



STADT LENNESTADT

Begründung

zur

**Satzung nach
§ 34 (4) Ziffer 3 BauGB für den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Elspe**

Stand: 12.03.2021

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

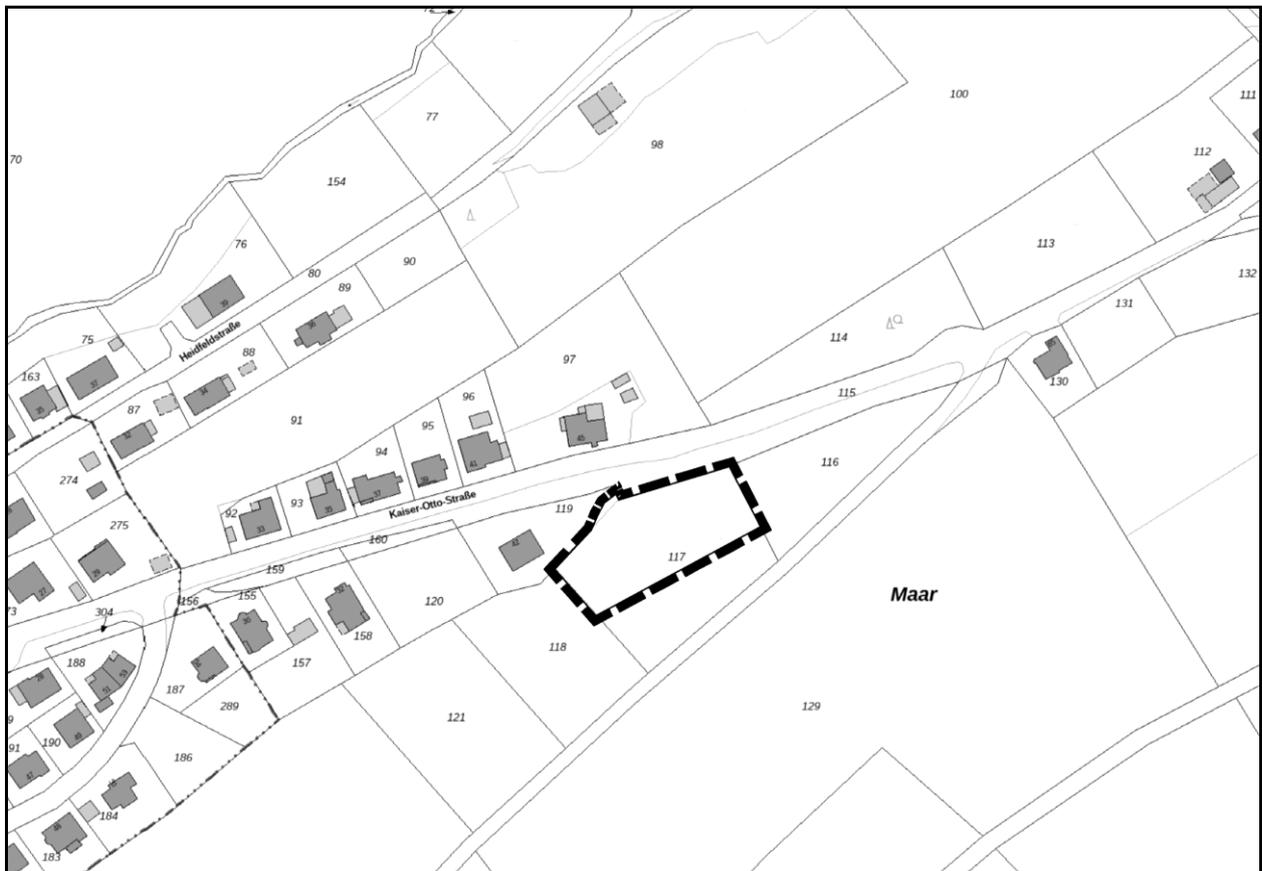
Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebau	1
2.	Erschließung	3
3.	Hinweise	3
4.	Gestalterische Festsetzungen gem. § 34 (5) Satz 2 i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 89 BauO NW	4
5.	Natur und Landschaft	4

1. Städtebau

Im Rahmen der Satzung nach § 34 (4) Ziffer 3 BauGB soll im östlichen Bereich von „Lennestadt-Elspe“ eine Außenbereichsfläche (Grundstück: Gemarkung Elspe, Flur 37, Flurstück 117 tlw., Größe ca. 2.200 m²) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Das Plangebiet der Satzungsneuaufstellung liegt am östlichen Rand der Ortslage „Elspe“ an der „Kaiser-Otto-Straße“ angrenzend an innerörtliche Bauflächen.



Übersichtsplageplan

© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

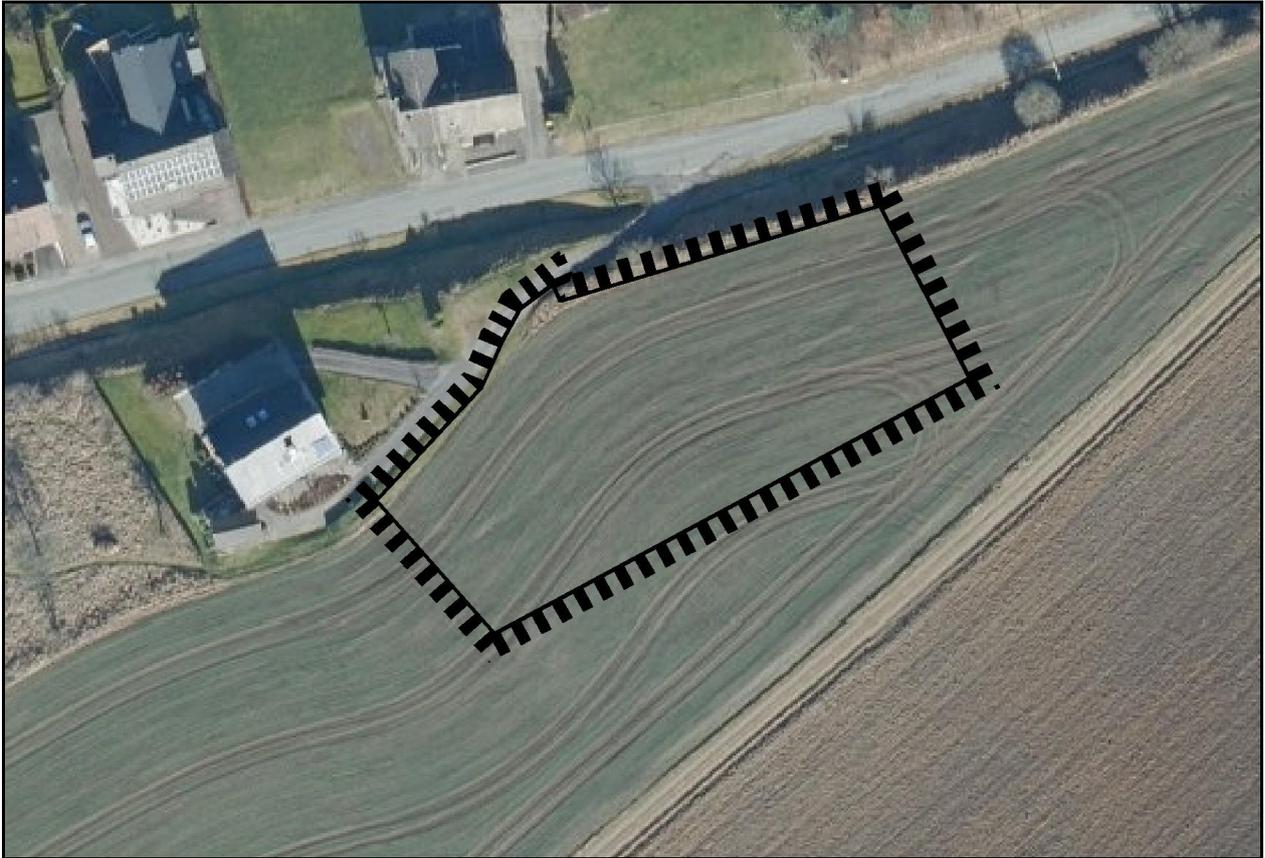
Das neu zu überplanende Grundstück liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Auf dem Grundstück soll für die Errichtung von max. 2 Gebäuden Planungsrecht geschaffen werden. Das Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung. Der Planbereich soll daher dem Innenbereich zugeführt werden.

Diese Satzung wird für den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung aufgestellt. Durch die Festsetzung der neuen Ergänzungsatzung wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Der bestehende Ortsrand wird somit zur Ergänzung der Ortslage entlang der vorhandenen bebauten Erschließung angepasst.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Wohnbaugrundstücke an und wird somit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.



Luftbild, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

Die im Rahmen der Satzung einbezogene Fläche ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Gehölzstrukturen.

Im Umfeld des Plangebiets dominiert ein- bis zweigeschossige Bebauung. Das Grundstück geht in östlicher und südlicher Richtung in die freie Landschaft (Flächen für die Landwirtschaft) über. Im Westen und Norden befinden sich freistehende Gebäude.

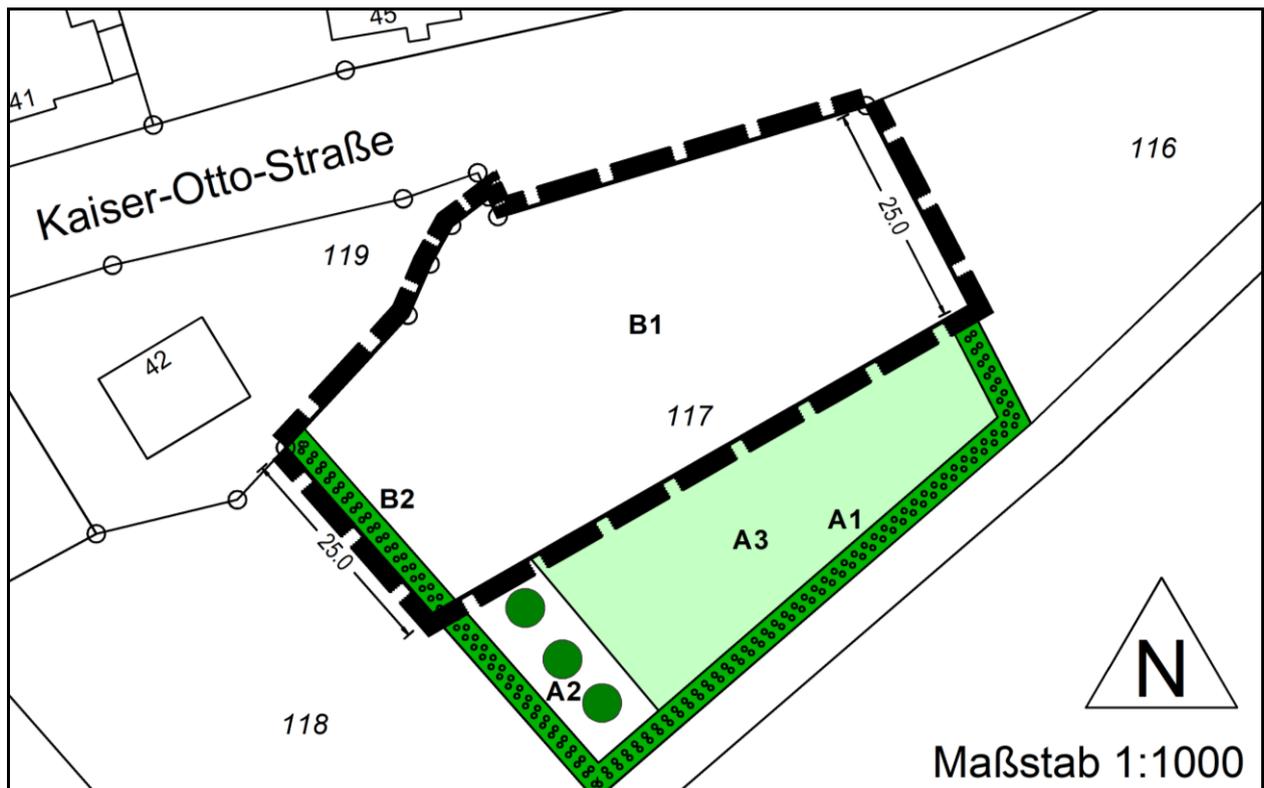
Die Erschließung der beiden Grundstücke ist über die vorhandene private Erschließung mit Anschluss an die öffentliche Straßenfläche der „Kaiser-Otto-Straße“ sichergestellt.

Die bauliche Umsetzung richtet sich nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage). Hierbei haben sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl I S. 2749), besteht aufgrund des geringen Flächenumfanges keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Die Abgrenzung der Satzung erfolgt auf Grundlage der Lage der bestehenden bebauten Grundstücke. Es wurde im Osten die Flurstücksgrenze in Anlehnung an die bauliche Ausgestaltung des nördlich gelegenen Gebäudes „Kaiser-Otto-Straße 45“ als Abgrenzung eingeplant.

Im Süden wurde eine Grundstückstiefe von 25 m entlang der „Kaiser-Otto-Straße“ in rückwärtiger Verlängerung des Grundstückes „Kaiser-Otto-Straße 42“ gewählt.



Geplantes Satzungsgebiet, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

2. Erschließung

Die Erschließung beider Grundstücke ist über die vorhandene private Erschließung mit Anschluss an die öffentliche Straßenfläche der „Kaiser-Otto-Straße“ sichergestellt. Eine neue Anbindung ist nicht geplant.

Die neue Fläche soll in den Netzplan aufgenommen werden, soweit dies noch nicht geschehen ist.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal in der bestehenden angrenzenden Erschließungsstraße.

Gemäß Auskunft des Amtes für Sicherheit und Ordnung der Stadt Lennestadt ist im Hinblick auf eine mögliche Baumaßnahme in der Kaiser-Otto-Straße (Höhe in etwa Hausnummer 42) festzuhalten, dass die gesetzlich vorgeschriebene Löschwassermenge gegeben ist.

3. Hinweise

Artenschutz:

Erforderliche Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbaren Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist vor Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass die Flächen frei von einer Quartiernutzung sind. Sollten die Flächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeiterfolgen

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Vegetationsbestände / Böden zu vermeiden.

Altlasten / Kampfmittel:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lennestadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02723 / 608-326), der Fachdienst Umwelt des Kreises Olpe (Tel.: 02761 / 81-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22 - Gefahrenabwehr und Kampfmittelbeseitigung (02931 / 82-2399) unverzüglich zu informieren.

Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lennestadt als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02723 / 608-610) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 34 (5) Satz 2 i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 89 BauO NW

Aufgrund des topographisch stark bewegten Geländes sind auf den Baugrundstücken umfangreiche Geländeänderungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu erwarten. Zum Schutz der topographischen Eigenart des Plangebietes sind Geländeauffüllungen und -abgrabungen - mit Ausnahme von Ausschachtungen für Kellergeschosse - nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m über / unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Um sicherzustellen, dass sich Geländeänderungen harmonisch in das Umfeld einfügen, sind diese durch Abböschungen, ortsübliches Naturstein-(trocken)mauerwerk oder natursteingefüllte Gabionen als Sonderform auszubilden.

5. Natur und Landschaft

Durch die Ausweisung von Bauland werden zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Der vorliegende „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ (LFB) zur Satzung nach § 34 (4) Ziffer 3 BauGB dokumentiert die Arbeitsschritte zur planerischen Konfliktbewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 13 ff. BNatSchG.

Bei der Aufstellung der Satzung ist § 1a BauGB („Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“) zu berücksichtigen. Gemeint ist hiermit die „Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung nach § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz).

Sind auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Ziffer 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 (1) BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in einem sogenannten vereinfachten „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ dargelegt.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung erfolgt die notwendige Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG für die sog. „Planungsrelevanten Arten“ auf Grundlage einer artenschutzfachlichen Risikoeinschätzung.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Gemäß „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ werden folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Begrünungsmaßnahmen:

B1: Anlage von Gartenflächen,

B2: Anpflanzung einer Landschaftshecke (auf ca. 75 m² eine ca. 3 m breite Pflanzung von heimischen Kleinbäumen und Sträuchern)

Ausgleichsmaßnahmen:

A1: Anpflanzung einer Landschaftshecke (auf ca. 305 m² eine ca. 3 m breite Pflanzung von heimischen Kleinbäumen und Sträuchern),

A2: Pflanzung von Obstgehölzen (3 Bäume auf ca. 220 m² extensiver Grünfläche, extern).

A3: Anlage Gartenflächen (extern)

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen das Inkrafttreten der Ortslagenabgrenzungssatzung, wenn die aufgeführten Maßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen fachgerecht umgesetzt und dauerhaft erhalten werden. Die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 sind qualitativ geeignet, die Eingriffe in die Biotopfunktionen durch das Planvorhaben adäquat zu kompensieren.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag sowie einen Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

Artenschutz

Zusammenfassend ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der genannten Arten nicht erkennbar. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden nicht ausgelöst (siehe hierzu LFB/ASP des Büros **HKR, Stephan Müller, Waldbröl**).

Lennestadt, den

Bürgermeister