



STADT LENNESTADT

Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lennestadt

Stand: Schlussfassung vom 5. Dezember 2017

Bearbeitung von :



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

1. Einordnung des Verfahrens

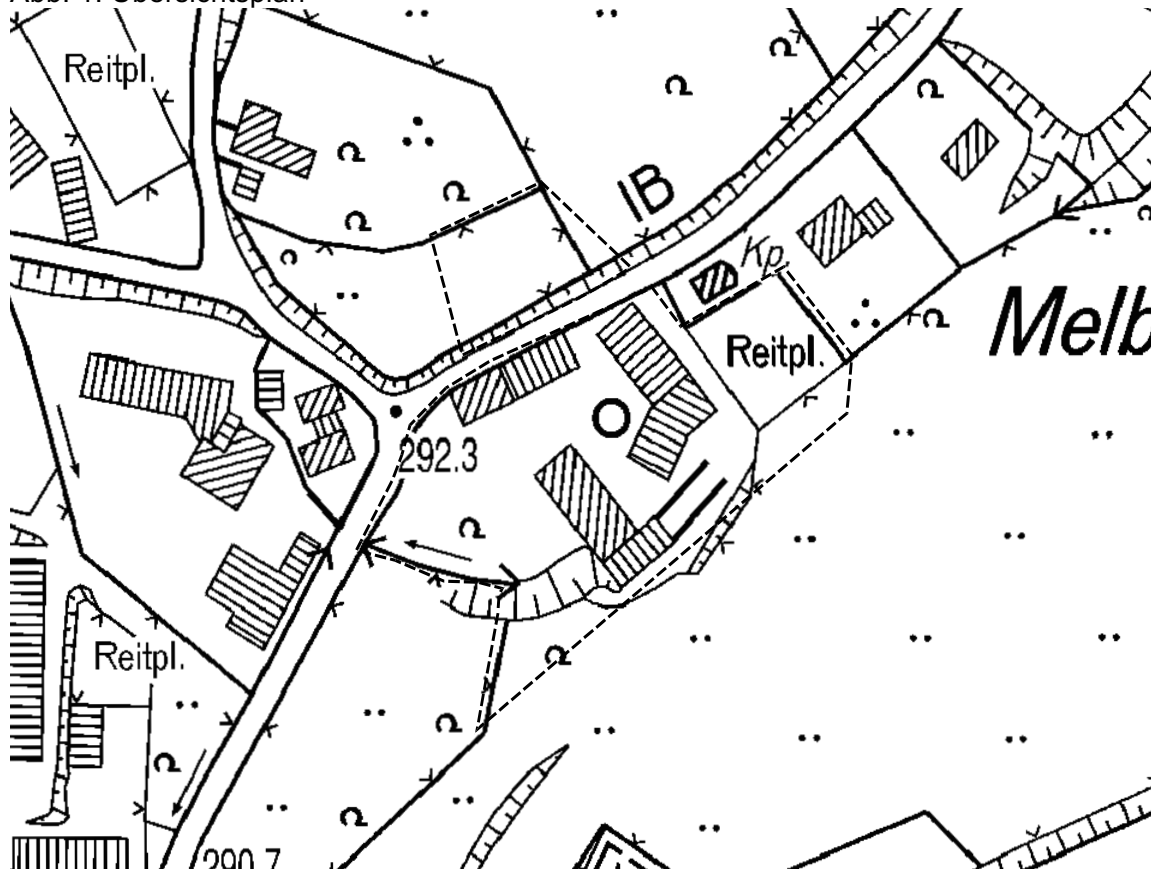
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lennestadt liegt zentral in der Ortschaft Melbecke. Das Gebiet umfasst die Betriebs- und Wohnflächen des Ferien- und Reithofes und umfasst eine Fläche von 0,75 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die bisherige Darstellung einer Ortsrandeingrünung sowie durch die Grenzen zu den nordöstlich sowie westlich angrenzenden Nachbargrundstücken. Im Norden wird das Plangebiet etwa auf die Tiefe eines Baugrundstückes entlang der Straße Melbecke begrenzt.

Sämtliche Flurstücke liegen innerhalb der Flur 1546, Gemarkung Elspe. In den Planunterlagen werden die geänderten Flurbezeichnungen und Abgrenzungen der laufenden Flurbereinigung bereits berücksichtigt. Die Lage des Plangebietes ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

Abb. 1: Übersichtsplan



1.2. Anlass, Ziele und Planverfahren

Der »Quinkenhof« existiert bereits seit über 200 Jahren im Ortsteil Melbecke. Heute wird der ehemalige land- und forstwirtschaftliche Betrieb als Ferienwohn-/Hotel-/Pensionsbetrieb mit gastronomischen und reit-touristischen Angeboten (einschließlich Reitschule/Pensionspferdehaltung) betrieben. Der Betrieb ist in den vergangenen Jahren

sukzessive gewachsen und möchte sich nun auf Flächen nördlich der Straße Melbecke erweitern.

Der Betrieb sowie dessen Erweiterung soll auf Flächen erfolgen, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan enthalten sind. Da die beabsichtigte Erweiterung des Betriebes sich nicht mehr aus diesen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, die beabsichtigten Nutzungen sich jedoch mit den Zielvorstellungen der Stadt Lennestadt für die Ortschaft Melbecke decken, soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 157 »Quinkenhof« wird im Parallelverfahren neu aufgestellt. Durch die parallel geführten Planverfahren sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Erreichung der Zielsetzung (siehe Kapitel 4.) geschaffen werden. Im Wesentlichen gehören hierzu die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung einer Hotel- sowie einer Pferdehofnutzung auf den Flächen des Quinkenhofes.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 157 erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 8. März 2016. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu diesem Bebauungsplanverfahren dient zugleich als Umweltbericht zur 31. Flächennutzungsplanänderung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30. Januar bis einschließlich zum 3. März 2017.

Nächster anstehender Verfahrensschritt zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landesplanung

Im gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Teil A, 11.05.1995) liegt die Stadt Lennestadt innerhalb eines Gebietes mit überwiegend ländlicher Nutzung. Sie besitzt nach der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums.

Der östliche Teil des Kreises Olpe, zu dem auch Lennestadt gehört, liegt innerhalb der wertvollen Kulturlandschaft »Kamm des Rothaargebirges und Medebacher Bucht«, die hinsichtlich ihrer charakteristischen Eigenart und der für den Naturraum typischen Biotope und Landschaftsstrukturen besonders zu pflegen und zu entwickeln ist.

Der Landesentwicklungsplan (Entwurf vom 5. Juli 2016) stellt das Plangebiet als Freiraum dar. Die Stadt Lennestadt besitzt auch weiterhin nach der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums.

2.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen – (Stand November 2008) wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Darüber hinaus ist der Ortsteil Melbecke umgeben von Darstellungen für Waldbereiche. Das Plangebiet liegt innerhalb eines »Bereiches zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung« (BLSE). Die vorliegende Planung stimmt mit den Zielen der Regionalplanung überein, Waldflächen werden nicht überplant.

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplans 2 »Elsper Senke – Lennebergland« des Kreises Olpe (rechtskräftig seit dem 2.11.2006). Für den Bereich B und die südlich angrenzenden Flächen des Bereiches A wird in der Entwicklungskarte das Entwicklungsziel 1.4 »Pfleger und Entwicklung der ortsnahe Landschaftsbereiche « definiert.

»Die Landschaftsstrukturen im Umfeld der Städte und Dörfer haben maßgeblichen Einfluss auf die nachhaltige, dauerhaft umweltgerechte Entwicklung der Ortsränder und der sie unmittelbar umgebenden Gebiete. Der Übergang von ortsrandnahen Gebieten in die freie Landschaft soll harmonisch und umweltverträglich entwickelt werden. Dieses Ziel steht einer baulichen Nutzung von im Flächennutzungsplan dafür vorgesehenen Flächen nicht entgegen. Es erfordert eine frühzeitige, funktionsgerechte Gestaltung des gesamten Übergangsbereichs zwischen vorhandener bzw. planerisch vorgesehener Bebauung und der von Siedlungseinflüssen weitgehend frei zu haltenden freien Landschaft.

- Die Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- Die Vermeidung von ortsnahe Erstaufforstungen und Weihnachtsbaumkulturen,
- die langfristige Planung der erforderlichen Erholungsinfrastruktur,
- die Sicherung eines möglichst naturnahen Zustandes von Fließgewässern einschließlich deren Umfeld,
- die Erhaltung wichtiger naturnaher Landschaftselemente (z. B. alte Gehölzbestände, markante Einzelbäume, Fließ- und Stillgewässer) auch über die Realisierung der Bauleitpläne hinaus und die Sicherung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan,
- die Anreicherung der Feldflur durch Obstwiesen, Feldgehölze und Einzelbäume,
- die Entwicklung sommergrüner Laubholzränder bei siedlungsnahen Waldflächen sowie
- die Betonung der in die Orte führenden Wege durch begleitende Gehölzstreifen.«

(Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan 2 des Kreises Olpe)

An die Flächen des Entwicklungsziels 1.4 grenzen sowohl im Nordwesten also auch im Südosten Bereiche zur »Erhaltung einer weitgehend naturnahen offenen Kulturlandschaft« (Entwicklungsziel 1.1.2) an.

»In einem ansonsten durch Wald geprägten Planungsraum kommt dem Erhalt landwirtschaftlich geprägter Teilareale eine Schlüsselrolle zu. Er dient der Sicherung ökologischer und landschaftsästhetischer Vielfalt.« (Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan 2 des Kreises Olpe)

Südlich des Plangebietes gilt für das walddreiche Gebiet zwischen Elspe und Melbecke das Entwicklungsziel 1.3.1 »Sicherung und Entwicklung besonders schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft«. Es handelt sich dabei um das Naturschutzgebiet »Melbecke und Rübenkamp«.

„Das Naturschutzgebiet umfasst das Melbecketal zwischen Trockenbrück und Niedermelbecke mit seinen grünlandgeprägten Auebereichen, den überwiegend mit Laubwald bestockten Talflanken sowie Teilen der westlich und östlich angrenzenden Höhenrücken einschließlich des Rübenkamps bei Elspe.

Der aus dolomitisiertem Kalkstein bestehende Klippenzug am Osthang des Melbecketals ist ein Überbleibsel eines 380 Mio. Jahre alten mitteldevonischen Riffs. Als erdgeschichtliche Bildung, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermittelt, ist er im Geotopkataster des Landes NRW verzeichnet.“ (Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan 2 des Kreises Olpe)

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes bestehen keine Festsetzungen für den Geltungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung.

2.4. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die beabsichtigten Nutzungen lassen sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert. Die Straße Melbecke ist als Hauptverkehrsstraße in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthalten.

Nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzend ist eine »Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft« dargestellt. Diese dient dazu, die Ortsränder der Ortschaft Melbecke entsprechend des Landschaftsplanes einzugrünen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird beibehalten und durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt.

Nach Änderung der Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet gelten die Festsetzungen des im Parallelverfahren neu aufgestellten Bebauungsplanes somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.5. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt bisher nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

3. Bestandssituation

3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche beiderseits der Straße Melbecke mit rund 0,8 ha, die Hauptverkehrsstraße hat hier erschließende Funktion. Innerhalb des südlichen Plangebietes befinden sich einige Bestandsgebäude des »Quinkenhofes«, in Form einer ehemals zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzten Hofstelle. Diese wird aktuell bereits durch Wohnnutzungen, Ferienwohnungen/Pension/Hotel sowie als Pferdehof genutzt. Diesen Nutzungen sind weitere betriebliche/technische Gebäude und bauliche Anlagen, Lagerflächen, Stellplätze, Außenwohnbereiche, Spielflächen sowie ein Nutz- und Ziergarten zugeordnet.

Vom Hof aus werden die dem Betrieb zugehörigen und das Plangebiet umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen (außerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes) erschlossen und bewirtschaftet. Im nördlichen Bereich des Plangebietes dominiert bisher eine extensiv betriebene landwirtschaftliche Nutzung.

3.2. Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Melbecke ist eine bereits seit dem Mittelalter in der heutigen Ausdehnung bestehende und landwirtschaftlich geprägte Ortschaft, die in dem Melbecketal nordwestlich des Lennestätter Stadtteiles Elspe liegt. Die Ortschaft umfasst heute einige landwirtschaftliche Betriebe sowie Wohngebäude, die sich in einem von landwirtschaftlichen Flächen unterbrochenen Siedlungskörper beiderseits der Hauptverkehrsstraße Melbecke konzentrieren. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes schließen dementsprechend landwirtschaftliche Betriebe, extensiv genutzte landwirtschaftlich genutzte Weideflächen, eine Kapelle sowie ein Wohngebäude an. Die Kapelle ist als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Lennestadt eingetragen. Im weiteren Verlauf der Ortschaft stehen beiderseits der Straße Gebäude in etwa in der Tiefe einer Hofanlage. Südlich und nördlich des Plangebietes grenzt der Landschaftsraum an.

Rund 60 m südlich beginnt das Netz-Natura2000/FFH-Gebiet »Melbecke und Rübenkamp« (Kennung DE-4813-301 Kalkbuchenwälder, Kalkhalbtrockenrasen und -felsen südl. Finnentrop).

4. Planerisches Konzept

Für das Plangebiet ist die Sicherung und Erweiterung des Pferdehofes/Ferienwohnanlage »Quinkenhof« vorgesehen. Zu den übergeordneten Zielen dieser Planung gehören:

- Festsetzungen und Regelungen zu den vorhandenen Nutzungen,
- planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Erweiterungen im Einklang mit den Vorgaben aus Natur- und Landschaftsschutz und in Abstimmung mit den Fachbehörden,
- angemessene städtebauliche Integration des Standortes in das örtliche Umfeld und der Erhalt der ländlichen Prägung und Identität der Ortschaft Melbecke,
- die Prüfung und Sicherung der Verträglichkeit mit den weiteren Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen in der Ortschaft Melbecke sowie der Schutz vorhandener land- und forstwirtschaftlicher Voll- und Nebenerwerbsbetriebe in der Ortschaft,
- die planungsrechtliche Sicherung und Abgrenzung der Ortschaft gegenüber der Landschaft und die eindeutige Abgrenzung der Flächen für die geplanten Nutzungen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll zudem die vorhandene Erschließung des Plangebietes durch die Straße Melbecke sowie die geplante Ortsrandeingrünung als bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes in die geänderte Darstellung übernommen werden. Die Ortsrandeingrünung soll durch entsprechende Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 157 »Quinkenhof« umgesetzt werden.

5. Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die nunmehr geplante Darstellung sieht vor, die Änderungsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Hotel und Pferdehof« darzustellen. Als südlichen und nordöstlichen Abschluss des Sondergebietes stellt der Flächennutzungsplan weiterhin eine Ortsrandbegrünung dar. Zudem wird die Straße Melbecke als Hauptverkehrsstraße in der bisherigen Darstellung beibehalten.

Begründung:

Die Darstellung des Sondergebietes »Hotel und Pferdehof« ermöglicht eine konkretisierende Festsetzung im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 157 »Quinkenhof«. Mit einer Darstellung des Sondergebietes und dessen Zweckbestimmungen können übliche Nutzungen eines Hotel- und Pensions-Betriebes ebenso realisiert werden, wie ein Pferdesport- und Reiterhof.

Bei dem dargestellten Sondergebiet »Hotel und Pferdehof« steht die Beherbergung von Gästen sowie der auf Freizeitaktivitäten und Erholung ausgerichtete Umgang mit Pferden im Vordergrund und stellt gegenüber der Zielsetzung eines Dorfgebietes die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in den Hintergrund.

Neben der bestehenden Ferienwohnnutzung werden zukünftig auch gastronomische sowie weitere Hotel-übliche Dienstleistungen und Angebote ermöglicht. Die Pferdehof-Nutzung umfasst auch eine damit verbundene land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie darüber hinaus aufs Reiten spezialisierte Angebote, wie eine Reitschule, Reitfreizeiten oder Einstellmöglichkeiten und Verpflegung von Pferden von Gästen. Zudem bezweckt die Darstellung den Schutz bzw. die Weiterentwicklung der vorhandenen, mit dem Betrieb verbundenen Wohnnutzungen. Eine weitere Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ebenso erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes weitergehende und differenzierende Einschränkungen zur Ausnutzbarkeit der entsprechenden Baugrundstücke sowie eine Berücksichtigung des mit der Planung einhergehenden Ausgleichserfordernisses.

Die Überplanung des bestehenden, aus einer landwirtschaftlichen Nutzung hervorgegangenen Betriebes mit einem Sondergebiet »Hotel und Pferdehof« erfolgt, um die zulässigen Nutzungen gegenüber einem Dorfgebiet abzugrenzen. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, und dieser Nutzung ist hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im § 5 BauNVO ein Vorrang eingeräumt worden. Die hier geplante Nutzung soll jedoch die landwirtschaftliche Nutzung in den Hintergrund und die weiteren Nutzungen des Hotel- und Pensionsbetriebes in den Vordergrund stellen. Ein Vorrang für die landwirtschaftliche Nutzung sowie das Vorwiegen einer mit der Fortentwicklung des landwirtschaftlichen Gutes »Pferd« ist demnach im vorliegenden Fall nicht (mehr) gegeben, eine landwirtschaftliche Nutzung soll jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Pferdehofnutzung dient künftig in erster Linie als Dienstleistung für Kunden des Hotel- und Pensionsbetriebes, und dabei im Wesentlichen nicht der (haupterwerblich betriebenen) Verpflegung, Zucht oder der Ausbildung von (eigenen) Reitpferden, sondern zu einem wesentlichen Anteil der Unterbringung von Pensionspferden, dem Angebot von

freizeitbezogenen Aktivitäten (mit dem Pferd) und der Verpflegung dieser auch mit zugekauftem Futter. Dass der Betrieb sich künftig jedoch wieder verstärkt einer landwirtschaftlichen Nutzung öffnet, kann und soll durch die geänderte Darstellung im Rahmen der FNP Änderung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die geplante Nutzung soll zudem gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben eindeutig abgesetzt bleiben und hier mögliche Konflikte zwischen vorhandenen (landwirtschaftlichen) Nutzungen und der geplanten Sondergebietsnutzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geregelt/planungsrechtlich abgeklärt werden.

Die Nutzungen des geplanten Sondergebietes setzen sich zudem von einem Dorfgebiet insofern ab, als in einem Dorfgebiet neben den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben auch etwa Kleinsiedlungsgebiete, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein zulässig wären. Diese Nutzungen sind jedoch durch den abschließenden Charakter der genannten zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten Sondergebietes allesamt nicht zulässig.

Bei einer alternativ denkbaren Darstellung einer gemischten Baufläche/eines Dorfgebietes unter Ausschluss dieser genannten Nutzungen könnte die geplante Nutzung mit der allgemeinen Zielsetzung eines Dorfgebietes in einem Konflikt stehen. Die künftige Beschränkung der zulässigen Nutzungen des »Quinkenhofes« im Wesentlichen auf die heute überwiegenden Nutzungen ist planerisches Ziel der Stadt Lennestadt, um eine Fehlentwicklung am Standort zu unterbinden. Die Darstellung gemischter Bauflächen/eines Dorfgebietes scheidet entsprechend aus planerischen Gründen aus.

Des Weiteren ist aufzuführen, dass die Darstellung einer gemischten Baufläche mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung rechtssicher nur für die gesamte Ortschaft Melbecke bzw. lediglich für einen Großteil dieser erfolgen kann, da für eine lediglich grundstücksbezogene Ausweisung einer neuen, auch für eine Wohnbebauung nutzbaren Fläche im bisherigen Außenbereich die planerische Rechtfertigung fehlt. Der Gleichbehandlungsgrundsatz wäre alternativ verletzt. Die Verfestigung einer Ortschaft ist planerisch hier seitens der Stadt Lennestadt jedoch nicht gewünscht. Nach Gleichbehandlungsgrundsatz wäre zudem eine Vielzahl von weiteren Flächen in Lennestadt entsprechend zu beurteilen/behandeln.

Mit der Darstellung eines Sondergebietes bzw. der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wird diesen Aspekten gefolgt.

Zur Erschließung und immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen:

Durch die Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplanes sind die Nutzungen im Wesentlichen auf die heute bereits bebauten Flächen begrenzt, sodass sich durch die FNP-Änderung in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine relevanten Änderungen der Erschließung des Standortes ergeben kann. Auswirkungen auf die weitere Erschließung sind aufgrund der geringfügigen neuen Baurechte nicht zu erwarten.

Die Erschließung des Plangebietes wird über eine vorhandene Grundstückszufahrt bzw. vorhandene Wege/Flächen gesichert. Der noch unbebaute Bereich nördlich der Straße, der mit weiteren Einschränkungen zur Nutzung versehen ist, kann über eine neue Zufahrt auf die Straße »Melbecke« erschlossen werden.

Insgesamt stehen für die vorhandenen und geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausreichend Stellplätze zur Verfügung, bzw. weitere Stellplätze können auf den Flächen des »Quinkenhofes« - soweit erforderlich - errichtet werden.

Durch die dargestellten Nutzungen werden potenziell Nutzungen zulässig, die in der Nachbarschaft Lärmkonflikte auslösen könnten. Der Bebauungsplan schränkt die zulässigen Nutzungen daher auf ein Maß ein, dass sich an dem Bestand orientiert und nur in geringfügigem Maße Nutzungsergänzungen ermöglicht. Zudem sind hinsichtlich der Anforderungen an Schallschutz, Verkehrsabwicklung sowie weiteren Anforderungen an den Betrieb entsprechende (heute nicht konkret beabsichtigte) Ergänzungen im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

6. Umweltbelange einschließlich Artenschutz

Durch die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist im Sinne der VV-Habitatschutz mit Stand vom 13.04.2010 von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das südlich des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet/Netz-Natura -2000 auszugehen. Näheres hierzu ist in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 sowie im Umweltbericht ausgeführt.

Von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ist im Regelfall demnach gemäß Nr. 4.1.4.2 der VV-Habitatschutz auszugehen, u.a. bei:

- »- Privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB im räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder des Gartenbaubetriebes.
- Begünstigte Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB.
- Nutzungsänderungen im vorhandenen Gebäudebestand einschließlich der bisherigen nicht landwirtschaftlichen Nutzung.
- Schließung von Baulücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.
- Unterhaltung und Instandsetzung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen (...)
- Unterhaltung und Ausbau von Wirtschaftswegen und sonstigen gemeindlichen Wander- und Radwegen.
- Ausübung von Sport, Freizeit- und Erholungstätigkeiten in der freien Landschaft und im Wald.
- Genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 Abs. 1 bis 3 BauO NRW mit Ausnahme der Vorhaben im baulichen Außenbereich nach Nr. 7a, 10, 12, 12b, 12c, 12d, 15, 17, 23, 26, 31 und 32.

Von dieser Regelvermutung ausgenommen sind Projekte, bei denen aufgrund großräumiger Beeinträchtigungen die Bagatellgrenze überschritten wird, und deshalb eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.«

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 157 »Quinkenhof« werden nur in geringfügigem Maß zusätzliche Baurechte für die teils noch als land- und forstwirtschaftliche Flächen genutzte Hofstelle ermöglicht. Der überwiegende Teil der überplanten baulichen Anlagen ist bereits vorhanden, entsprechend der Planung wird zudem lediglich eine deutlich untergeordnete bauliche Entwicklung zulässig. Die bauliche Entwicklung wird zudem insbesondere auf die Flächen fokussiert, die innerhalb des Plangebietes am weitersten von dem FFH entfernt liegen. Für die Flächen innerhalb des Plangebietes, die sich in Richtung des FFH-Gebietes orientieren, setzt der Bebauungsplan hingegen eine Ortsrandeingrünung fest.

Für die einzelnen Schutzgüter sind durch das Vorhaben im Wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Mensch

Da die FNP-Änderung nur in geringfügigem Maße neue Baurechte vorbereitet, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Erholungs- und Freizeitfunktion wird geringfügig gestärkt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes gehen keine wertvollen Biotopstrukturen verloren. Im Bebauungsplan werden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen, die den Schutz von Pflanzen und Tieren sicherstellen.

Schutzgebiete

Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, sowie schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume (Biotopkataster LANUV) sind nicht direkt betroffen. Erhebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebiets durch eine signifikante Zunahme von Lärm, stofflichen Belastungen oder visuellen Störfwirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Auf der Grundlage der Angaben des Umweltberichtes und des gegenwärtigen Kenntnisstandes können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Tiere / Artenschutz

Zu nachgewiesenen planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157 unzulässige Eingriffe vermieden. Der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG kann dadurch vermieden werden.

Schutzgut Boden

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereiten lediglich geringfügige Flächen-Neuinanspruchnahmen vor, die zudem durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157 weiter eingeschränkt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird im Rahmen des Bebauungsplanes bewertet. Insgesamt ist demnach eine mäßige Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereiten lediglich geringfügige Flächen-Neuinanspruchnahmen vor, die zudem durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157 weiter eingeschränkt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhöht sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes geringfügig. Insgesamt ist nach dem Umweltbericht eine mäßige Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die bauliche Entwicklung gehen Flächen verloren, die dem Freilandklima zuzuordnen sind. Aufgrund der lockeren Baustruktur des Ortsteils Melbecke und dem hohen Freiflächenanteil ist jedoch keine Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten. Zudem sind aufgrund der geringen Flächengröße keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Ortsbild wird im Wesentlichen erhalten bleiben. Die vorbereiteten Baurechte wirken sich lediglich in geringfügigem Maße – lediglich lokal wirksam – aus.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die als Baudenkmal eingetragene Kapelle St. Katharina. Durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine negative Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu den Flächen. Die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise auf einer Fläche rund 500 m südwestlich des Plangebietes. Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff vollständig kompensiert.

Ergebnis

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering bis mäßig einzustufen.

Städtebauliche Alternativen am geplanten Standort

Wie unter Kapitel 5. Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgeführt wird, scheiden städtebauliche Alternativen für den Standort aus. Die geplanten Nutzungen lassen sich am Standort lediglich durch die Änderung der Darstellung realisieren bzw. adäquat eingrenzen.

Planerisches Ziel der Stadt Lennestadt ist die künftige Beschränkung der zulässigen Nutzungen des »Quinkenhofes« im Wesentlichen auf die heute Überwiegenden, um eine Fehlentwicklung am Standort zu unterbinden.

Bei einer alternativ denkbaren Darstellung einer gemischten Baufläche/eines Dorfgebietes könnte die geplante Nutzung mit der allgemeinen Zielsetzung eines Dorfgebietes in einem Konflikt stehen. Das Dorfgebiet sieht den Vorrang der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen vor, der bereits durch die Bestandsnutzungen infrage gestellt wird. Die Darstellung gemischter Bauflächen/eines Dorfgebietes scheidet somit aus planerischen Gründen aus.

Ohne FNP-Änderung müsste sich alternativ die bestehende Nutzung am Standort weiterhin entsprechend § 35 BauGB entwickeln. Da hier bezüglich der Überbaubarkeit von Grundstücksflächen durch das nachgelagerte Bauleitplanverfahren geringere Steuerungsmöglichkeiten existieren und der Betrieb Quinkenhof sich auch auf die Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb berufen könnte, steht dies in einem planerischen Konflikt mit der vorgesehenen Steuerung der Entwicklung des Standortes.

Andere planerische Alternativen sind für den Standort nicht denkbar. Die gewählte Variante der Darstellung eines Sondergebietes stellt somit die einzige Möglichkeit dar, die Vorgaben für den Standort planungsrechtlich einzugrenzen und somit der planerischen Zielsetzung für die Ortschaft Melbecke zu entsprechen.

7. Städtebauliche Kennwerte/Flächenbilanz

Bisherige Darstellung

Flächen für die Landwirtschaft 0,8 ha

Geplante Darstellung

Sondergebiet »Hotel und Pferdehof« 0,8 ha

Dortmund den 5. 12. 2017

Post • Welters Architekten & Stadtplaner GmbH