. 5) errichtet. Das Obergeschoss hat ursprünglich Wohnzwecken gedient. Dies ist offenbar der einzig bekannte Speicher dieser Art im Sauerland. Bekannt sind solche Steinspeicher mit Wohnnutzung im Obergeschoss dagegen aus dem Münsterland.²

Der historische Speicher steht – ebenso wie die 1867 errichtete Kapelle und das Hauptgebäude (Abbildung 3, Gebäude Nr. 6 und 1) - unter Denkmalschutz. Die Gebäude sind in die Hofanlage eingebunden und werden von den Eigentümern entsprechend denkmalschutzrechtlicher Vorgaben instandgehalten und genutzt

Sämtliche Veränderungen sowie Nutzungsänderungen, die die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude betreffen, sind gemäß § 9 Abs. 1 DSchG NRW erlaubnispflichtig. Dies betrifft gemäß § 9 Abs. 2 DSchG NRW auch die Errichtung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmals und ist somit bei den möglicherweise langfristig beabsichtigten Maßnahmen wie dem Bau weiterer Ferienhäuser südöstlich der Hofstelle sowie der Realisierung von Freizeiteinrichtungen östlich der Landstraße zu beachten.

9 Umweltbericht

Der vom Büro Mestermann erstellte Umweltbericht ist Anlage dieser Begründung³. Demnach sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes *"keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen, die nicht in den ggf. folgenden Baugenehmigungsverfahren durch Maßnahmen vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden können."*

² Quelle: "Untersuchungen zum Gebäudebestand und Flächenbesitz des Hofes Albers, gnt. Nieder in Meschede-Frielinghausen im 19. Jahrhundert"; Hubertus Michels, Detmold, März 2015

³ "Umweltbericht zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede"; Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Februar 2023

10 Sonstige Belange

10.1 Artenschutz

Der vom Büro Mestermann erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Anlage dieser Begründung⁴. Im Ergebnis wird darin festgestellt: *"Durch die mit der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vorbereitete Nutzung (...) werden keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten erwartet."*

Da die vorbereitende Bauleitplanung weder detaillierte Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen trifft noch auf der Grundlage eines konkreten Bauvorhabens entwickelt wird, ist bei nachgeordneten Bauvorhaben in jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches kann durch Anschluss an die vorhandenen Kanal- und Leitungsnetze erfolgen. Detaillierte Nachweise -auch zur Versorgung mit Löschwasser - sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Das häusliche Schmutzwasser muss der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder dem nächsten Vorfluter einzuleiten. Näheres regelt das erforderliche wasserrechtlichen Verfahren durch die Untere Wasserbehörde.

10.3 Altlasten

Das Vorkommen von Bodenbelastungen wird aufgrund der bisherigen Nutzung des Areals nicht erwartet.

10.4 Immissionen

Von der im Änderungsbereich beabsichtigten Nutzung gehen keine erheblichen Emissionen aus. Jedoch ist im Einzelfall im Rahmen der Ausführungsplanung der von der Landstraße ausgehende Verkehrslärm zu beachten. Gegebenenfalls ist durch bauliche Maßnahmen (passiver Schallschutz) oder durch angepasste Grundrissgestaltungen die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den auf sie einwirkenden Immissionen zu gewährleisten.

Arnsberg, 27.06.2023

Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW

Anlagen:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

⁴ "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede"; Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Februar 2023