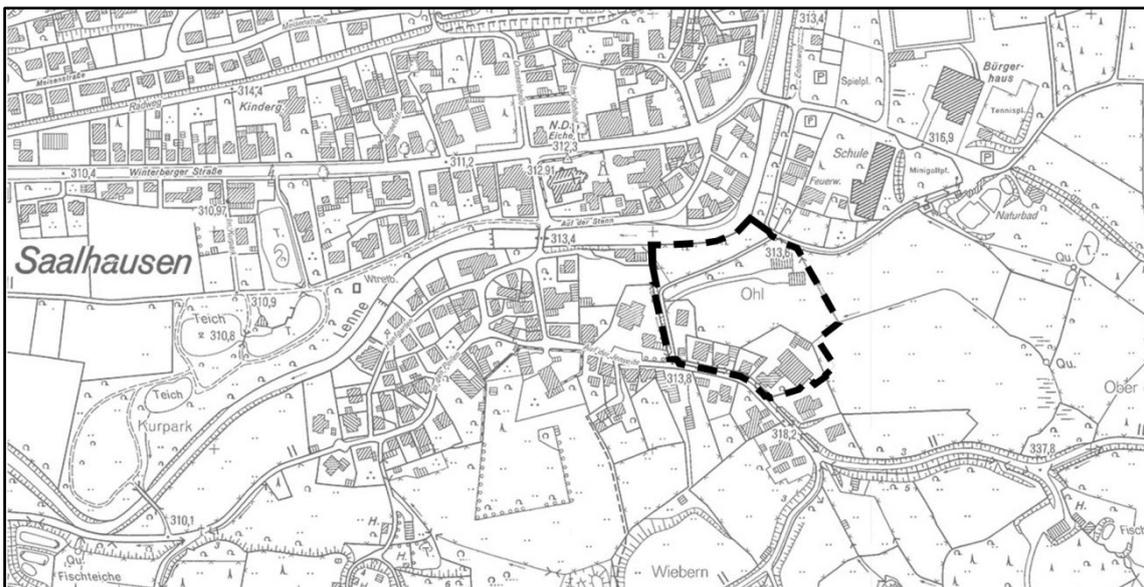




STADT LENNESTADT

Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 100 Saalhausen „Metten-Pulte“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“



Stand: 29.04.2019

SATZUNG

Bearbeitet durch:
pesch partner architekten | stadtplaner
Post: Hörder Burgstraße 11, 44263 Dortmund
Tel.: +49 (0) 231.477 929-0
Fax: +49 (0) 231.477 929-29
Email: pph@pesch-partner.de

pp a|s

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Anlass, Ziele und Planverfahren | 2 |
| 2 | Bestandssituation | 3 |
| 2.1 | Einordnung in die Stadtgeographie | 3 |
| 2.2 | Bestandssituation im Plangebiet | 3 |
| 2.3 | Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur | 3 |
| 3 | Planerische Vorgaben | 4 |
| 3.1 | Landesentwicklungsplan (LEP) | 4 |
| 3.2 | Regionalplan | 4 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan (FNP) | 4 |
| 3.4 | Landschaftsplan | 5 |
| 3.5 | Bebauungsplan | 6 |
| 3.6 | Gestaltungssatzung Ortskern Saalhausen | 7 |
| 4 | Planerisches Konzept | 8 |
| 4.1 | Städtebauliche Ziele | 8 |
| 4.2 | Bebauungskonzept | 8 |
| 4.3 | Grünflächen | 9 |
| 4.4 | Erschließung | 9 |
| 4.5 | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 5 | Festsetzungen des Bebauungsplans | 10 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 5.4 | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 12 |
| 5.5 | Belastungsflächen / Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten | 12 |
| 5.6 | Private Grünflächen | 12 |
| 5.7 | Flächen für die Landwirtschaft | 12 |
| 5.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 13 |
| 5.9 | Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 13 |
| 6 | Örtliche Bauvorschriften | 14 |
| 7 | Umweltprüfung und Umweltbericht | 15 |
| 7.1 | Natur und Landschaft | 16 |
| 7.2 | Eingriffsregelung | 16 |
| 7.3 | Artenschutz | 17 |
| 8 | Hinweise | 17 |
| 9 | Realisierung | 19 |
| 9.1 | Bodenordnung | 19 |
| 9.2 | Kosten | 19 |
| 9.3 | Flächenbilanz | 19 |
| 10 | Gutachten | 20 |

1 Anlass, Ziele und Planverfahren

Im Lennestädter Ortsteil Saalhausen wurde im Jahr 2003 für den Bereich „Metten Wiese“ der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 100 Saalhausen „Metten-Pulte“ aufgestellt und beschlossen. Dieser sieht neben der Errichtung von mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden (u. a. Pferdestall, Wirtschaftsgebäude für die Lagerung von Futtermittel und Maschinen) auch eine überbaubare Fläche für den Bau eines zweigeschossigen Wohnhauses sowie die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Wohnhauses vor. Mittlerweile sind die zum damaligen Zeitpunkt geplanten Bauvorhaben realisiert.

Von Seiten des Grundstückseigentümers wird nun mittel- bis langfristig die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes erwogen. Dieses Gebäude soll im Fall einer Übergabe des Hofes an einen Nachfolger / Pächter für den Eigenbedarf genutzt werden. Weiterhin sollen Erweiterungsmöglichkeiten für eine Garage/ Carport vorgehalten werden.

Neben dem zu errichtenden Wohngebäude besteht ein Erweiterungsbedarf des südlich angrenzenden Dachdecker-Betriebs. In Übereinkunft mit dem Grundstückseigentümer möchte dieser eine ca. 331 m² große Fläche zur Verlagerung eines Schuppens auf dem angrenzenden Grundstück erwerben (Flurstücksnummer: 133). Durch die Erweiterung wird eine Optimierung der Betriebsbedingungen angestrebt, da so u.a. bessere Rangiermöglichkeiten auf dem Grundstück entstehen.

Für die Planung bestehen folgende Zielsetzungen:

- Möglichkeit für den Bau eines zusätzlichen Wohnhauses zur Sicherung der Nachfolge der landwirtschaftlichen Hofstelle
- Erhalt der Erweiterungsoptionen für das bestehende Wohnhaus (Am Wieberbach 3, Schaffung von Ferienwohnungen)
- Regelung der verkehrlichen Erschließung (es gibt bislang nur grundbuchlich gesicherte Wege-rechte)
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung und Fortführung der Pferdewirtschaft nebst Nutzung der Scheune
- Berücksichtigung der aktuellen Überschwemmungslinie sowie der Grünlandflächen
- Sicherung und Entwicklung der Obstwiese
- Planungsrechtliche Sicherung der Wohnbebauung an der Straße Auf der Jenseite sowie dem Dachdecker-Betrieb
- Schaffung von Erweiterungsflächen für den Dachdecker-Betrieb zur Optimierung der lokalen Betriebsbedingungen und damit zur langfristigen Sicherung des Gewerbestandorts

Das geplante Wohngebäude sowie die Erweiterungsflächen entsprechen nicht den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Saalhausen Nr. 100 Saalhausen „Metten-Pulte“. Somit besteht gegenwärtig keine Genehmigungsgrundlage für die geplanten Vorhaben. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ aufgestellt. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgt die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 100 Saalhausen „Metten-Pulte“.

2 Bestandssituation

2.1 Einordnung in die Stadtgeographie

Der Planbereich liegt im Ortsteil Saalhausen, Gemarkung Saalhausen, Flur 14. Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke umfasst: 282, 263, 265, 258, 261, 256, 134, 135, 136, 137, 138, 222, 140, 226, 224, Teile des Flurstücks 133. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 27.02.2018 um die Siedlungsflächen südlich der Hofstelle (nördliche Bebauung an der Straße Auf der Jenseite) erweitert. Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches soll stärker auf den baulichen Zusammenhang zwischen der Hofstelle und der umgebenden Bebauung eingegangen werden und eine planungsrechtliche Steuerung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung erfolgen.

Das Plangebiet grenzt südlich an den Gewässerverlauf der Lenne an und befindet sich in südöstlicher Ortslage im Übergang zum Offenlandbereich. Sowohl im Westen, Süden und Nordosten wird das Plangebiet durch Siedlungsflächen begrenzt. Das Saalhausener Ortszentrum, das sich entlang der Winterberger Straße (B 236) erstreckt und über Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs verfügt, ist fußläufig zu erreichen. Die Winterberger Straße verbindet Lennestadt Saalhausen in westlicher Richtung mit dem zentralen Ortsteil Lennestadt Altenhudem. In östlicher Richtung besteht Anbindung an die Stadt Schmalenberg.

2.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,8 ha in dem unterschiedliche Nutzungen vorzufinden sind. Im Süden umfasst der Geltungsbereich die nördliche Wohnbebauung an der Straße Auf der Jenseite sowie ein Pensionsbetrieb (Auf der Jenseite 13). Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist zudem ein Dachdecker-Betrieb angesiedelt. Nördlich daran anschließend erstrecken sich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft, die als Wiesen- und Weideflächen genutzt werden. Die Erschließung der im Privatbesitz befindlichen Flächen erfolgt über die Straße Am Wieberbach, die im südlichen Abschnitt als asphaltierte Straße ausgebaut ist. Die Erschließung des Wohngebäudes „Am Wieberbach 3“ samt angeschlossenen Wirtschaftsgebäuden erfolgt über einen Erschließungsstich. Im Norden stößt das Plangebiet an die Uferbereiche der Lenne. Parallel zum Gewässer verläuft an dieser Stelle der Lenneradweg (Flurstücksnummer: 263) als Teil der überregional bedeutsamen Lenneroute.

2.3 Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Nördlich wird das Plangebiet durch den Gewässerverlauf der Lenne begrenzt. Im Westen und Süden findet sich ein überwiegend durch Wohnen geprägtes Umfeld. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem ein Hotel. Östlich geht das Plangebiet in offenes Grünland über. Die Topographie steigt in Richtung Süden und Osten. Die Grünlandflächen gehen nach einigen hundert Meter in bewaldete Hanglagen über. Direkt angrenzend zur östlichen Plangebietsgrenze ist eine Seniorenwohnanlage geplant. Der hierfür vorgesehene Bebauungsplan Nr. 167 Saalhausen „Seniorenresidenz Saalhausen“ befindet sich derzeit in Aufstellung. Nordöstlich vom Plangebiet finden sich mit der Grundschule, Feuerwehr und dem Kur- und Bürgerhaus überwiegend gemeinbedarflich genutzte Flächen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Im gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Teil A, 08.02.2017) besitzt die Stadt Lennestadt nach der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums.

3.2 Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Stand: November 2008) ist der gesamte Ortsteil Lennestadt-Saalhausen einschließlich der Plangebiete als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt. Das Plangebiet wird in Teilen durch die Darstellung von Überschwemmungsbereichen überlagert. Der Ortsteil Saalhausen ist insgesamt großflächig von Darstellungen für Waldbereiche umgeben.

Eine Vereinbarkeit mit Ziel 7.4-6 Landesentwicklungsplan (LEP) (Überschwemmungsbereiche) und Grundsatz 7.4-8 LEP (Berücksichtigung potenzieller Überflutungsgefahren) ist gegeben. Es liegt eine positive Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde (Kreis Olpe, Fachdienst Umwelt) vor. In der Planbegründung wird auf eine hochwasserangepasste Bauausführung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt stellt einen Großteil der im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die südlichen Bereiche des Plangebietes sind gem. §1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbauflächen gekennzeichnet. Nördlich zum Plangebiet befinden sich neben dem Flusslauf der Lenne weitere Flächen für den Gemeinbedarf sowie Wohnbauflächen.

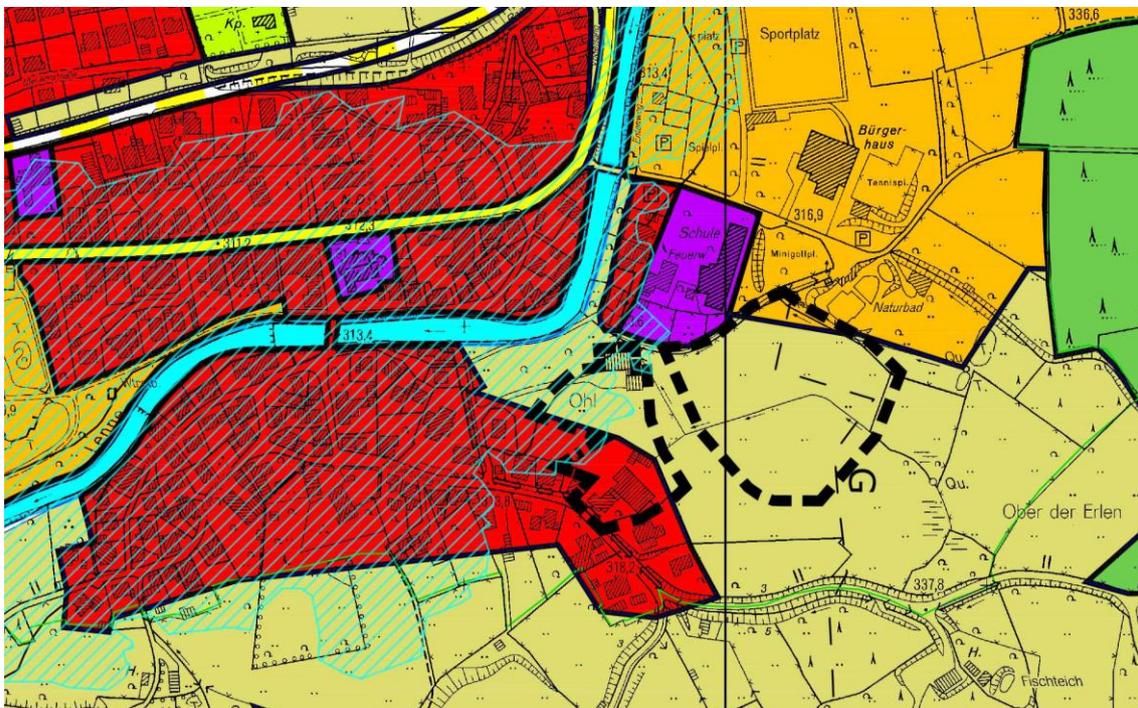


Abb.: 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt mit Darstellung der Änderungsbereiche

Die neue Planung weicht von diesen Darstellungen ab, weshalb der wirksame Flächennutzungsplan mit der 38. FNP-Änderung für das Plangebiet im Parallelverfahren geändert wird. Der Planbereich wird als gemischte Baufläche dargestellt.

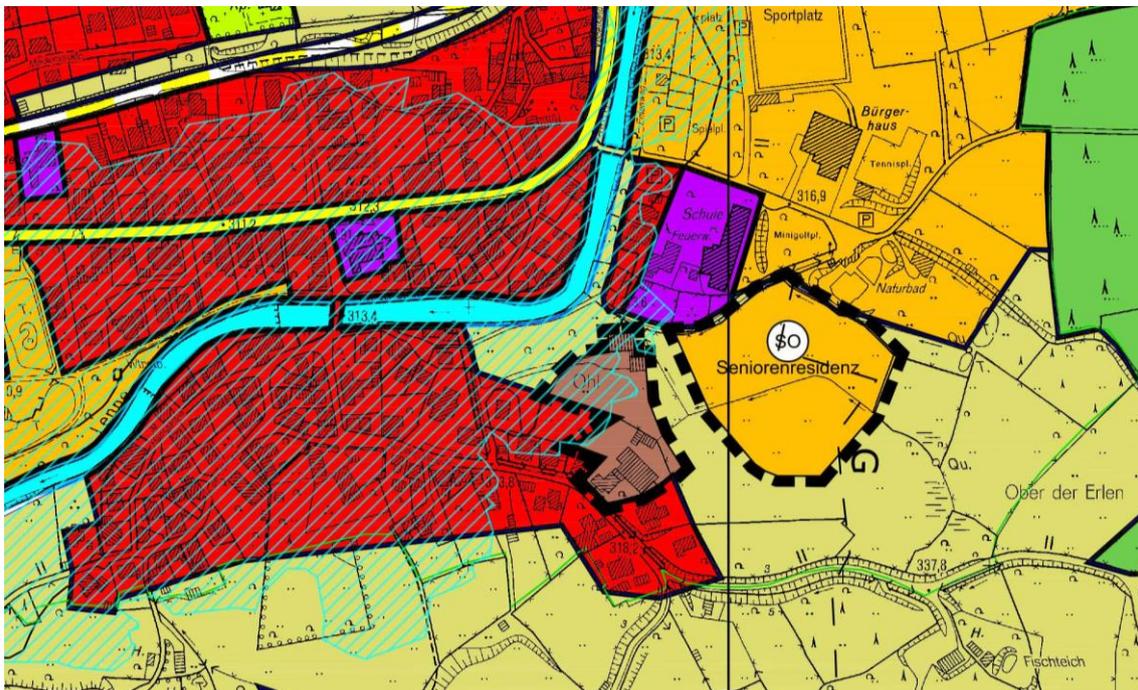


Abb. 2: geplante Darstellung der 38. FNP-Änderung der Stadt Lennestadt

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 „Elsper Senke / Lennebergland“ (in Kraft seit dem 02.11.2006). Gemäß der Entwicklungskarte ist der südliche Teilbereich der Erweiterungsflächen des Dachdecker-Betriebs als Bereich zur Pflege und Entwicklung der Ortsränder definiert.

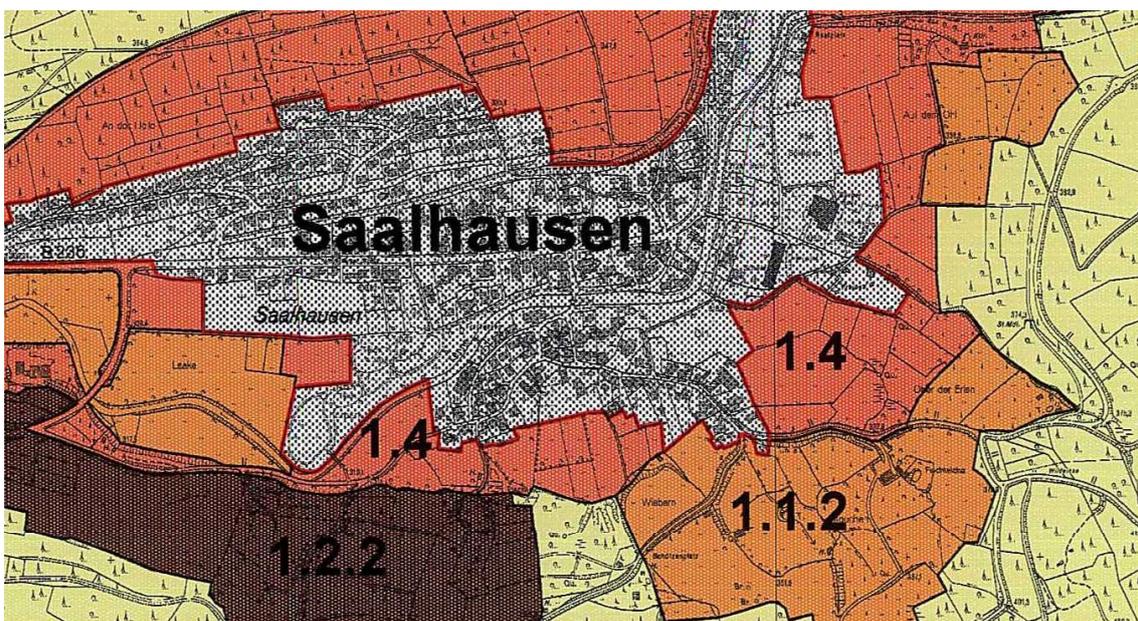


Abb.: 3: Auszug aus dem Landschaftsplan „Elsper Senke / Lennebergland“ (Entwicklungskarte)

3.5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ überschneidet sich größtenteils mit dem bereits bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 100 Saalhausen „Metten-Pulte“ (vgl. Abb. 4). Die südlich angrenzende Wohnbebauung an der Straße Auf der Jenseite sowie die gewerblichen genutzten Flächen des Dachdecker-Betriebs sind gegenwärtig nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Neben den landwirtschaftlich festgesetzten Flächen definiert der Vorhaben- und Erschließungsplan Flächen für ein Wohnhaus, ein Wirtschaftsgebäude, einen Pferdestall sowie eine Hoffläche. Für die Gebäude wurde eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die geplanten Bauvorhaben sind mittlerweile realisiert. Für die Erschließung der Grundstücke ist eine private Zufahrt vorgesehen. Der Zufahrtsbereich an der Straße Auf der Jenseite ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Südlich der Fläche für ein Wohnhaus ist als Kompensationsmaßnahme die Anlage einer Obstwiese von rd. 750 m² festgesetzt.

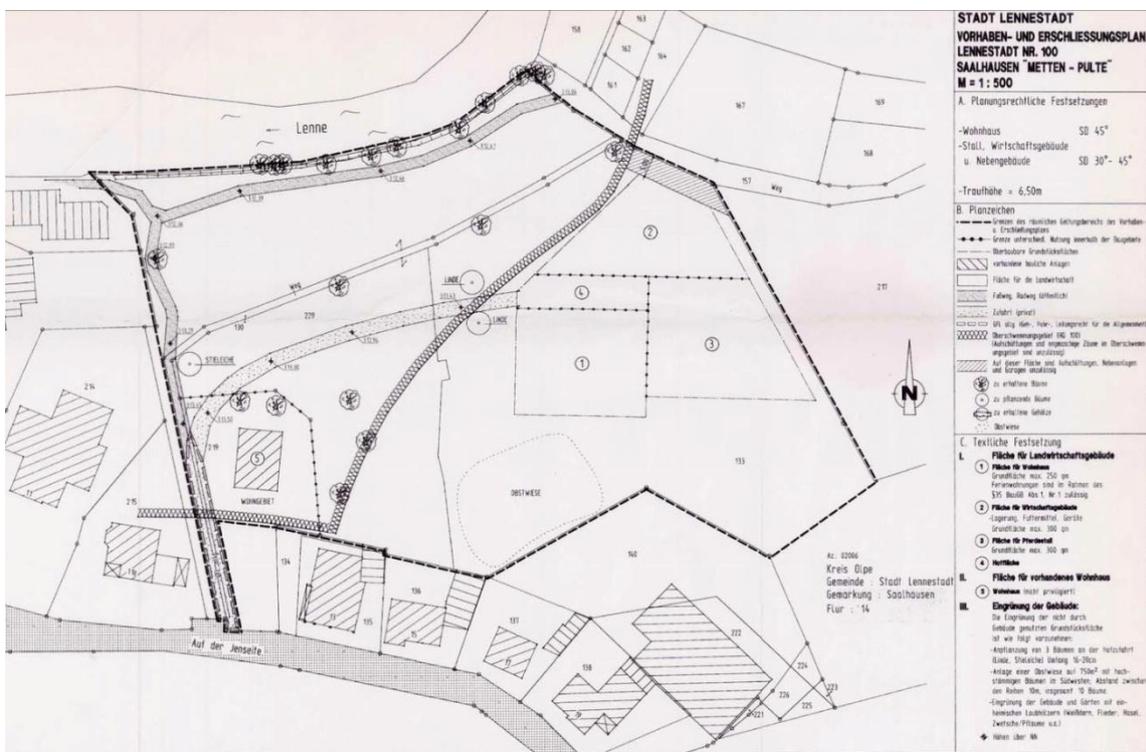


Abb.: 4: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 100 Saalhausen „Metten-Pulte“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Saalhausen "Hof Pulte" umfasst gleichzeitig die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 100 Saalhausen „Metten-Pulte“.

3.6 Gestaltungssatzung Ortskern Saalhausen

Der Bebauungsplanes Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ liegt in Teilen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Ortskern Saalhausen (Satzung der Stadt Lennestadt über die Gestaltung des Ortskerns von Lennestadt-Saalhausen, vom 01.08.1983). Die Festzungen der Gestaltungssatzung sind für die entsprechenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 169 bindend.

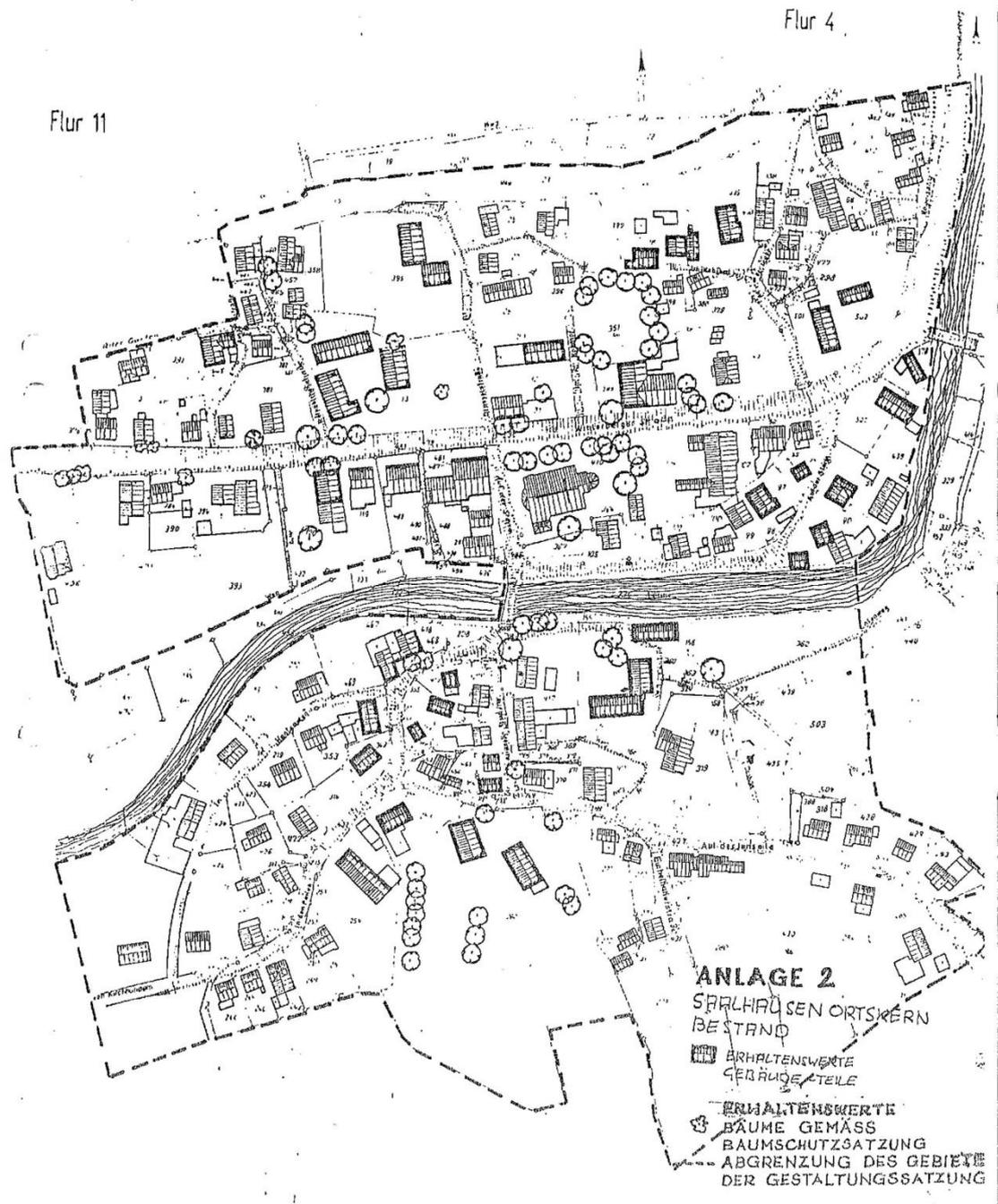


Abb.: 5: Geltungsbereich Gestaltungssatzung Ortskern Saalhausen

4 Planerisches Konzept

4.1 Städtebauliche Ziele

Innerhalb des Plangebietes existieren Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungszielen. Die im Plangebiet befindliche Hofstelle mit angeschlossener Pferdewirtschaft wird im landwirtschaftlichen Nebenerwerb betrieben. Im Zuge des Planverfahrens soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung gesichert und zusätzlich die Möglichkeit zum Bau eines neuen Wohnhauses geschaffen werden. Dies geschieht zum Zweck der Nachfolgesicherung. Das neue Wohnhaus soll sich in seiner Bauweise und Gestaltung in die bestehende Bebauung einfügen. Zusätzlich soll für das bestehende Wohnhaus (Am Wieberbach 3) eine Erweiterung in Form von Ferienwohnungen ermöglicht werden. Die südlich zum geplanten Wohngebäude bereits vorhandene Streuobstwiese gilt es planungsrechtlich zu sichern. Die ursprünglich im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Größe von rd. 750 m² soll erhalten bleiben.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Wohnbebauung an der Straße Auf der Jenseite planungsrechtlich gesichert werden ebenso wie der südlich zur Hofstelle angrenzende Dachdecker-Betrieb. Zur Verbesserung der betriebsbedingten Arbeitsabläufe erhält dieser eine Erweiterungsfläche von rd. 331 m² auf dem Flurstück 133.

4.2 Baukonzept

Das Baukonzept sieht südwestlich zum bestehenden Wohngebäude (Am Wieberbach 3) den Bau eines weiteren Wohngebäudes vor. Das Gebäude soll über ein Vollgeschoss verfügen mit zusätzlichem Dachgeschoss. Die Dachform orientiert sich mit einem Sattel- oder Walmdach an der ortstypischen Bauweise.



Abb.: 6: Lageplan zum Bauvorhaben

Die Dachneigung beläuft sich auf 45 Grad. Südlich zum geplanten Wohngebäude soll die bereits vorhandene Streuobstwiese neu strukturiert und nachhaltig aufgewertet werden. Das Bebauungskonzept berücksichtigt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Lenne. Im südöstlichen Plangebiet wird auf Teilen des Grundstücks mit der Flurnummer 133 eine Erweiterungsfläche für den südlich angrenzenden Dachdecker-Betrieb geschaffen, die vorrangig der langfristigen Sicherung des Gewerbestandorts dient. Mit einer baulichen Realisierung ist kurzfristig zu rechnen. Um die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich des Gewerbelärms für die geplante Seniorenwohnanlage möglichst kurzfristig zu erfüllen, wird an der Ostgrenze des Betriebsgrundstücks eine bestehende Regalanlage mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzbekleidung versehen. Hierzu erfolgt eine Ergänzung des aktuellen Bauantrages (Aktenzeichen 37/2019), der am 01.03.2019 eingereicht wurde.

4.3 Grünflächen

Die Darstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht weiterhin die Trennung der beiden Bauflächen (Bebauungsplan Nr. 167 und 169) durch eine Grünzone vor. Diese Darstellung berücksichtigt bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Vorgaben des Landschaftsplanes, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Ortsränder zu ergreifen.

Der überwiegende Teil der Freiflächen ist weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Zugang zu den südlich gelegenen Grünlandflächen bleibt wie im Bestand gewährleistet.

Die im jetzt überplanten VEP (2002) festgelegten Kompensationsmaßnahmen werden fast vollständig in den Bebauungsplan Nr. 169 übernommen und gesichert. Die Flächen außerhalb der Bauflächen werden weiterhin als landwirtschaftliche Flächen und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese / Obstwiese festgesetzt. Entlang der Lenne wird der Bereich zwischen dem Lenneradweg und der Lenne als Gewässerrandstreifen gesichert.

Durch einen geänderten Zuschnitt der überbaubaren Flächen wird erreicht, dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen. Aus diesem Grunde werden auch keine weiteren Kompensationsflächen und -maßnahmen benötigt.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überregionale Straßennetz (Winterberger Straße / B236) erfolgt über die Straße Auf der Jenseite mit Brücke über die Lenne zur B236. Der südliche Teilabschnitt der Straße Am Wieberbach wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die Hofzufahrt ist weiterhin über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Das neue Wohngebäude ist über eine Zufahrt daran anzuschließen. Der nördlich verlaufende Lenneradweg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die bereits bestehenden Kanalanschlüsse. So existiert im Bereich der asphaltierten Flächen an der Hofstelle ein Mischwasserkanal. In der Straße Auf der Jenseite erfolgt die Einleitung des häuslichen Abwassers in den bestehenden Mischwasserkanal. Sofern betriebsbedingte Änderungen erforderlich werden sollten, werden diese mit den Stadtwerken Lennestadt abgestimmt.

Niederschlagswasser

Die Böden in den Plangebieten sind aufgrund ihrer bodenphysikalischen Eigenschaften nur bedingt für die Versickerung geeignet. Die anstehenden Böden weisen eine sehr dichte Struktur auf, die eine Versickerung in nennenswerten Mengen nicht zulassen. Eine Versickerung des Regenwassers in kleinen Mengen ist voraussichtlich nur auf Wegen und Stellplatzflächen möglich.

Im Bestand erfolgt die Einleitung des Niederschlagswassers derzeit in den Bachlauf (Ohlströtken) östlich des Pferdestalls über ein PVC-Kanalrohr. Für einen Teilbereich der Hofstelle (rd. 200 m²) erfolgt die Entwässerung über den bestehenden Mischwasserkanal. Der Anschluss besteht in der Asphaltfläche vor dem Pferdestall. Für die bestehenden Gebäude werden keine Änderungen vorgesehen. In der Straße Auf der Jenseite erfolgen die Einleitung des häuslichen Abwassers und für ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal.

Für das neu geplante Wohngebäude westlich der Hofstelle soll die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der umgebenden Freiflächen (Private Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen) erfolgen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hierzu vom Einleiter (Grundstückseigentümer) ein wasserrechtlicher Antrag nach §§ 8 bis 10 WHG zu stellen. In diesem Antrag ist die Versickerungseignung nachzuweisen und die Planung einer Versickerungsanlage gemäß DWA-A 138 darzustellen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das geplante Wohngebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 167 Saalhausen „Seniorenresidenz Saalhausen“ und des hierfür zu erstellenden Brandschutzkonzepts wird zusätzlich geprüft, wie die Löschwasserversorgung in den Siedlungsbereichen südlich der Lenne bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 gesichert werden kann.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ wird für die überwiegend durch Wohnen geprägte Bebauung nördlich der Straße Auf der Jenseite entsprechend der bestehenden Bebauung und Nutzungen ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Beherbergungsbetriebes (Auf der Jenseite 13). Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, da sich diese Nutzungen aufgrund verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und stadtfunktionaler Gründe nicht für diese Ortsrandlage eignen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ wird für den Bereich der bestehenden Hofstelle und dem geplanten Wohngebäude ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. In dem festgesetzten Bereich sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die

dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sonstige Wohngebäude sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig. Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Es muss sich dabei um Ferienwohnungen handeln, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind. Die Festsetzung soll den durch die allgemein zulässigen Nutzungen definierten Charakter des Dorfgebietes sicherstellen. Die nach § 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen sind in dem Dorfgebiet nicht zulässig. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die gegenwärtig landwirtschaftlich orientierte Nutzung auch künftig fortgeführt werden kann und die Möglichkeit zum Bau eines weiteren Wohnhauses besteht. Innerhalb des Dorfgebiets (MD) wird die Anzahl an Ferienwohnungen je Gebäude auf maximal zwei begrenzt um eine nachbarschaftlich verträgliche Nutzung zu gewährleisten. Die Flächen des Dorfgebietes (MD) südlich der Baufelder und Flächen für Stellplatzanlagen sind landwirtschaftlich als Grünland zu bewirtschaften. Damit soll die gegenwärtige Nutzung auf diesen Flächen sichergestellt werden.

Für den Bereich des Dachdecker-Betriebs einschließlich des vorgelagerten Wohngebäudes wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt (MI 1 und MI 2). Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können insbesondere aufgrund der mit ihnen verbundenen Ziel- und Quellverkehre nicht in die kleinteilig strukturierten Wohngebiete gestalterisch und funktional integriert werden.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Dies erfolgt, da eine städtebauliche Integration von Vergnügungsstätten in einem dörflichen und durch Wohnen geprägtes Umfeld nicht sinnvoll erscheint und von diesen Nutzungen ein hohes Störungspotenzial (insbesondere in den Nachtstunden) ausgeht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) bestimmt. In dem mit MD definierten Dorfgebiet ist eine GRZ von 0,4 und GFZ von maximal 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beläuft sich auf zwei Vollgeschosse. In dem Mischgebiet (MI 1) werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von maximal 0,6 festgesetzt. Innerhalb dieser ist ein Vollgeschoss zulässig. Für das Mischgebiet MI 2 werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 festgesetzt mit einer maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen. Die Festsetzungen des Mischgebiets (MI 2) orientieren sich an denen des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes (WA) und sollen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild nördlich der Straße Auf der Jenseite sicherstellen.

Für die Gebiete liegen die Festsetzungen unter den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Damit soll die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert werden. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8.

Die GRZ entspricht dabei den allgemeinen Festsetzungen hinsichtlich der Obergrenzen nach § 17 BauNVO und orientiert sich am Bestand.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt, die sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation orientieren. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Dorfgebiet (MD) sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit sollen die bestehende und eine für den Ortsrand angemessene aufgelockerte Bauweise auch künftig sichergestellt sein.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu verringern, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb den speziell festgesetzten Bereiche (St,Ga,Ca) zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zudem nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch die Konzentration entsprechender Anlagen innerhalb der Baufenster soll eine Beeinträchtigung des umliegenden Landschafts- und Naturraumes minimiert werden. Östlich des geplanten Wohnhauses wird eine Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Carports) festgesetzt, um entsprechende Abstellmöglichkeiten im direkten Umfeld des Neubaus zu ermöglichen. Eine weitere Fläche für Stellplätze findet sich südlich an der Pension (Auf der Jenseite 13). Diese dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Stellplatzanlage und soll eine Reduzierung auf Bestandsschutz verhindern.

5.5 Belastungsflächen / Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Innerhalb des Plangebietes ist die von der Straße Am Wiebernbach abzweigende private Hofzufahrt mit dem Symbol (A) als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstückseigentümers auszubilden. Zudem verläuft ein 10kV-Kabel durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169, welche als Bestandsleitung planungsrechtlich abgesichert wird. Den Ver- und Entsorgungsbetrieben wird das Recht eingeräumt, die mit dem Symbol (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

5.6 Private Grünflächen

Südlich des geplanten Wohnhauses wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese/Obstwiese“ festgesetzt (G1). Innerhalb dieser ist die vorhandene Obstwiese (mindestens 10 Bäume, Abstand untereinander ca. 10m) auf einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 750 m² dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1). Die Obstbäume sind gegen Beschädigung und Verbiss durch Weidevieh zu schützen. Die Obstwiese war bereits Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 100 Saalhausen „Metten-Pulte“ und wird in den Bebauungsplan Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ übernommen.

Die westlich zur Straße Am Wiebernbach verlaufende private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen/ Graben“ versehen (G2). Die Grünfläche ist naturnah zu entwickeln und bildet einen qualifizierten Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung sowie der Hotelnutzung.

5.7 Flächen für die Landwirtschaft

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Bereiche nördlich zur Hofstelle sowie die östlich dazu befindlichen Freiflächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Flächen zwischen Hofstelle und Lenne liegen nahezu vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsge-

biet.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet wird die Fläche im Uferbereich der Lenne gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die mit der Maßnahme  gekennzeichnete Fläche ist als Gewässerrandstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Die Wiesenbereiche sind max. 2 Mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Entlang des Lenneradweges ist auf einer Breite von ca. 1 m häufigere Mahd zulässig. Die Wiesenflächen sind kurzfristig zum Winter zu hinterlassen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

Soweit wasserrechtliche Belange und die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht entgegenstehen, sind die Flächen für Nebenanlagen, Stellplatz- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Damit soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet minimiert werden.

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Räumung der Baufelder nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis 28.02. zulässig. Weiterhin sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Insbesondere ist die Abschattung Richtung Offenland und der Lenne zu gewährleisten, um das Anziehen von Insekten zu verringern.

Gemäß § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource „Boden“ zu achten. Damit wird gewährleistet, dass der allgemeine Versiegelungsgrad bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen auf ein notwendiges Maß reduziert wird.

5.9 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1). Mit der Festsetzung werden die Pflanzmaßnahmen des VEP in den Bebauungsplan übernommen, und damit die Freiraumqualität gewährleistet.

Stadtökologische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ gilt für alle Maßnahmen, soweit sie sich auf Pflanzungen beziehen, in gleicher Weise:

Das Gehölzinventar ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen (Pflanzliste 1). Ab dem 1. März 2020 dürfen in der freien Landschaft nur noch gebietseigene Gehölze (Produktionsraum 4: Westdeutsches Berg- und Hügelland (WB), Herkunftsregion 7 „Rheinisches Bergland“) verwendet werden. Die gebietseigene Herkunft muss über die Pflanzenlieferzscheine / Rechnungen nachweisbar sein.

Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung der zukünftigen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen im Plangebiet werden rahmenbildende örtliche Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert. Teile des Bebauungsplanes Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ liegen zudem im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung Ortskern Saalhausen“ (Satzung der Stadt Lennestadt über die Gestaltung des Ortskerns von Lennestadt-Saalhausen vom 01.08.1983).

Fassadengestaltung

Zur Anpassung von Neubauten an die örtlichen Fassadenstile und zur Minimierung möglicher gestalterische „Ausreißer“ sind innerhalb des Geltungsbereiches die Gebäudefassaden aus Naturstein, Putz, geschlammten oder gestrichenen Mauerwerk, Naturschieferverkleidung oder Kunstschieferverkleidung in dunkelgrauer Farbgebung oder anthrazitfarben herzustellen. Die geputzten, geschlammten oder gestrichenen Flächen sind in weißen Farbtönen zu gestalten. Die Verwendung glasierter und glänzender Materialien (z.B. Fliesen, Metalle, polierte Steine u.ä.) ist unzulässig. Insbesondere sind Verkleidungen jeder Art, z.B. mit Mosaik, Spaltriemchen, Kunststoffplatten und Mauerwerksimitationen, unzulässig. Für die im Dorfgebiet (MD) bestehenden Stall- und Wirtschaftsgebäude ist die Fassade in Holzkonstruktion (Naturholzschalung) zu errichten. Mit der Festsetzung soll die bestehende Fassadengestaltung planungsrechtlich gesichert werden. Gewerbliche Nebengebäude können ausnahmsweise aus matten, anthrazitfarbenen Isoblechen errichtet werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung Ortskern Saalhausen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan Stadt Lennestadt, Nr. 100, Saalhausen „Metten-Pulte“.

Gestaltung von Stützmauern

Bei der Anlage von Stützmauern ist zu beachten, dass diese in Form von Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder als Gabionen zu errichten sind. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist unzulässig. Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur bis 60 cm Höhe zulässig. Dabei dürfen Natursteine, weißgestrichenes Mauerwerk, dunkles Holz und Naturhecken als Materialien verwendet werden. Durch die Festsetzung soll eine möglichst ortstypische und qualitätsvolle Gestaltung von Mauerelementen sichergestellt werden. Diese orientieren sich an der Gestaltungssatzung Ortskern Saalhausen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden. Dabei müssen Solaranlagen auf Gebäuden einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Solaranlagen auf geneigten Dachflächen, darf deren Oberkante maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.

Dacheindeckung

Im Hinblick auf die Verwendung ortstypischer Materialien und zur Sicherung der Gestaltqualitäten sind Dacheindeckungen aus nicht glänzendem Material mit dunkelgrauem oder anthrazitfarbenem Bedachungsmaterial zu decken. Neben Naturschiefer sind Kunstschieferplatten in altdeutscher Deckungsart und Dachpfannen zulässig. Dachgauben müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung Ortskern Saalhausen. Für die im Dorfgebiet

(MD) bestehenden Stall- und Wirtschaftsgebäude sind als Dacheindeckungsmaterialien Dachziegel, Dachplatten oder Schiefer in dunkler Farbgebung (anthrazit) zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich an den ursprünglich im VEP getroffenen Festsetzung.

Dachüberstände

Dachüberstände an Traufen und Ortgängen sind bis maximal 0,75 m zulässig.

Dachformen und Dachneigung

In dem Dorfgebiet (MD) sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 ist für Nebengebäude einschließlich landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude eine Dachneigung von 30° bis 45° einzuhalten. Bei untergeordneten Anbauten mit geringem Grundflächenanteil (bis zu 12 % der Grundfläche des Hauptgebäudes) und freistehenden Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich an den ursprünglich im VEP getroffenen Festsetzung sowie der Gestaltungssatzung Ortskern Saalhausen und sollen eine ortstypische Gestaltung von Nebengebäuden sicherstellen.

7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Teil II dieser Begründung stellt die für eine sachgerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlichen Daten für Umwelt, Natur und Landschaft zusammen.

Für den Umweltbericht wurden die Ergebnisse vorhandener Fachplanungen und der Gutachten herangezogen, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet worden sind. Zusammenfassend lässt sich für die Schutzgüter folgendes festhalten:

Schutzgut Mensch

Die Entwicklung von gemischten Bauflächen an dieser Stelle führt nicht zu Veränderungen (Verlust, Beeinträchtigung) der Wohn- und Erholungsfunktion, die Nutzung des Lenneradweges bleibt gewährleistet. Erhebliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe und Lärm sind bei der Entwicklung der gemischten Bauflächen in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt und Landschaftsbild (siehe Kapitel 7.1)

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt resultieren im Wesentlichen durch die geringfügige neue Überbauung bislang unversiegelter Freiflächen, die aber an dieser Stelle in der Eingriffsermittlung zum VEP bereits berücksichtigt wurde. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. Durch die Umsetzung dieser Vorgaben und Maßnahmen sind mit dem Bauvorhaben keine erheblich nachteiligen und im Sinne des BNatSchG zulassungsrelevanten Umweltwirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft

Da mit der Bauleitplanung keine über die bereits zulässigen baulichen Nutzungen hinausgehenden Beeinträchtigungen verbunden sind und die vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiche weiterhin von Bebauung freigehalten werden, sind erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima/Luft nicht zu erwarten.

7.1 Natur und Landschaft

Die Erfassung der Biotoptypen im Änderungsbereich bzw. in den Geltungsbereichen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgte anhand der Biotoptypenliste des LANUV (2016) zur numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung in NRW: Für die Ausweisung der Lebensraumtypen (LRT) und Bewertung des Schutzstatus wurde die aktuelle Kartieranleitung für FFH-Lebensraumtypen des LANUV (2018) verwendet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 finden sich neben den bereits bebauten Flächen folgende schutzwürdige Lebensraumtypen:

- NB00 Kleingehölze
- NE00 Mesophiles Wirtschaftsgrünland incl. Brachen
- NHK0 Streuobstbestände

7.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Als Datengrundlage für die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeitende Eingriffsregelung wird ein Grünordnungsplan erstellt.

Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) wird das sogenannte LANUV-Verfahrens eingesetzt. Durch die Ermittlung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff lässt sich die qualitative Veränderung der ökologischen Funktionen im Plangebiet dokumentieren.

Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 169 (ca. 1,35 ha) wurden bereits im Jahr 2003 durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Stadt Lennestadt, Nr. 100, Saalhausen „Metten-Pulte“ überplant. Der naturschutzfachliche Ausgleich wurde durch Pflanzfestsetzungen im Plangebiet sowie durch die Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche erreicht.

Die im jetzt überplanten VEP (2002) festgelegten Kompensationsmaßnahmen werden fast vollständig in den Bebauungsplan Nr. 169 übernommen und gesichert. Die Flächen außerhalb der Bauflächen werden weiterhin als landwirtschaftliche Flächen und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese / Obstwiese festgesetzt.

Durch einen geänderten Zuschnitt der überbaubaren Flächen wird erreicht, dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen. Aus diesem Grunde werden auch keine weiteren Kompensationsflächen und -maßnahmen benötigt.

Für die Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan Nr. 169 werden nur die Flächen berücksichtigt, für die

- sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben
- die in abweichender Bauweise (gegenüber den Festsetzungen des VEP) erstellt wurden.

In der Übersicht ergibt sich aus der Eingriffsermittlung folgendes Bild:

| | |
|---|----------------------------|
| Bestand / zulässige Nutzung / Bebauung nach VEP | 4.696 Werteinheiten |
| Planung / zulässige Nutzung / Bebauung gemäß BP 169 | <u>6.653 Werteinheiten</u> |
| Überschuss | 1.957 Werteinheiten |

Die Eingriffsermittlung ermittelt einen Überschuss von 1.957 Werteinheiten. Damit kann der Eingriff in Natur und Landschaft rein rechnerisch als ausgeglichen betrachtet werden. Die detaillierte Eingriffsermittlung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7.3 Artenschutz

Im Zuge der Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanungen und der wasserrechtlichen Fachplanung wurde vom Büro LökPlan GbR, Anröchte die Artenschutzprüfung Stufe I und für den östlichen gelegenen Bebauungsplan Nr. 167 eine Artenschutzprüfung Stufe I und II erarbeitet. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Zur Abstimmung des Untersuchungsraumes und der Untersuchungstiefe der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe. Die Kartierarbeiten wurden bereits im Herbst 2017 begonnen und wurden im Juli 2018 abgeschlossen.

Planungsrelevante Arten konnten im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden bzw. nutzen diesen nur als Teilhabitat zur Nahrungssuche. Aufgrund der Größe der betroffenen Grünlandflächen ist dabei nicht von einem substantiellen Verlust von Nahrungssuehehabitaten auszugehen.

Mindestens folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Arten sind innerhalb der Plangebiete zu berücksichtigen und werden in den Festsetzungskatalog der beiden Bebauungspläne übernommen:

- Vorgaben zur Freiräumung des Baufeldes,
- Vorgaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten sind. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

8 Hinweise

Schallschutz

Durch das Neubauvorhaben sind keine umweltbeeinträchtigenden, negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten. Die an der Hofstelle betriebene eingeschränkte landwirtschaftliche Nut-

zung (Pferdewirtschaft) bleibt auch weiterhin rechtskräftig und lässt aufgrund der bestehenden Abstände zur umgebenden Bebauung keine negativen Auswirkungen erwarten.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 167 geplanten Seniorenwohnanlage, wird kurzfristig an der Ostgrenze des Dachdecker-Betriebs eine bestehende Regalanlage als Lärmschutzwand ertüchtigt. Dazu wird die Regalanlage mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzverkleidung versehen. Ein entsprechender Bauantrag vom 12.07.2018 ist unter dem Aktenzeichen 166.18.02.02 bei der Stadt Lennestadt in Bearbeitung. Langfristig plant der Dachdecker-Betrieb die Errichtung einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit Regalnutzung auf der nördlich angrenzenden Erweiterungsfläche (Teile des Grundstücks 133).

Überschwemmungsgebiet

Im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet entlang der Lenne sind keine Erdbaumaßnahmen oder sonstige baulichen Maßnahmen zulässig, die die Eigenschaften des Überschwemmungsgebiets negativ-beeinträchtigen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Bebauungsplanes in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen mit einem geringen Wahrscheinlichkeitsgrad (HQ_{extrem} (1000)) liegen. In diesen Bereichen muss eine hochwasserangepasste Bauausführung erfolgen.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Olpe weist bei den in den Hochwassergefahren- und -risikokarten dargestellten Überschwemmungsbereichen für ein extremes Hochwasserereignis (HQ_{extrem} (1000)) darauf hin, dass die Erfordernis von Hochwasserschutzmaßnahmen grundsätzlich eigenverantwortlich zu prüfen ist. Die Zuständigkeit für diese Prüfung und die Festlegung der Anforderungen nach § 78b WHG liegt bei der Stadt Lennestadt als Planaufsteller.

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lennestadt und dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761.9375.0, Fax. 02761.937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Bereich Planung der Stadt Lennestadt eingesehen werden.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbin-

den nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

9 Realisierung

9.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ befinden sich im Eigentum privater Grundstückseigentümer und der Stadt Lennestadt. Für die Realisierung der Planung sind keine öffentlich-rechtlichen bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) erforderlich.

9.2 Kosten

Die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung anfallenden Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Gutachten u. a.) werden durch den Grundstückseigentümer übernommen. Der Stadt Lennestadt entstehen durch die Planung sowie durch die geplante Bebauung keine unmittelbaren Kosten. Ggf. sind Grunderwerbskosten zu leisten. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird um die Angabe möglicher der Stadt entstehender Kosten gebeten, soweit diese bisher nicht berücksichtigt sind.

9.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 Saalhausen „Hof Pulte“ umfasst eine Fläche rd. 18.710 m².

| | |
|---|---------------------------------|
| Dorfgebiet (MD) | ca. 3.681 m ² |
| Mischgebiet (MI) | ca. 3.398 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 2.548 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 266 m ² |
| Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) | ca. 348 m ² |
| Private Grünflächen | ca. 2.036 m ² |
| Flächen für die Landwirtschaft | ca. 6.433 m ² |
| <i>davon Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft</i> | <i>ca. 546 m²</i> |
| Summe | ca. 18.710 m² |

10 Gutachten

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten und sonstige Unterlagen berücksichtigt:

LÖKPLAN – CONZE, CORDES GBR, ANRÖCHTE 08.2018

„Artenschutzprüfung Stufe I und II zur Bauleitplanung Lennestadt Saalhausen (38. Änderung des FNP, Bebauungsplan Nr. 167, Bebauungsplan 169) sowie zur Verlegung und Renaturierung eines namenlosen Gewässers“

"Biotoptypenkartierung (Bebauungsplan Nr. 167, Bebauungsplan 169), Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen"

PLANGALA – BÜRO FÜR GARTEN- & LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, 08.2018

„Grünordnungsplan zur Bauleitplanung Lennestadt Saalhausen (38. Änderung des FNP, Bebauungsplan Nr. 167, Bebauungsplan 169) sowie zur Verlegung und Renaturierung eines namenlosen Gewässers“