



Begründung

zur 22. und 23. Änderung

des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

der Stadt Lennestadt im Bereich Halberbracht

„An den Birken“ und „Am Schacht“

Inhalt

Rechtsgrundlage:	1
Inhalt der Änderungen.....	1
Lage der Änderungsbereiche, derzeitige Nutzung.....	2
Landesplanerische Abstimmung.....	2
Zielsetzung der Planung, Planungserfordernis	2
Landschaftsschutz, Gewässer, Wald	3
Bergbau, Altlasten.....	4
Immissionen,	4
Eingriff / Ausgleich, Umweltbericht	4
Klimaschutz.....	5
Denkmalschutz / Denkmalpflege	6
Flächenbilanz	6

Rechtsgrundlage:

§ 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

Inhalt der Änderungen

22. Änderung:

1. Darstellung einer Wohnbaufläche (BA I) anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche (ca. 0,42ha) und einer Waldfläche (ca. 0,03ha)
2. Darstellung einer Fläche zum Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft (SPE-Fläche) anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche (ca. 0,15ha) und einer Waldfläche (ca. 0,32ha)

23. Änderung:

Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft anstelle einer Wohnbaufläche (ca. 0.73ha)

Lage der Änderungsbereiche, derzeitige Nutzung

Der 22. Änderungsbereich befindet sich in nördlicher Verlängerung (ca. 140m) des Baugebietes östlich der Straße „An den Birken“ in einer mäßig in Ost-West-Richtung geneigten Hanglage. Der Änderungsbereich wird derzeit teilweise als Parkplatz, 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 verfallener Wetterschacht der Grube Sachtleben. Östlich und nördlich an den Änderungsbereich schließt Wald an.

Der 23. Änderungsbereich (Wohnbau- in landwirtschaftliche Fläche) bildet das westliche Ende einer geplanten Bauzeile nördlich oberhalb der vorhandenen Wohnbebauung am Schacht. Die Wohnbaufläche wird hier um ca. 0.73 ha reduziert. Der Änderungsbereich wird derzeit als Wiese genutzt.

Landesplanerische Abstimmung

Die Landesplanerische Abstimmung gem. § 32 Abs.1 Landesplanungsgesetz NRW zur 22. und 23. FNP-Änderung erfolgte mit Schreiben vom 8.5.2013. Mit Schreiben vom 22.5.2013 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass die geplante 22. und 23. FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Entscheidung setzt voraus, dass die 22. und 23. Änderung nur in Kombination umgesetzt wird.

Die Bezirksregierung stellt weiterhin fest, dass für die Ausweisung von zusätzlichen (Wohn-) Bauflächen in Lennestadt zunächst kein Handlungsbedarf besteht. Gleichwohl ist ausnahmsweise bei vorhandenem lokalem Bedarf eine Entwicklung zusätzlicher Bauflächen auf dem Wege eines Flächentausches möglich, ... wenn dadurch (wie hier) Überhänge abgebaut werden.

Zielsetzung der Planung, Planungserfordernis

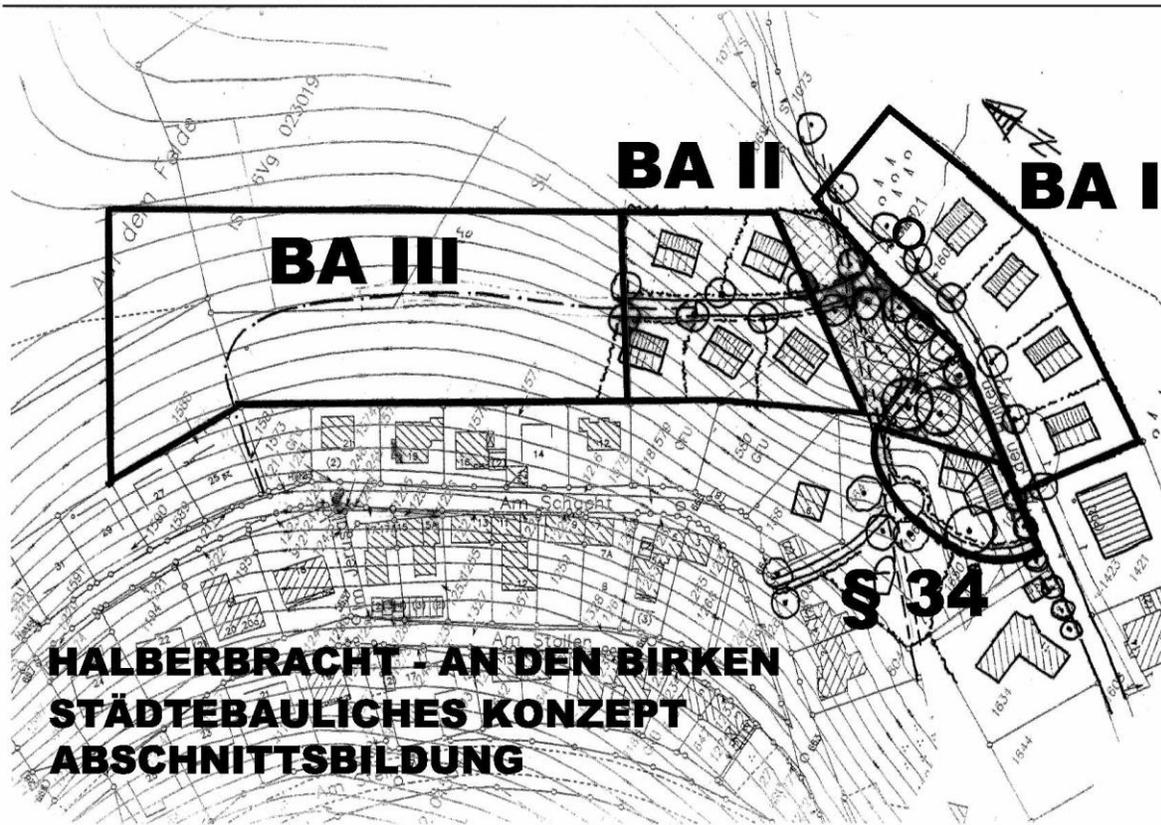
22. Änderung

Die Darstellung der Wohnbauflächen im Außenbereich nördlich der Bebauung am Schacht ist aufgrund des zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung prognostizierten Bedarfes für den Ortsteil Halberbracht erfolgt. Im Innenbereich standen und stehen 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 und dem Vorhandensein der Erschließungsstraße an, zum andern standen (und stehen heute noch) aus Gründen der Bergschadensproblematik sowohl im Innen- als auch im Außenbereich keine geeigneten Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Das Gebiet der 22. Änderung, das sich von der Lage her als Einstieg in die Wohnbaufläche nördlich des Schachtes anbietet, stand zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus bergrechtlichen Gründen (Wetterschacht) nicht zur Verfügung. Mittlerweile wurden die Bergbauanlagen in diesem Bereich zurückgebaut, und die Flächen an die Stadt veräußert. Somit steht die Fläche als Arrondierungsfläche zwischen der vorhandenen Bebauung „An den Birken“ und der noch unbebauten Wohnbaufläche nördlich des bebauten Bereiches Schacht zur Verfügung und soll als Einstieg in das Gebiet entwickelt werden.

Aus Gründen der allgemeinen demographischen Entwicklung und der zu erwartenden Konzentration der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet auf infrastrukturell besser ausgestattete Ortsteile in Lennestadt ist zumindest mittelfristig eine Ausschöpfung des gesamten FNP-Potenzials in diesem Bereich nicht zu erwarten. Aus heutiger Sicht wird mittelfristig ein Bauflächenbedarf für Halberbracht von ca. 10 Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser prognostiziert.

Für den Bereich „An den Birken / Am Schacht II“ wurde ein städtebauliches Konzept erstellt. Dieses trägt der prognostizierten Entwicklung durch Abschnittsbildung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung je nach tatsächlichem Bedarf Rechnung. Dabei muss jeder Bauabschnitt für sich städtebaulich abgeschlossen wirken können. Nach diesem Konzept befindet sich der 1. Bauabschnitt im 22. Änderungsbereich (4 – 5 Ein- und Zweifamilienhäuser), der 2. Bauabschnitt (ca. 5 Ein- und Zweifamilienhäuser) daran anschließend in der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche. Der 3. Bauabschnitt befindet sich im Bereich der 23. Änderung und soll entfallen.



23. Änderung

Aufgrund des oben beschriebenen Minderbedarfes sowie der durch die 23. Änderung bewirkten Vergrößerung des Abstandes der Wohnbaufläche zum Wald wird die Fläche der 23. Änderung zum Ausgleich der Flächenbilanz für die Einstellung der Wohnbaufläche der 22. Änderung herangezogen.

Die Änderung in landwirtschaftliche Fläche entspricht der tatsächlichen Nutzung. Insoweit braucht hier auf die 23. Änderung nicht mehr eingegangen werden.

Landschaftsschutz, Gewässer, Wald

22. Änderung

Die Wohnbaufläche der 22. Änderung liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes im Landschaftsplan „Elsper Senke – Lennebergland“. Gewässer sind nicht vorhanden. Östlich und nörd-

lich der Wohnbaufläche befindet sich Wald. Ein verträgliches Nebeneinander des Waldes und der Wohnbaufläche wird in der 22. FNP-Änderung und im Rahmen der erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes durch entsprechende SPE-Darstellung bzw. Festsetzungen geregelt.

Bergbau, Altlasten

Im Süden des 22. Änderungsbereiches befand sich in einer Ausdehnung von ca. 600m² ein Wetterschacht der Grube Sachtleben. Dieser Wetterschacht wurde im Zuge der Schließung des Bergbaubetriebes auf der Grundlage des Abschlussbetriebsplanes verfüllt. Im Altlastenkataster des Kreises Olpe ist der Bereich Wetterschacht als „Auffüllung“ (Altlastenverdachtsfläche?) gekennzeichnet. Der Umgang mit dieser Fläche wird auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens im Bebauungsplan geregelt.

In Teilbereichen des Änderungsbereiches wurde eine geringe geogene Belastung vorgefunden. Der Umgang mit dieser Belastung (Verbringung von Bodenaushub, Abdeckung von Spiel- und Nutzgartenflächen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im Zusammenhang mit dem Grundstücksvertrag geregelt.

Immissionen

Unmittelbar südlich des 22. Änderungsbereiches befindet sich der Betriebsstandort des Stuckgeschäftes mit einer kleinen Halle einschließlich Büro. Der Betrieb ist als nicht störender Handwerksbetrieb einzuordnen.

Weitere Immissionsbelastungen des Baugebietes sind nirgendwo ersichtlich.

Eingriff / Ausgleich, Umweltbericht

Durch die Planung der 22. Änderung erfolgt ein Eingriff in die Landschaft. Aufgrund des Bedarfes ist der Eingriff nicht zu vermeiden. Auf FNP-Basis wird der Eingriff durch die Rücknahme der ökologisch wertvolleren Wohnbaufläche im Bereich der 23. FNP-Änderung kompensiert. Auf der Ebene des noch aufzustellenden Bebauungsplanes wird der konkrete Eingriff ermittelt und entsprechend ausgeglichen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist erforderlich. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur FNP-Änderung. Er ist so gefasst, dass er sowohl den Erfordernissen der 22. / 23. FNP-Änderung als auch denen des Bebauungsplanes Nr. 141 „An den Birken“ genügt (Umweltberichte FNP-Änderung und Bebauungsplan sind identisch). Aus arbeitsökonomischen Gründen wird hier auf den Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans „An den Birken“ verwiesen (Parallelverfahren).

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 bergbaulichen 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 ortsnahen 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

Der Änderungsbereich ist eine städtebaulich ergänzende Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes. Die Erschließung erfolgt weitgehend über die vorhandene Straße „An den Birken“. Aufgrund des geringeren Bedarfes an Wohnbauflächen wurde die ursprüngliche Planung mit ca. 25 Baugrundstücken auf ca. 8 – 9 Baugrundstücke reduziert.

Der Änderungsbereich Plangebiet befindet sich auf einem nach Westen bzw. Süden leicht abfallenden Hang. Im aus der FNP-Änderung zu entwickelnden Bebauungsplan werden Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachneigung getroffen, die je nach Gebäudestellung Solaranlagen auf dem Dach nach Süden bzw. Südwesten ermöglichen.

Klimaschutzrelevante Aspekte im Baugebiet:

Durch die Reduzierung des Änderungsbereiches findet ein erheblich reduzierter Eingriff (durch Erschließung und Bebauung) in baulich unbelastete Flächen statt, eine Zersiedlung des Außenbereichs (Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen) wird minimiert. Die verbleibende Wohnbaufläche erstreckt sich weitgehend auf mehr oder weniger auf schon baulich geprägte

Flächen (Lager- und Parkplätze, ehemaliger Schacht). Durch die Nutzung der vorhandenen Verkehrserschließung erübrigt sich bis auf eine kurze Stichstraße der Neubau von Verkehrsflächen im Außenbereich (Vermeidung von Versiegelung und CO₂-Ausstoß durch Straßenbau).

Durch die im aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und Dachneigungen 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.

Denkmalschutz / Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes sind weder im Planbereich der 22./23. Änderung noch in seinem Umfeld bekannt.

Hinweis Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur FNP-Änderung. Er ist so gefasst, dass er sowohl den Erfordernissen der 22. FNP-Änderung als auch denen des Bebauungsplanes Nr. 141 „An den Birken“ genügt (Umweltberichte FNP-Änderung und Bebauungsplan sind identisch). Aus arbeitsökonomischen Gründen wird hier auf den Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans „An den Birken“ verwiesen (Parallelverfahren).

Flächenbilanz

Wohnbaufläche 22. Änd.	+ ca. 0,45ha
SPE-Fläche 22. Änd.	+ ca. 0,47ha
<u>Abz. Wohnbaufläche 23. Änd.</u>	<u>- ca. 0,73ha</u>
Gesamtl. Änderungsbereiche	ca. 0,19ha

Im Auftrag
Schürer

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs.1 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am 01.02.2011

Lennestadt, den 20.03.2014

Der Bürgermeister
Stefan Hundt

Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung gem. § 14 Hauptsatzung

Westfalenpost am 14.05.2013

Westfälische Rundschau am 14.05.2013

Auslegung vom 23.05.2013 bis einschließlich 25.06.2013

Lennestadt, den 20.03.2014

Der Bürgermeister
Stefan Hundt

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden (gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 07.05.2013 und einer Fristsetzung bis zum 14.06.2013

Lennestadt, den 20.03.2014

Der Bürgermeister
Stefan Hundt

Entwurfsbeschluss, öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

Westfalenpost am 28.11.2013

Westfälische Rundschau am 28.11.2013

Auslegung vom 07.12.2013 bis 17.01.2014 (einschließlich)

Lennestadt, den 20.03.2014

Der Bürgermeister
Stefan Hundt

Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat die 22+23 Änderung des FNP am 26.02.2014 beschlossen.
Des Weiteren wurde über die beizufügende Begründung beschlossen.

Lennestadt, den 20.03.2014

Der Bürgermeister
Stefan Hundt