



Begründung (ENTWURF)

zum Bebauungsplan Nr. 141 der Stadt Lennestadt Wohngebiet „An den Birken“ in Lennestadt-Halberbracht

Inhalt

Rechtsgrundlage.....	1
Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung	1
Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung, Planungsrecht	2
Bedarf, städtebauliches Konzept / Abschnittsbildung.....	2
Bebauungsplan, Planungserfordernis.....	3
Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Baufeld.....	4
Erschließung.....	4
Ver- und Entsorgung.....	4
Bergbau, Altlasten	5
Bereich Allgemeines Wohngebiet	5
Bereich öffentliche Verkehrsfläche.....	7
Immissionen,	8
Eingrünung des Baugebietes.....	8
Landschaftsschutz, Gewässer, Wald	8
Soziale Infrastruktur.....	9
Eingriffsregelung, Auswirkungen	9
Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	9
Klimaschutz	11
Gestaltung, Gestaltungssatzung.....	11
Bodenordnung	12
Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	12
Flächenbilanz.....	12

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Halberbracht in Verlängerung der bestehenden Bebauung östlich der Straße „An den Birken“ in einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca.150 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 60m in einer mäßig in Ost-West-Richtung geneigten Hanglage. Das Baugebiet wird derzeit teilweise als Parkplatz im südlichen Bereich, zum größeren Teil als Brachland bzw. Gras-/Staudenflächen mit Holzlagerplätzen genutzt. Vereinzelt ragen kleine Waldzungen aus der dahinter liegenden Waldfläche herein. Unmittelbar

angrenzend an die vorhandene Bebauung befindet sich ein mittlerweile verfüllter Wetterschacht der Grube Sachtleben. Östlich und nördlich an den Änderungsbereich schließt Wald an. An der Westlichen Plangebietsgrenze befindet sich die vorhandene (Erschließungs-) Straße „An den Birken“. Östlich und nördlich des Baugebietes befinden sich (hauptsächlich Fichten-) Waldflächen die aus Gründen der Sicherung eines Waldabstandes zur Bebauung mit in das Plangebiet aufgenommen wurden.

Größe des Plangebietes ca. 0,92ha.

Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung, Planungsrecht

Der zurzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet im Bereich der Wohnbaufläche landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 22. Änderung in Wohnbaufläche geändert.

Das Plangebiet ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

Bedarf, städtebauliches Konzept / Abschnittsbildung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2003) ist im Ortsteil Halberbracht im westlich der Straße „An den Birken“ oberhalb des Bereiches Schacht eine Wohnbaufläche von ca. 1.2 ha dargestellt (BA II, BAIII).

Das Bebauungsplangebiet selbst (BA I) ist aus Gründen des zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung darunter umgehenden Bergbaus und eines (mittlerweile verfüllten) Wetterschachtes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Fläche steht mittlerweile aufgrund der Regelungen und Maßnahmen des Abschlussbetriebsplanes für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.



Die Darstellung der Wohnbaufläche BA II / III im Außenbereich ist aufgrund des zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung 2003 prognostizierten Bedarfes für den Ortsteil Halberbracht erfolgt. Im Innenbereich standen und stehen auch heute keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Lage dieser Erweiterungsfläche unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung bot sich zu einem aus städtebaulichen Gründen der Arrondierung des Ortes an, zum andern standen (und stehen heute noch) aus Gründen der Bergschadensproblematik sowohl im Innen- als auch im Außenbereich keine geeigneten Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Nachdem jetzt die ortsnächste Fläche BA I für eine Bebauung zur Verfügung steht, soll diese als erste aktiviert werden. Dafür soll die Fläche BA III im FNP in landwirtschaftliche Fläche geändert werden, da aus Gründen der allgemeinen demographischen Entwicklung und der zu erwartenden Konzentration der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet auf infrastrukturell besser ausgestattete Ortsteile in Lennestadt zumindest mittelfristig eine Ausschöpfung des gesamten Potenzials in diesem Bereich nicht zu erwarten ist. Aus heutiger Sicht wird mittelfristig ein Bauflächenbedarf an diesem Standort von maximal ca. 10 Baugrundstücken im Wesentlichen für Ein- und Zweifamilienhäuser prognostiziert.

Ein städtebauliches Konzept für den Bereich An den Birken / Am Schacht II (BA I und BA II) muss einerseits auf diese Prognose bei unerwarteten zukünftigen Entwicklungen durch Abschnittsbildungen hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung je nach tatsächlichem Bedarf reagieren können, andererseits sollte jeder Bauabschnitt für sich städtebaulich abgeschlossen wirken. Zunächst soll auf der Grundlage eines Bebauungsplanes das Gebiet „An den Birken“ entwickelt werden.

Das Baugebiet (BA I, BA II) An den Birken / Schacht II fügt sich städtebaulich als ergänzende Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes ein. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „An den Birken“ und knickt ca. 90m nördlich der vorhandenen Bebauung nach Nordwesten (in paralleler Linienführung zur Straße „Am Schacht“) ab.

Im Zentrum des Gebietes befindet sich eine ca. 0.26ha große Bergsenkungsfläche, die nicht bebaut werden kann. Sie bildet in Verbindung mit dem weiter südlich liegendem Spielplatz und vernetzenden (teilweise schon vorhandenen) Fußwegen eine öffentliche Grünfläche für den Bereich Stollen / Schacht / An den Birken. An die Baugrundstücke unmittelbar angrenzende Teilbereiche dieser Fläche können als nicht überbaubare Grundstücksflächen (z.B. Gärten) diesen zugeordnet werden.

Das abschnittsweise realisierbare Baugebiet befindet sich auf einem für hiesige Verhältnisse flach bis mäßig geneigten Westhang (ca.10 – 20%). Es können dort insgesamt ca. 9 Häuser in Form von max. zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücken von ca. 450 - 600m² in 2 Bauabschnitten entstehen (BA I ca. 4 - 5 Häuser, BA II ca. 4 - 5 Häuser).

Bebauungsplan, Planungserfordernis

Zunächst ist nur die Entwicklung des BA I (im Bebauungsplan mit ca. 5 Häusern) vorgesehen. Die Erschließung ist relativ einfach durch die Ertüchtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen möglich. Für die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Baufeld

Das Baugebiet „An den Birken“ wird entsprechend der überwiegend umgebenden Bebauung und des Bedarfes als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern als Einzel und Doppelhäuser festgesetzt. Die Lage der Gebäude ist aufgrund der Nähe des Waldes durch Baugrenzen im straßennahen Bereich der Baugrundstücke fixiert.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der kleinteilig dimensionierten Vorfelderschließung bzw. deren aus städtebaulichen Gründen prioritärer Lage im Zentrum des Ortes ausgeschlossen.

Erschließung

Die Vorfelderschließung erfolgt von der L 715 her über die Straßen „Hasterbergstraße“ und „An den Birken“. Ein breiterer Ausbau der Straße „An den Birken“ ist in Anbetracht der durch den BA I nur wenigen hinzukommenden Wohngebäude nicht erforderlich (kleinere punktuelle Maßnahmen sind dadurch aber nicht ausgeschlossen).

Die Verlängerung der Straße „An den Birken“ innerhalb des Bebauungsplangebietes wird in einer auch die mögliche zukünftige Entwicklung des gesamten Gebietes berücksichtigenden Breite von 6m (Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt – bei einem (eventuellen) späteren Ausbau sind so nach Bedarf alle möglichen Varianten (durchgängig Begegnungsverkehr möglich / Einengungen und Ausweichen / schmale versiegelte Fahrbahn mit durchgängigen breiten einfach befestigten Randstreifen). Im Rahmen der Realisierung des BA I ist innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Wendeanlage vorgesehen. Als (provisorische) Wendemöglichkeit kann die (geringfügig zu vergrößernde) Wegegabelung ca. 30m nördlich des Bebauungsplangebietes genutzt werden. Im Zuge der Realisierung des BA II wird der Einmündungsbereich der Stichstraße in den BA II als Wendeanlage (dreiachsiges Müllfahrzeug) für den BA I ausgebildet.

Rechnerischer Bedarf für öffentliche Parkplätze entsteht aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nicht – gleichwohl können im Straßenraum 1 – 2 öffentliche Parkplätze untergebracht werden.

Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Telekommunikationsversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist durch Anschluss ans vorhandene Wasserleitungsnetz gesichert. Die bestehende Leitung wird ertüchtigt und in das Baugebiet verlängert.

Der in der Straße „An den Birken“ vorhandene Mischwasserkanal wird als Schmutzwasserkanal umgebaut und in das Baugebiet verlängert. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Einleitung in den Vorfluter über einen in der Straße neu zu bauenden Regenwasserkanal.

Aus städtebaulichen Gründen wird textlich festgesetzt, dass alle Energie- und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen sind.

Bergbau, Altlasten

Bereich Allgemeines Wohngebiet

Unmittelbar angrenzend an die Erschließungsstraße und das Grundstück des Stukkateurbetriebes befand sich in einer Ausdehnung von ca. 25 x 25m ein Wetterschacht der Grube Sachtleben. Dieser Wetterschacht wurde im Zuge der Schließung des Bergbaubetriebes auf der Grundlage des Abschlussbetriebsplanes verfüllt. Der Bergwerksbetreiber (von dem die Stadt das Plangebiet erworben hat) empfiehlt im Kaufvertrag für die Bebauung dieses Bereiches Bergschadenssicherungen vorzusehen und vor Bebauung dieses Bereiches die Verfüllung des Trichters nachzuverdichten.

Im Altlastenkataster des Kreises Olpe ist der Bereich Wetterschacht als „Auffüllung“ (Altlastenverdachtsfläche) gekennzeichnet.

Im Rahmen des Grunderwerbsvertrages Sachtleben / Stadt wird festgestellt, dass die Verfüllung des Wetterschachtes hinsichtlich der Tragfähigkeit für Gebäudegründungen nicht ausreichend stabil ist – insofern sind seitens der jeweiligen Bauherrn Ertüchtigungsmaßnahmen durchzuführen.

Bodengutachten INGvesta

Für das Baugebiet wurde zunächst vom Büro INGvesta gutachtlich eine Prüfung der Lagerungsdichte der Lüfterkanalverfüllung und eine orientierende Bodenuntersuchung zur geplanten Wohnnutzung erstellt:

1. Ergebnis Baugrund:

Im Bereich des ehemaligen Lüfterkanals sind Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu ca. 8,0 m vorhanden. Es handelt sich dabei um die Verfüllung des ehemaligen Aushubbereichs vor dem Lüfter des Baroschachts. Die Auffüllung besteht nach den Erkundungsergebnissen aus verkipptem Felsschutt mit Einlagerungen an mineralischen Fremdbestandteilen. Verrottbare organische Anteile wurden nicht festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass das Material beim Einbau nicht ausreichend verdichtet wurde.

Untersuchungen des neben dem ehemaligen Aushubbereich anstehenden Baugrunds wurden bislang nicht durchgeführt. Auf Basis der Rammkernbohrungen RKB 3 und 4 (siehe Gutachten) ist jedoch davon auszugehen, dass bereits in geringer Tiefe der gewachsene Felsuntergrund ansteht. Nach den vorliegenden Erfahrungen ist davon auszugehen, dass der Felsuntergrund als sehr gut tragfähiger und durch die zu erwartenden Bauwerkslasten kaum zusammendrückbarer Baugrund einzustufen ist. Die Auffüllungen stellen dagegen einen Baugrund von mittlerer Tragfähigkeit und mittlerer bis großer Zusammendrückbarkeit dar.

Sofern Gebäude sowohl auf dem anstehenden Fels als auch auf den Auffüllungen gegründet werden, ergeben sich sehr unterschiedliche Auflagerungsbedingungen. Daraus können Setzungsdifferenzen resultieren, die zu Schäden führen können. Eine Vermeidung dieses Risikos kann durch eine Nachverdichtung der Auffüllungen nach erfolgtem Bodenaushub in der Baugrube erzielt werden. Darüber hinaus werden auch nach Verdichtung Steifigkeitsunterschiede zwischen anstehendem Fels und Auffüllung verbleiben. Eine sichere Lösung für die schadenfreie Errichtung von Bauwerken stellt dagegen eine einheitliche Gründung auf dem gewachsenen angewitterten oder unverwitterten Felsuntergrund oder gänzlich auf

dem aufgefüllten Bereich dar. Sofern in Teilen Gebäudesohlen oberhalb des anstehenden Festgesteins angeordnet werden, sind die Gebäude konstruktiv auf die unterschiedlichen Auflagerungsbedingungen auszubilden.

Grundsätzlich lassen sich die Aufwendungen minimieren, wenn bereits bei der Wahl des Gebäudestandorts die Baugrundverhältnisse berücksichtigt werden: Sofern das Gebäude außerhalb der tiefreichenden Auffüllungen angeordnet wird, kann voraussichtlich eine einheitliche Gründung auf dem anstehenden Festgestein ohne Maßnahmen des Speziali Tiefbaus ausgeführt werden. Im Bereich der Auffüllung sind auf der Baugrundsohle entsprechende Nachverdichtungen durchzuführen. Es wird empfohlen, vor der Planung der Gebäude eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchzuführen. Auf dieser Grundlage können dann die Gründungsvoraussetzungen und die erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden.

2. Ergebnis Bodenbelastung:

Nach den Erkenntnissen der Erkundung besteht für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser keine Gefährdung. Nennenswerte anthropogene Schadstoffeinträge wurden nicht nachgewiesen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Vor dem Hintergrund einer Nutzungsänderung zu einem Wohngebiet muss allerdings die geogene Hintergrundbelastung durch Schwermetalle berücksichtigt werden. Hier wird für die Gärten ein Bodenauftrag mit unbelastetem Oberboden empfohlen.

3. Resümee

Bergbauaktivitäten mit Ausnahme des Abwetterlüfterkanals hat es nach Recherche durch die Sachleben Bergbau Verwaltungs-GmbH nicht gegeben. Auch umfangreiche Bodenab- bzw. Umlagerungen wurden nicht festgestellt. Lediglich im Bereich des Holzlagerplatzes (siehe Gutachten) wurde offensichtlich der früher vorhandene Wendeplatz zurückgebaut und das Areal anschließend mit Fremdboden wieder aufgefüllt.

Im Hinblick auf die Überbauung des verfüllten Lüfterkanals ist aufgrund der z.T. geringen Lagerungsdichte das Setzungsproblem zu beachten, ggfs. ist eine Nachverdichtung der Baugrundsohle oder andere geeignete Maßnahmen vorzunehmen. Die Planung ist darauf abzustimmen, das vorliegende Gutachten sollte dem Architekten zur Verfügung gestellt werden.

Gutachten IFUA-Projekt-GmbH

In Ergänzung des INGvesta-Gutachtens wurde die IFUA-Projekt-GmbH, Bielefeld aufgefordert, das vorliegende Gutachten bezüglich einer Bewertung der Standortverhältnisse im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze zu sichten. Konkret wurde die Frage geklärt, ob die nach Baugesetzbuch geforderten Bedingungen an gesundes Wohnen und Arbeiten im Baugebiet "An den Birken" gegeben sind. Als Ergebnis der Sichtung der Unterlagen musste festgestellt werden, dass hinsichtlich dieses Themenfeldes offene Fragen verblieben sind. Daraufhin wurden Empfehlungen zu ergänzenden Untersuchungen nach den Maßstäben des deutschen Bodenschutzrechtes ausgesprochen (BBodSchG 1998 und BBodSchV 1999) und die IFUA-Projekt-GmbH, Bielefeld zu einer entsprechenden Begutachtung aufgefordert.

Ergebnis

Die Untersuchungen gem. Bodenschutzrecht hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze kommen zu folgendem Ergebnis:

1. Eine wohnbauliche Erschließung des Gebietes mit Einzel- bzw. Doppelhäusern setzt aufgrund des vor Ort nur in geringer Mächtigkeit anzutreffenden Feinbodens (max. 10 cm) voraus, dass im Zuge der Bebauung entsprechend qualitativ geeigneter Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 60cm aufgebracht wird. Die Anforderungen des § 12 nach BBodSchV sind dabei einzuhalten.

2. Im Bereich des Baugebietes wurden fünf Entnahmebereiche ausgewiesen, in denen – soweit möglich – mittels Spaten Bodenmischproben aus dem oberflächennahen Bereich (bis maximal 10 cm unter Gelände) gewonnen wurden. Auf vier Flächen (OP 1 bis OP 4) wurden in der laboranalytischen Untersuchung Überschreitungen von Prüfwerten, Prüfwertevorschlägen oder Maßnahmenwerten festgestellt.

3. Auf weitere Sachverhaltsermittlungen zum Beispiel zur Klärung der Resorptionsverfügbarkeit von Stoffen mit Prüfwertüberschreitung wurde an dieser Stelle verzichtet, da aufgrund der geringen Mächtigkeit des Feinbodenhorizontes ohnehin geeigneter Boden aufzubringen ist. Dieser muss qualitativ den Anforderungen im Sinne des §12 BBodSchV entsprechen und auch aufgrund seiner sonstigen Eigenschaften als Substrat zur Herstellung einer durchwurzelungsfähigen Bodenschicht geeignet sein.

Festsetzungen, Maßnahmen und sonstige Regelungen

1. Die Lage des Wetterschachtes wird im Bebauungsplan gem. § 9, Abs.5 gekennzeichnet und der Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Baugrundgutachtens sowie von Bergschadenssicherungen vermerkt. Auf das INGvesta-Gutachten und die entsprechenden Passagen im Grundstücksvertrag wird verwiesen.
2. Auf die geogene Belastung im gesamten Baugebiet wird hingewiesen. Die Erforderlichkeit der Abdeckung von Spielbereichen und Nutzgärten mit einer 60cm mächtigen unbelasteten und als Substrat zur Herstellung einer durchwurzelungsfähigen Bodenschicht wird festgesetzt.
3. Es wird festgesetzt, dass anfallender Bodenabtrag möglichst auf dem Grundstück wieder einzubauen ist. Sollte dieses nicht möglich sein, ist die Verbringung auf andere Flächen in Abstimmung mit der Stadt bzw. dem Umweltamt des Kreises vorzunehmen.

Anmerkung:

Es besteht die Möglichkeit ein gewisses Kontingent des Aushubes pro Grundstück kostenneutral auf geeigneten Bergbauflächen abzulagern, näheres wird in den jeweiligen Grundstücksverträgen geregelt.

Bereich öffentliche Verkehrsfläche

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Bodenbelastungen bestehen. Vor einer entsprechenden Baumaßnahme durch die Stadt wird ein Bodengutachten erstellt, das die Belastungen und den Umgang mit diesen feststellt. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass vor Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Untergrund hinsichtlich Bodenbelastungen und der Umgang mit diesen gutachtlich zu untersuchen ist.

Immissionen

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich der Betriebsstandort eines Stukkateurbetriebes mit einer kleinen Halle einschließlich Büro. Die Halle dient in erster Linie als Lagerhalle für Materialien und wird auch für kleinere vorbereitende Arbeiten auf den Baustellen genutzt. An der dem Baugebiet abgewandten Hallenseite besteht eine kleine Freifläche die als Abstell- und Stellplatzfläche genutzt wird. Der Andienungsverkehr erfolgt in der Tagzeit (nach 6.00 Uhr und vor 22.00 Uhr). Die Beschäftigten fahren in der Regel den Betriebsstandort zu Arbeitsbeginn nicht an, sondern begeben sich direkt auf die jeweiligen Baustellen. Des Weiteren wird der Maßstab bezüglich der Zulässigkeit von Immissionen schon jetzt durch die den Betrieb umgebende Wohnbebauung gesetzt. Der Betrieb ist als nicht störender Handwerksbetrieb einzuordnen.

Weitere Immissionsbelastungen des Baugebietes sind nirgendwo ersichtlich.

Eingrünung des Baugebietes

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt durch die Festsetzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken sowie die Festsetzung der Ausführung der Grundstückseinfriedigungen durch Buchen- bzw. Weißdornhecken. Weiterhin werden in städtebaulich markanten Bereichen Einzelbäume festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung des Baugebietes erfolgt im Norden und Osten durch den Umbau des bestehenden Nadelwaldes in einen stufigen Waldrand mit entsprechenden Laubgehölzen. Eingrünungsmaßnahmen auf der Westseite der Erschließungsstraße sind zunächst nicht vorgesehen, da sich das Baugebiet mittelfristig dahin entwickeln wird. Durch die kleinteilige Bebauung und die entsprechenden Grünfestsetzungen ist eine Einfügung des Baugebietes in die Landschaft gewährleistet.

Landschaftsschutz, Gewässer, Wald

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes im Landschaftsplan „Elsper Senke – Lennebergland“.

Gewässer sind nicht vorhanden.

Östlich und nördlich des Baugebietes, innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche), befinden sich Bestände aus Japanischer Lärche, einzelne Fichten und Laubbäume, Grünlandbereiche, Holzlagerflächen, gartenähnliche Anlagen, durchgewachsene Weihnachtsbaumkulturen, u. Ä. (Details siehe Umweltprüfung). Vereinzelt ziehen sich waldartige Strukturen zungenartig in das Baugebiet.

Zielsetzung für die SPE-Fläche ist der Aufbau eines stufigen Waldrandes mit standortheimischen Laubgehölzen.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung dieser SPE-Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, langfristige Gefährdung der Bebauung durch (Hoch-) Wald (z. B. Windbruch) auszuschließen. Dieses ist durch die entsprechend festgesetzte Nutzung (Aufbau eines stufigen Waldrandes) in einer Tiefe von ca. 20m (entspricht ca. 35m Abstand zur geplanten Bebauung) gewährleistet. Weiterhin wird durch den Aufbau des stufigen Waldrandes mit entsprechenden Laubgehölzen ein besseres Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild und, in Anbetracht der heutigen Situation (willkürliches Nebeneinander nicht standortgerechter Nutzungen), eine Verbesserung des Landschaftsbildes überhaupt erst erreicht.

Soziale Infrastruktur

In Halberbracht bestehen nur noch ein kleiner Lebensmitteladen, eine Metzgerei, mehrere Gaststätten, ein Kindergarten und ein Pfarrheim. Versorgungsfunktion, auch bez. der Schulen, übernehmen die nahe gelegenen Nahversorgungszentren Meggen und Elspe bzw. das zentrale Versorgungszentrum Altenhudem. Ein Spielplatz ist in unmittelbarer Nähe.

An den ÖPNV (Bus) ist Halberbracht zu Schulzeiten angeschlossen, außerhalb der Schulzeiten ist der Verkehr sehr ausgedünnt.

Eingriffsregelung, Auswirkungen

Aufgrund des Bedarfes an Bauland in Halberbracht, der an geeigneterer anderer Stelle vor Allem aus Gründen der Bergsenkungen nicht umgesetzt werden kann, ist der Eingriff in die Landschaft und das Landschaftsbild erforderlich - allerdings ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als nicht erheblich einzustufen, da die Erweiterung in Form einer Ortsrandabrundung und der ortsnahen Erschließung erfolgt. Durch die Umsetzung der festgesetzten Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen erfolgt zudem eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes.

Eingriffsminimierung

Der Eingriff in die Landschaft bzw. das Landschaftsbild wird durch festgesetzte Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen verringert und auf ein verträgliches Maß reduziert. Durch die Umwandlung der Nadelwaldfläche angrenzend an die Bauflächen wird ein artenreicheres Gehölzspektrum initiiert, das insbesondere auch im Landschaftsbild gemessen an den nördlich weiter angrenzenden Nadelwäldern eine Bereicherung darstellen wird. Eine weitere Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Festsetzung, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag auszustatten.

Ausgleich

Durch den Bebauungsplan entsteht ein Eingriff in die Landschaft von 43.407 Punkten, der innerhalb des Plangebietes mit 36.144 Punkten ausgeglichen wird. Das noch bestehende Ausgleichsdefizit von 7.263 Punkten wird extern auf den Grundstücken Gemarkung Grevenbrück, Flur 15, Flurstück 73 teilweise, Größe 3.670m² durch Umwandlung von nicht standortgerechtem Nadelwald in standortgerechten Laubwald ausgeglichen. Bei Durchführung der Eingrünungs-, Gestaltungs- und SPE-Maßnahmen ist kein erheblicher Schaden für die Landschaft/ das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund des Bedarfes ist der Eingriff in die Landschaft vertretbar.

Negative Umweltauswirkungen des Plangebietes über den Eingriff in die Landschaft hinaus bzw. negative Einwirkungen auf das Plangebiet sind nicht ersichtlich.

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Die Erstellung einer Umweltprüfung ist erforderlich. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan:

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Mit der Realisierung des geplanten Baugebietes sind nachteilige Auswirkungen auf Umweltgüter wie der Verlust von Boden und seinen Funktionen, das Landschaftsbild sowie die Zerstörung vorhandener Lebensräume von Pflanzen und Tieren verbunden.

Die Folgewirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse, den Menschen und auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind als nicht erheblich einzustufen.

Die Verluste für das Schutzgut Boden sind nicht zu umgehen, sie sind durch Vorgaben zur Reduzierung der Versiegelung in geeigneten Bereichen allenfalls reduzierbar.

Hinsichtlich der bergbaulich und geogen bedingten Schadstoffbelastungen spricht bei Beachtung der aufgezeigten Maßnahmen nichts gegen die vorgesehene bauliche Entwicklung.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Erweiterung des Ortes Halberbracht ist als nicht erheblich einzustufen, da die Erweiterung in Form einer Ortsrandabrundung und der ortsnahe Erschließung erfolgt.

Durch die Umsetzung der internen Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen erfolgt zudem eine landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung des Baugebietes.

Die Zerstörung vorhandener Lebensräume von Tieren und Pflanzen durch den Verlust von bestehenden Flächen ist ebenfalls nicht zu umgehen. Jedoch stehen im weiteren und näheren Umfeld ausreichend landwirtschaftlich genutzte Flächen ähnlicher Ausprägung zur Verfügung bzw. werden durch die Waldumwandlung geschaffen, die für die Fauna Ausweichmöglichkeiten bieten können.

Darüber hinaus entscheiden die zukünftigen Bewohner durch die Gestaltung ihres Wohnumfeldes darüber, inwieweit die vorgenannten Tierarten nutzbare Lebensräume vorfinden. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Pflanzenauswahl und -vielfalt im Garten.

Mit den vorgesehenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt.

Ein allgegenwärtiges Risiko besteht im Bereich baulicher Anlagen immer für das Schutzgut Wasser, das allerdings auch schon heute zumindest theoretischen Gefährdungen aus der bestehenden Landnutzung ausgesetzt ist. Die Möglichkeit zusätzlicher Gefährdungen infolge absichtlicher oder Havarie bedingter Gewässerbeeinträchtigungen ist theoretisch zwar gegeben, sie ist dann aber mit den einschlägig vorgesehenen Maßnahmen im Eintrittsfall anzugehen.

Eine weitere mögliche Gefährdung der Schutzgüter geht von illegal entsorgten Abfällen, insbesondere durch Abschüttungen von Boden, Bauschutt und Gartenabfälle aus. Hier sind wie auch im Gewässerbereich ordnungsrechtliche Maßnahmen gefordert bzw. das Monitoring der zuständigen Behörden.

Abschließende Bewertung:

Mit Durchführung der Planung werden insgesamt keine der untersuchten Schutzgüter in einem Maße zerstört oder so nachhaltig beeinträchtigt, dass diese nicht durch schützende oder ausgleichende Maßnahmen in ihrem Bestand bzw. in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden könnten.

Klimaschutz

Das Baugebiet ist eine städtebaulich ergänzende Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „An den Birken“. Aufgrund des geringeren Bedarfes an Wohnbauflächen wurde die ursprüngliche Planung mit ca. 25 Baugrundstücken auf ca. 4 – 5 Baugrundstücke reduziert.

Das Plangebiet befindet sich auf einem nach Westen leicht abfallenden Hang. Die Festsetzungen bez. Dachform und Dachneigung (Satteldach, 36° - 48°) ermöglichen je nach Gebäudestellung Solaranlagen auf dem Dach nach Süden bzw. Südwesten.

Klimaschutzrelevante Aspekte im Baugebiet:

Durch die Reduzierung des Baugebietes findet kein Eingriff (durch Erschließung und Bebauung) mehr in baulich unbelastete Flächen statt, eine Zersiedlung des Außenbereichs (Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen) wird minimiert. Das verbleibende Baugebiet erstreckt sich auf mehr oder weniger auf schon baulich geprägte Flächen (Lager- und Parkplätze, ehemaliger Schacht). Durch die Nutzung der vorhandenen Verkehrserschließung erübrigt sich der Neubau von Verkehrsflächen im Außenbereich (Vermeidung von Versiegelung und CO₂-Ausstoß durch Straßenbau).

Durch die festgesetzten Dachformen und Dachneigung wird eine Ausnutzung der Sonnenenergie durch Fotovoltaik bzw. Kollektoren ermöglicht. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass die Orientierung des Gebäudekörpers und der Dachneigung auf dem nach Westen fallenden Hanggelände des Plangebiets unter dem Aspekt der Möglichkeit aktiver Solarenergienutzung und der Flexibilität für künftige Innovationen festgelegt werden sollte.

Gestaltung, Gestaltungssatzung

Aus Gründen des Einfügens ins Orts- und Landschaftsbild sind gestalterische Festsetzungen bezüglich Dachneigung, -form, -material, -aufbauten, Firstrichtung und Dachüberstände, Wandhöhen und Fassadenmaterialien und Tür- und Fensterformaten sowie der Gestaltung von Einfriedigungen, Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Die Regelungen sind so getroffen, dass sie den wesentlichen Gestaltungsaspekten der Bauweise in der Region entsprechen.

Charakteristisch für das Sauerland im Bereich Lennestadt sind Häuser mit mäßig steilen bis steilen dunklen Satteldächern (Schiefer) mit geringen Dachüberständen und, wenn überhaupt, untergeordneten Dachaufbauten. Die Außenwände wirkenden hell, sind teilweise verschiefert oder mit einer Leistenschalung versehen und als Lochfassade mit hochformatigen Fenster- und Türöffnungen ausgebildet.

Die klassischen ländlichen Grundstückseinfriedungen waren und sind Hecken oder Holz- Stakezäune). Wo aufgrund der Hangneigung nötig, wurden Stützmauern meist als Natursteintrockenmauern ausgeführt.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsregelungen nehmen die wesentlichsten landschafts- und ortsbildprägenden Elemente bei Beachtung der Verhältnismäßigkeit auf.

Bodenordnung

Das Baugebiet und die öff. Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Der größte Teil der SPE-Fläche ist im Eigentum des Bergwerksbetreibers, die Verfügbarkeit dieser SPE-Fläche wird auf vertraglicher Basis geregelt.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist folgendes zu beachten:

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 als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Fax 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung für bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Flächenbilanz

Allg. Wohngebiet	0.38 ha
Verkehrsfläche	0.07 ha
<u>SPE-Fläche</u>	<u>0.47 ha</u>
Gesamtfläche	0.92 ha

Im Auftrag
Schürer