STADT LENNESTADT

Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes „Saalhauser Ohl“ Gemarkung Saalhausen, Flur 14

Stand: 19.09.2018

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	**Verfahrensablauf**	**2**
2.	**Anlass und Ziele der Planung**	**3**
3.	**Standortauswahl**	**4**
4	**Räumlicher Geltungsbereich**	**6**
5	**Übergeordnete Planungen**	**7**
5.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
5.2	Landschaftsplan	8
5.3	Wasserrechtliche Schutzgebiete	8
6	**Heutige FNP-Darstellung**	**11**
7	**Erläuterungen zu der geplanten FNP-Darstellung (38. Änderung)**	**11**
8	**Verkehrliche Erschließung**	**12**
9	**Ver- und Entsorgung**	**13**
10	**Anpassung an den Klimawandel**	**13**
11	**Denkmalschutz und Denkmalpflege**	**14**
12	**Immissionsschutz**	**14**
13	**Umweltprüfung und Umweltbericht**	**15**
14	**Natur und Landschaft**	**16**
15	**Artenschutz**	**18**
16	**Wesentliche Auswirkungen der Planungen**	**18**
16.1	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie der Landwirtschaft	18
16.2	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	19
16.3	Auswirkungen auf private Belange	19
17	**Gutachten**	**20**

1 Verfahrensablauf

27.02.2018	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
__.__.2018	Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB durch den Ausschuss
__.__.2018	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
13.03.2018	Öffentliche Bürgerversammlung im Kur und Bürgerhaus Saalhausen , Fasanenweg 3, 57368 Lennestadt-Saalhausen
02.05.2018- 01.06.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
04.09.2018	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
24.09.2018- 26.10.2018	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
__.__.2018	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
__.__.2018- __.__.2018	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
__.__.2018	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen
__.__.2018	Feststellungsbeschluss der 38. FNP-Änderung gemäß § 6 BauGB
__.__.2018	Genehmigung der 38. FNP-Änderung gemäß § 6 (1) BauGB
__.__.2018	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 38. FNP-Änderung

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Lennestadt beabsichtigt Flächen südlich der Lenne städtebaulich zu überplanen. Damit soll neben der Standortsicherung bestehender Betriebe eine maßvolle städtebauliche Ergänzung bauleitplanerisch vorbereitet werden. Anlass der geplanten Änderung sind folgende Entwicklungsabsichten:

Seniorenresidenz Saalhausen

Im Landkreis Olpe wird aufgrund des demographischen Wandels in den kommenden Jahren die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen und Altenpflegeeinrichtungen steigen. Im aktuellen Pflegebedarfsplan für den Kreis Olpe wird ein konkreter Handlungsbedarf in der vollstationären Dauerpflege von rund 70 Plätzen bis 2018 gesehen.

Die Volksbank Bigge Lenne eG beabsichtigt deshalb, zusammen mit der Betreibergesellschaft WohnGut GmbH aus Olpe, den Bau einer Seniorenanlage in Lennestadt Saalhausen. Dabei handelt es sich um einen Gebäudekomplex, der sich aus unterschiedlichen Gebäudeteilen zusammensetzt. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Funktion und Größe. Der bauliche Schwerpunkt der Anlage, der insbesondere Flächen für Verwaltung, Küche, Empfangshalle und Gemeinschafts- sowie Pflege-Wohnen bereithält, ist nach Norden in Richtung der Siedlungsflächen orientiert. In Richtung Landschaftsraum verfügt die Seniorenwohnanlage über mehrere kubische Gebäudekörper. Mit der geplanten Seniorenwohnanlage in Lennestadt-Saalhausen kann das flächendeckende Angebot von Dauerpflegeeinrichtungen im Kreis Olpe ausgebaut werden. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 167 Saalhausen „Seniorenresidenz Saalhausen“.

Hof Pulte - Sicherung bestehender Betriebe

Im Jahr 2003 wurden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 100 die planungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung des landwirtschaftlichen Hofes Metten-Pulte (Pferdewirtschaft, Forstwirtschaft) auf landwirtschaftlichen Flächen geschaffen. Von Seiten des Grundstückseigentümers wird nun mittel- bis langfristig die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes erwogen, das im Fall einer Übergabe des Hofes an einen Nachfolger / Pächter für den Eigenbedarf genutzt werden kann.

Darüber hinaus besteht Erweiterungsbedarf bei dem südlich angrenzenden Dachdecker-Betrieb auf einer Fläche von ca. 330 m² zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Rangieren) auf dem Grundstück.

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 169. Neben der Sicherung der beiden Betriebe wird durch Einbeziehung der bestehenden Bebauung nördlich der Straße „An der Jenseite“ die Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert. Ebenso wird im Bebauungsplan die verkehrliche Erschließung geregelt, da hier zurzeit lediglich grundbuchlich gesicherte Wegerechte bestehen.

Durch die geplanten Bauvorhaben wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Lennestadt erforderlich. Die Änderung betrifft Flächen, die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen und als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit dargestellt sind.

3. Standortauswahl

Hof Pulte - Sicherung bestehender Betriebe

Die Änderungen im westlichen Teilbereich dienen im Wesentlichen der Sicherung und Bereitstellung kleinflächiger Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe. Durch einen geänderten Zuschnitt der überbaubaren Flächen im nachfolgenden Bebauungsplan kann erreicht werden, dass in diesem Teilbereich der FNP-Änderung keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen und keine weiteren Kompensationsflächen erforderlich werden. Eine Verlagerung der Betriebe an einen neuen Standort wäre mit erheblich intensiveren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, da dann die hier bestehenden Betriebsgebäude neu zu errichten wären. Aus diesen Gründen wird auf die Untersuchung alternativer Standorte verzichtet.

Seniorenresidenz Saalhausen

Die Projektträger sehen nach einer durchgeführten Standortanalyse in Lennestadt und Umgebung im Ortsteil Saalhausen optimale Bedingungen für die Umsetzung ihrer Wohn-Philosophie. Neben der guten Angebotssituation bietet der Standort aufgrund seiner Infrastruktur (u.a. Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, medizinische Grundversorgung, barrierefreier Kurpark, Gastronomie) und seiner landschaftlichen Qualitäten im Umfeld einen für Senioren attraktiven Wohnstandort.

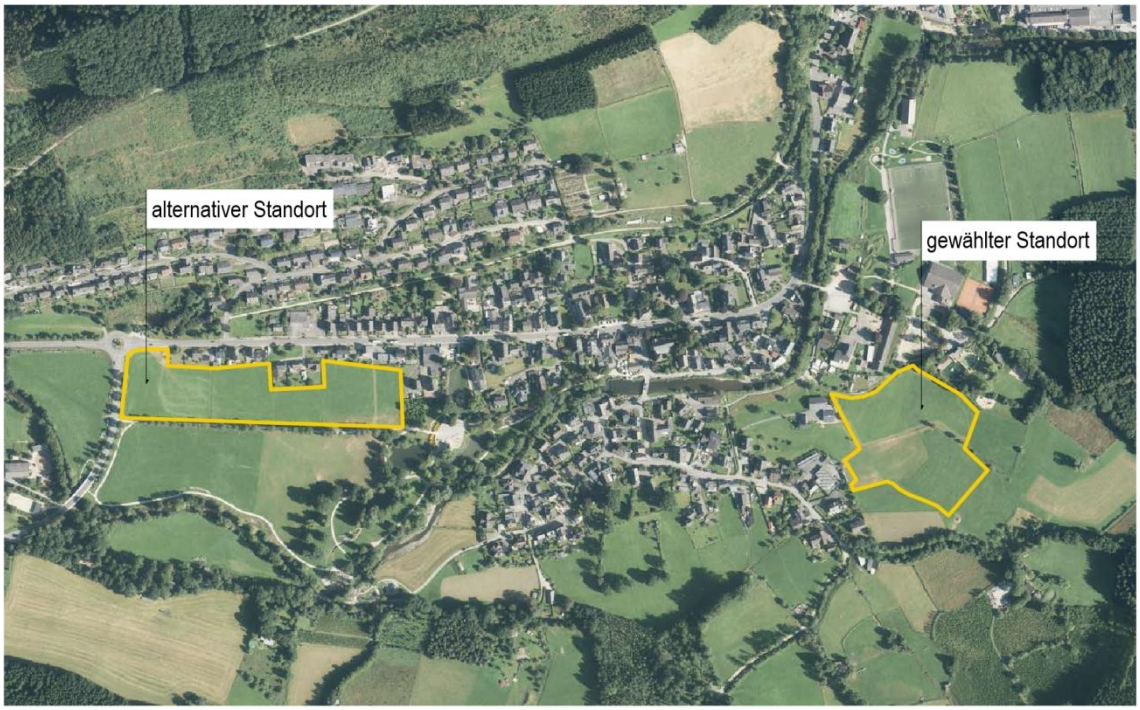

Abb. 1: Lennestadt Saalhausen: Seniorenwohnanlage - alternativer Standort

Der im östlichen Teil Saalhausens favorisierte Standort in direkter Nachbarschaft zum Kur- und Bürgerhaus liegt in unmittelbarer Nähe des Ortskerns, wodurch die örtlichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in kurzer Zeit fußläufig erreichbar sind und die Vorgabe „kurze Wege für alte Beine“ erfüllt wird. Weiterhin bietet der Standort aufgrund seiner Lage zwischen Kur- und Bürgerhaus sowie dem Kurpark eine gute Anbindung an den Bewegungspark TalVital. Durch die Freizeiteinrichtungen (Sportplatz, Tennisplätze, Kur- und Bürgerhaus, Naturerlebnisbad) in direkter Nachbarschaft ist ein generationenübergreifendes Miteinander und soziale Teilhabe möglich. Gleichzeitig gewährleisten die angrenzenden Wiesen und Wälder im südlichen Bereich der Anlage naturnahe Ruhe und Entspannung.

Im Zuge der Standortsuche wurde neben der favorisierten Fläche eine weitere Fläche am Ortseingang hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft. Die alternative Fläche liegt am westlichen Ortseingangsbereich und grenzt hier unmittelbar an den Kurpark. Im Hinblick auf die Nähe zum Ortskern sowie den zentralen Dienstleistungs-, Einzelhandels-, und Freizeitangeboten weist dieser Standort deutlich weniger günstige Lagefaktoren auf.

Der gesamte Bereich liegt zudem im Überschwemmungsgebiet der Lenne, so dass eine Realisierung des Projektes planungsrechtlich nicht zulässig ist. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auch hier landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) betroffen sind, eine geringere Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist entsprechend an diesem Standort nicht zu erwarten.

Aufgrund dieser ersten Ergebnisse, insbesondere der Lage im Überschwemmungsgebiet, wurden detaillierte Prüfungen zur Flächenverfügbarkeit sowie eine Standortprüfung (Natur und Landschaft, Artenschutz, Lärmschutz etc.) nicht durchgeführt.

Aus den geschilderten Gründen wird die Überplanung geschützter Grünlandbiotope (bei Schaffung von gleichwertigen Ersatzbiotopen und Ausgleich der Eingriffe entsprechend der Eingriffsermittlung) für vertretbar gehalten.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Geltungsbereiche in südöstlicher Lage des Ortsteils Lennestadt Saalhausen. Der westliche Geltungsbereich umfasst eine Hofstelle mit südlichen angrenzenden Wiesen- und Weideflächen. Weiterhin befindet sich dort eine gewerblich genutzte Fläche (Dachdecker-Betrieb). Der östliche Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Grünlandflächen, die sich in Ortsrandlage befinden und südlich an das bestehende Naturerlebnisbad anschließen. Nördlich befindet sich der Flusslauf der Lenne. Die Topographie steigt sowohl nach Süden als auch Osten. Die Grünlandflächen gehen nach einigen hundert Metern in bewaldete Hanglagen über.

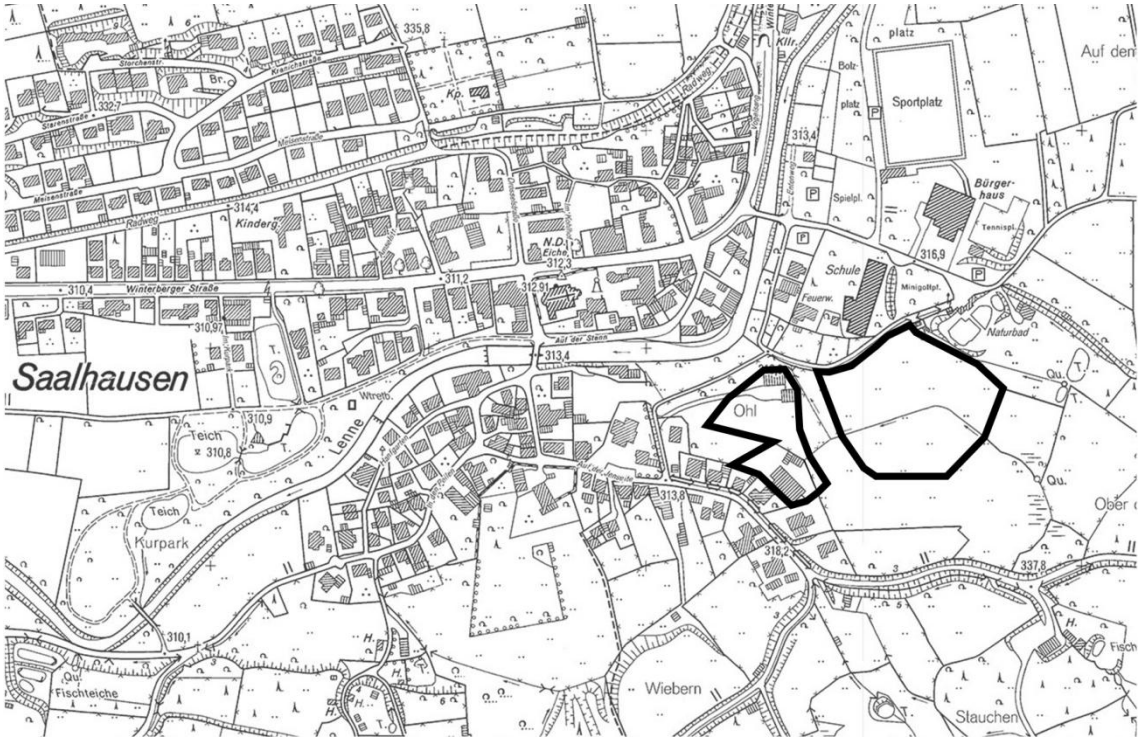

Abb. 2: Geltungsbereich der 38. FNP-Änderung

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Lennestadt übernimmt gemäß dem gültigen aktuellen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Teil A, 08.02.2017) in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums.

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.

Teilbereiche des Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung (Bebauungsplan Nr. 169) liegen im Randbereich des regionalplanerisch festgelegten Überschwemmungsbereiches und ebenso des hier vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (siehe dazu 5.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete).

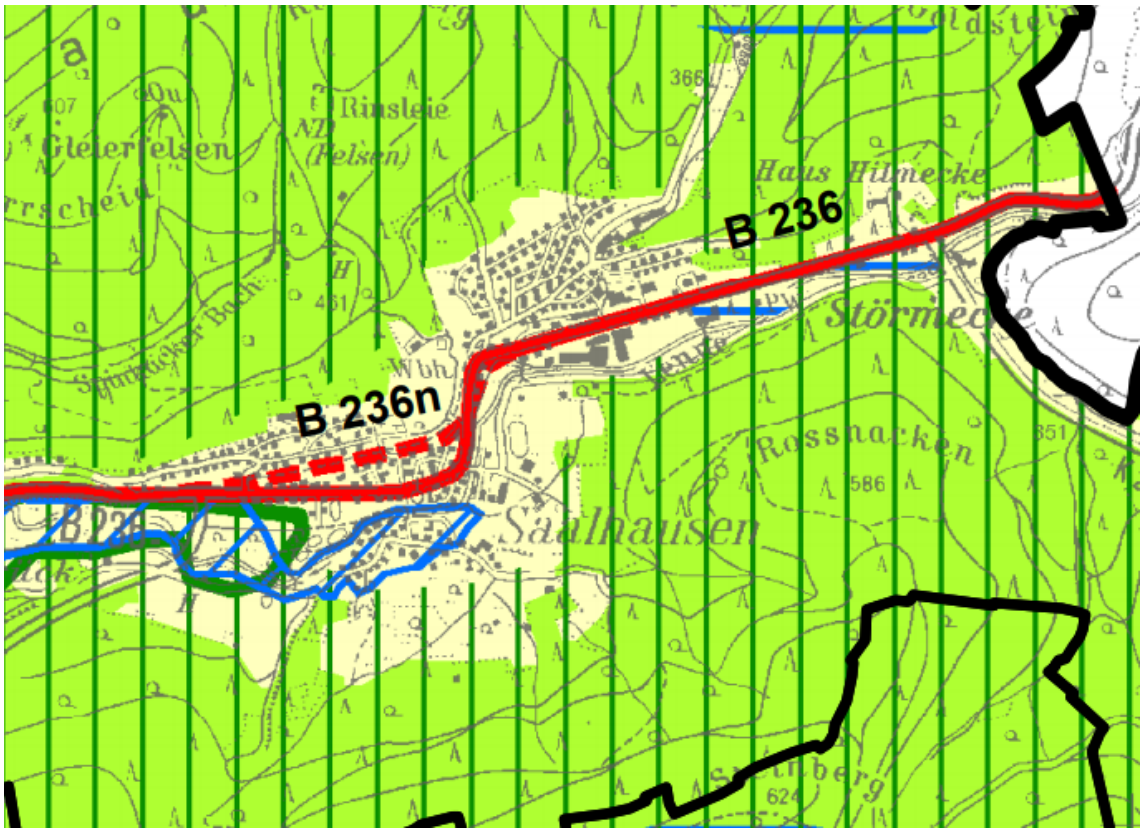

Abb. 3: Auszug Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Stand: November 2008)

Für den östlichen Teilbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung bereits im Juli 2017. Mit Schreiben vom 23.08.2017 wurde die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Erfordernissen Raumordnung bestätigt. Für das weitere Bauleitplanverfahren wurde auf folgende Aspekte besonders hingewiesen:

- Freiraumschutz (Grundsatz 7.1-1 LEP) i.V.m. Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (Grundsatz 9 (2) Regionalplan)

- Auswahl der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung der für den Landschaftsraum "Lennetal mit begleitenden Waldhängen" formulierten Landschaftsleitbilder und Ziele sowie unter Berücksichtigung des Landschaftsplanes Nr. 2 "Elsper Senke-Lennebergland"
- Bodenschutz (Grundsatz 7.1-4 LEP), unter Berücksichtigung der Landeserosionsschutzverordnung und Erosionsgefährdung gemäß DIN 19708

Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, die sich aus der Planungsabsicht der Senioreneinrichtung ergeben haben, wurde im Jahr 2018 der Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes um den westlichen Änderungsbereich ergänzt. Mit Schreiben vom 10.07.2018 wurde die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt, wenn bis zum Verfahren nach § 34 I LPlG NRW eine positive Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde vorgelegt und im weiteren Bauleitplanverfahren dargelegt wird, dass eine hochwasserangepasste Bauausführung erfolgt. Für das Bauleitplanverfahren wurde auf folgende Aspekte hingewiesen:

- Aussagen zur regionalplanerischen Festlegung als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" sowie Aussagen zur Erschließung
- Besonderes Begründungserfordernis für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Aussagen zum Klimaschutz
- Artenschutzprüfung Stufe I
- Erstellung eines Umweltberichtes
- Standortentscheidung mit entsprechender Alternativenprüfung

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg für die weitere Bauleitplanung wurden entsprechend in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt.

5.2 Landschaftsplan

Die Plangebiete überlagern in Teilen (Bebauungsplan Nr. 167) den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 „Elsper Senke / Lennebergland“ (in Kraft seit dem 02.11.2006), liegen jedoch außerhalb der in der Festsetzungskarte dargestellten Schutzgebiete. Im näheren Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind folgende Gebiete dargestellt.

- Landschaftsschutzgebiet „Elsper Senke – Lennebergland, Typ A“ (Allgemeiner Landschaftsschutz)

Entsprechend der Entwicklungskarte ist das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 167 als Bereich zur Pflege und Entwicklung der Ortsränder definiert. Der westliche Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

5.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Überschwemmungsgebiete

Der westliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung (Bebauungsplan Nr. 169) grenzt an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) an. Die zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

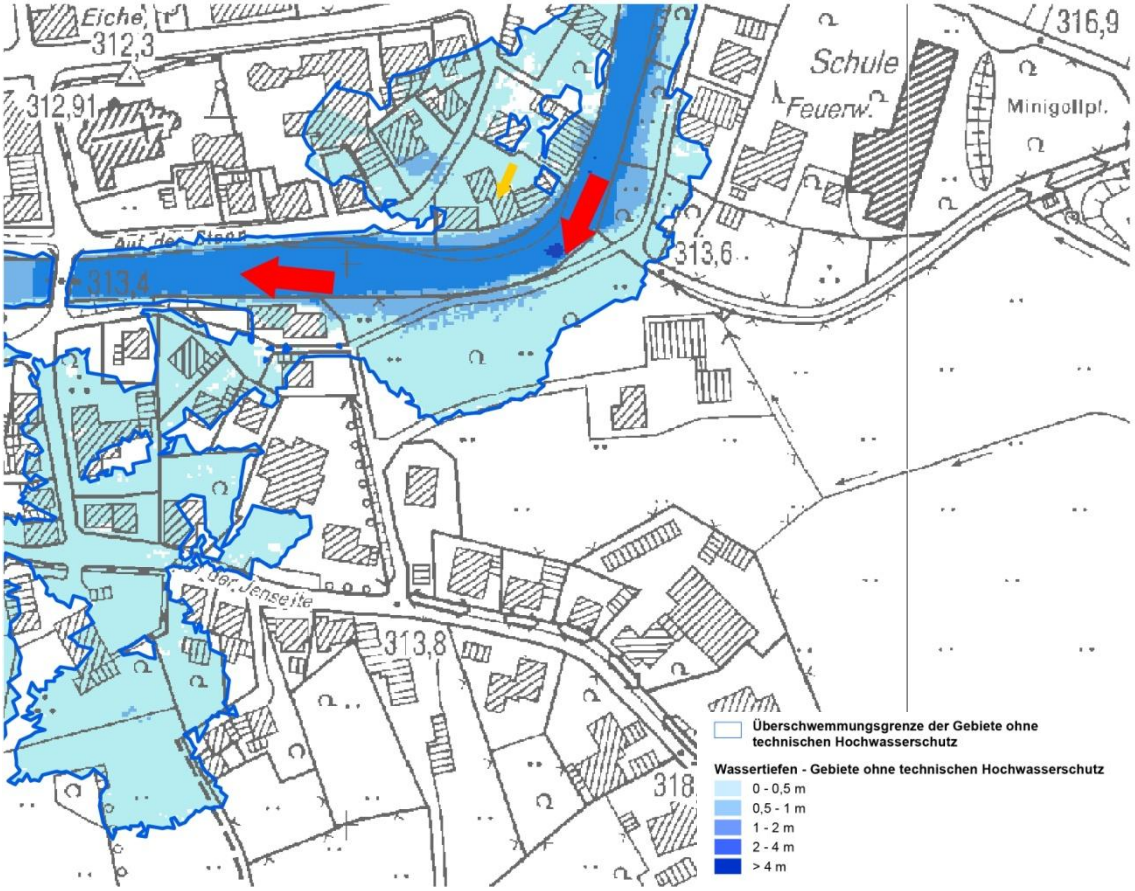

Abb. 4: Hochwassergefahrenkarte Lenne – HQ 100 (Stand: Juli 2013)

Potenzielle Überflutungsgefährdung

Der westliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung (Bebauungsplan Nr. 169) liegt teilweise innerhalb des in den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten dargestellten Überschwemmungsbereiches für HQ_{extrem} (1000). Risikogebiete sind nach § 78b WHG in Gefahrenkarten darzustellen. Gemäß § 78b (1) Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung von Baugebieten im Risikogebiet der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (BP 169) darauf hingewiesen, dass eine hochwasserangepasste Bauausführung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen muss. Die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78 und 78a WHG sind nicht bindend.

Aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet für ein extremes Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) ist eine eigenverantwortliche Prüfung zur Erfordernis von Hochwasserschutzmaßnahmen durchzuführen. Da die Zuständigkeit zur Prüfung und die Feststellung der Anforderungen nach § 78b WHG bei der Stadt Lennestadt als Planaufsteller liegt, werden diese Anforderungen im Bebauungsplanverfahren sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

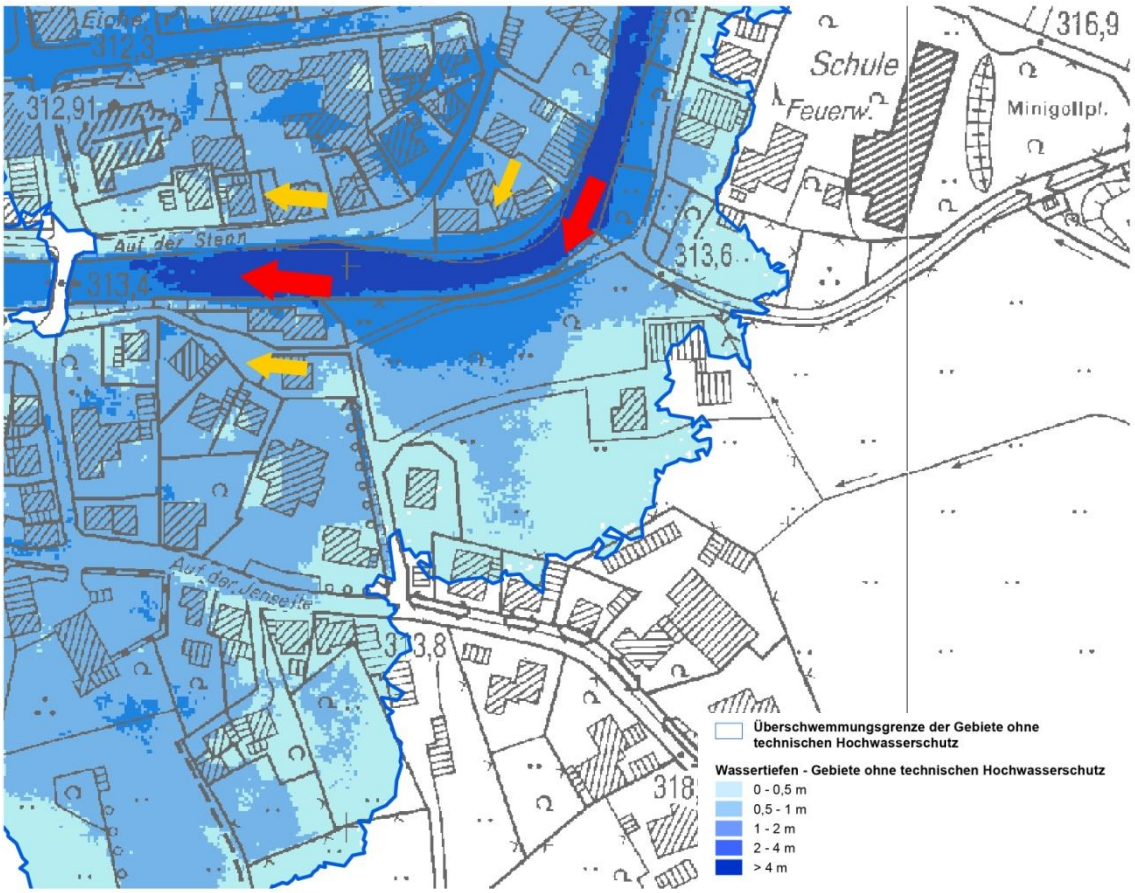

Abb. 5: Hochwassergefahrenkarte Lenne – Extremhochwasser (Stand: Juli 2013)

6 Heutige FNP-Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt sind die Planbereiche überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage (Bebauungsplan Nr. 167) ist ein kleiner Teil im nördlichen Abschnitt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dargestellt. Die südlichen Bereiche im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 169 sind als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

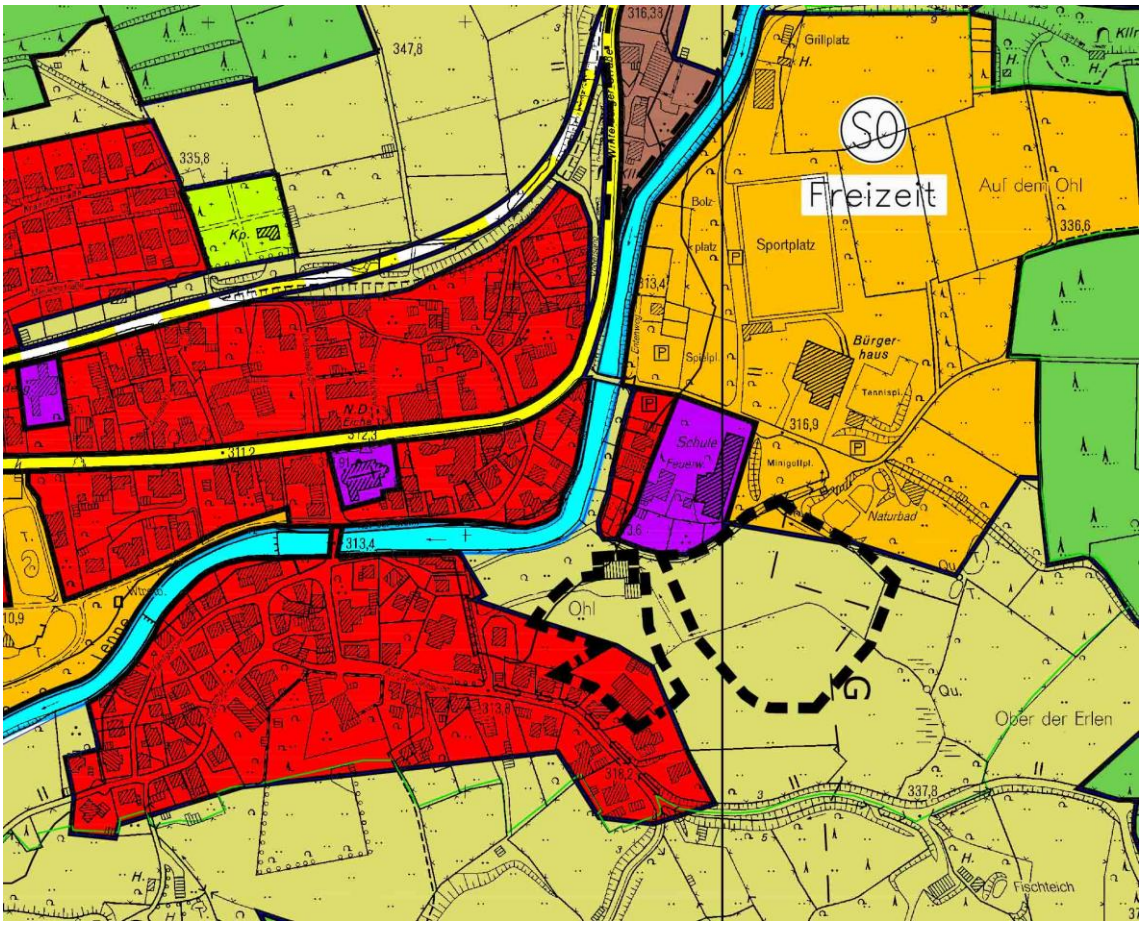

Abb. 6: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt

7 Erläuterungen zu der geplanten FNP-Darstellung (38. Änderung)

In der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der städtebaulichen Planungen und Zielsetzungen folgende Flächen dargestellt.

Seniorenresidenz Saalhausen

Der bislang überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereich für das Plangebiet der Seniorenwohnanlage, wird in der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ dargestellt. Die Darstellung einer Sonderbaufläche liegt in der projektorientierten Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 167 begründet und den damit verbundenen wesentlich abweichenden Zielsetzungen zu den sonstigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Hof Pulte - Sicherung bestehender Betriebe

Für den Bereich der Hofstelle sowie dem Dachdecker-Betrieb wird eine gemischte Baufläche / Dorfgebiet dargestellt. Mit dieser Darstellung soll gewährleistet werden, dass die im Bereich der Hofstelle betriebene landwirtschaftliche Nutzung künftig fortgeführt werden kann und die Möglichkeit zum Bau eines weiteren Wohngebäudes besteht. Die Darstellung soll zudem die planungsrechtliche Sicherung des Dachdecker-Betriebes ermöglichen

Flächen für die Landwirtschaft

Entlang der Lenne und zwischen den beiden Änderungsbereichen bleibt die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ erhalten. Diese Darstellung berücksichtigt bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Vorgaben des Landschaftsplanes, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Ortsränder zu ergreifen.

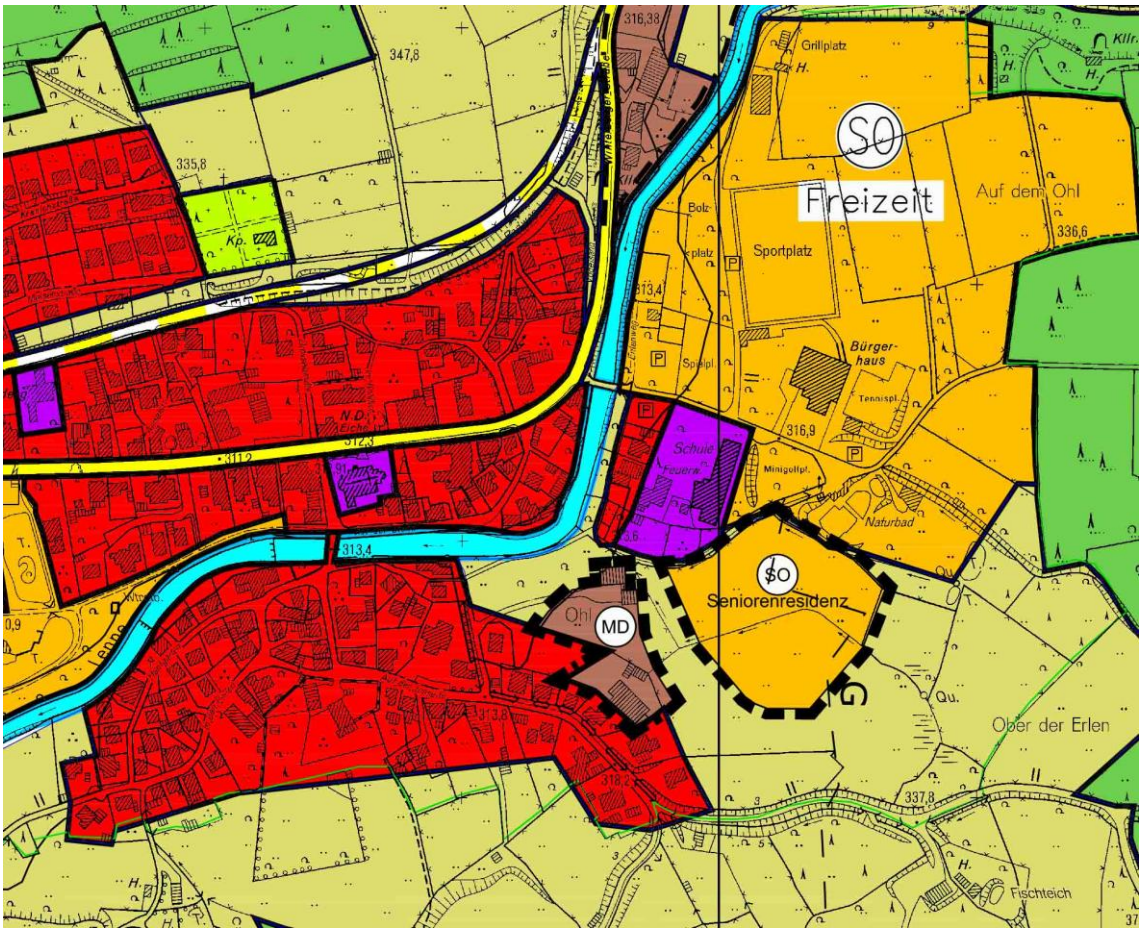

Abb. 7: Geplante Darstellung der 38. FNP-Änderung der Stadt Lennestadt

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überregionale Straßennetz (Winterberger Straße / B 236) erfolgt

- für den westlichen Teilbereich über die Straße "Auf der Jenseite" und weiter auf der Straße "Auf der Stenn" mit Brücke über die Lenne zur B 236

- für den östlichen Teilbereich ist die Anbindung an die B 236 über den Fasanenweg vorgesehen.

In Richtung Westen und Süd-Westen grenzen Wohnnutzungen an. Nördlich des östlichen Änderungsbereiches befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf (Grundschule, Feuerwehr) sowie Sonderbauflächen "Freizeit" (Naturerlebnisbad, Kur- und Bürgerhaus, Sportanlagen). Über den Lenneradweg bestehen für beide Änderungsbereiche direkte fußläufige Anschlüsse an den unabhängig vom Straßennetz geführten Lenneradweg und die westlich gelegenen Freizeit- und Erholungsflächen „TalVital“.

9 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet durch den Anschluss an die städtische Mischwasserkanalisation.

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 (z.B. Wegen und Stellplatzflächen) ist möglich.

Im Bestand (westlicher Änderungsbereich) erfolgt die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers der bebauten Flächen teilweise über die städtische Mischwasserkanalisation, teilweise durch Einleitung in den östlich gelegenen Graben. Für das neu geplante Wohngebäude westlich der Hofstelle soll die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der umgebenden Freiflächen (Private Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen) erfolgen.

Für den östlichen Teilbereich soll im Rahmen der weiteren Entwurfsplanungen geprüft werden, ob neben der kleinflächigen Versickerung bzw. Rückhaltung auf den Freiflächen eine dezentrale Einleitung der Niederschlagsmengen in die angrenzenden Vorfluter erfolgen soll. Als weitere Möglichkeit wird geprüft, die anfallenden Niederschlagswässer über die städtische Kanalisation der Lenne zuzuführen. Die aus dem Gebiet anfallende Niederschlagswassermenge ist gemäß Schreiben des Ing.-Büro Schmidt (Stellungnahme vom 02.08.2018 zur Entwässerung des Plangebietes) nach Rücksprache mit der Bez.-Regierung (17.07.2018) durch die Lenne grundsätzlich aufnehmbar.

Gas-Hochdruckleitung

Durch den östlichen Änderungsbereich verläuft gegenwärtig eine Gas-Hochdruckleitung. Diese muss aufgrund des geplanten Bauvorhabens in ihren Verlauf angepasst werden. Die Planungen sehen eine Verlegung entlang der östlichen bzw. nördlichen Stellplatzflächen vor. Der Verlauf ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 167 zu entnehmen.

10 Anpassung an den Klimawandel

Gemäß § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind im Wesentlichen der Erhalt einer Grünzone bis zur bzw. an dem Flusslauf der Lenne sowie die weiteren Festsetzungen zum Erhalt von

Grünlandflächen sowie zur Begrünung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet. Weitergehende Anpassungsmaßnahmen sind zumindest nach dem heutigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zur positiven Beeinflussung des Lokalklimas berücksichtigt:

- Dachbegrünung (im Bereich der Seniorenwohnanlage)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Gehölze
- Verlegung und Renaturierung des Quellabflusses
- Begrünung der Verkehrs- und Stellplatzflächen

11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes „Saalhauser Ohl“ sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden im Geltungsbereich der Planung auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange tangiert.

12 Immissionsschutz

Für den westlichen Teilbereich sind aufgrund der Änderungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte zu erwarten, da die Änderungen ausschließlich der Sicherung der Bestandsbetriebe dienen.

Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens der Seniorenwohnanlage sind die einwirkenden Gewerbe- bzw. Freizeitlärmimmissionen (südlich angrenzender Dachdecker-Betrieb, nördlich angrenzendes Naturerlebnisbad und Kur- und Bürgerhaus) zu berücksichtigen und bewerten. Deshalb wurde im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 Saalhausen „Seniorenresidenz Saalhausen“ eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Mit der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Nutzungsgliederung (Wohnen im Westen auf der dem Freizeitlärm abgewandten Seite, Flächen für Verwaltung, Küche, Empfangshalle etc. im Norden) können die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einzuhaltenden Mindestabstände gewährleistet werden.

Zur Lösung der Gewerbelärmproblematik wurde seitens des Dachdecker-Betriebs bei der Stadt Lennestadt bereits ein Bauantrag für die Errichtung einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit Regalnutzung an der Ostgrenze des Betriebsgrundstücks gestellt. Eine schalltechnisch geeignete Wandausführung wurde im Vorfeld mit dem Büro „Draeger Akustik“ angestimmt (s. Stellungnahme Draeger Akustik). Demnach werden nach Verwirklichung der schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit Regalnutzung die Immissionspegel an den Fassaden des baulichen Entwurfskonzepts der Seniorenwohnanlage nicht überschritten.

13 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 und Sonderbauflächen 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 Vorhaben in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt und Landschaftsbild (siehe Kapitel 14 und 15)

Im westlichen Teilbereich sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen / Biotopverbund / Lebensraumvielfalt und Biodiversität zu erwarten (geringe Neuversiegelung).

Die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt im östlichen Teilbereich resultieren im Wesentlichen durch die Überbauung der geschützten Grünlandflächen. Der Verlust sowie Beeinträchtigungen von schwer ersetzbaren Biotopen sind nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der Maßnahmenkonzepte zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der Grünlandbiotope auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes 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 im westlichen Teilbereich keine über die bereits zulässigen baulichen Nutzungen hinausgehenden Beeinträchtigungen verbunden sind, sind erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Fläche nicht zu erwarten.

Der Verlust von Böden durch Überbauung (Versiegelung, Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen durch Aufschüttung etc.) im östlichen Teilbereich ist als erhebliche Auswirkung zu werten. Die entstehenden Verluste werden im Rahmen der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Durch die Umsetzung multifunktionaler Kompensationsmaßnahmen (Eingriffsregelung, Artenschutz) können additive Positivwirkungen für das Schutzgut Boden erzielt werden.

Vor dem Hintergrund des Zieles 6.1-1 und des Grundsatzes 6.1-2 des LEP sowie des Ziels B 2.7 der nationalen Strategie zur Biologischen Vielfalt, die eine Reduzierung des Flächenverbrauchs auf 5 ha/Tag (NRW) bzw. 30/Tag BRD bis 2020 anstreben, ist ein Verlust an Fläche grundsätzlich als erheblich zu bewerten.

14 Natur und Landschaft

Biotope

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 zur Bewertung des Schutzstatus wurde die aktuelle Kartieranleitung für FFH-Lebensraumtypen des LANUV (2018) verwendet.

Hof Pulte (westlicher Teilbereich)

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

Seniorenresidenz Saalhausen (östlicher Teilbereich

Weite Teile des Grünlandes im westlichen Teilbereich stellen sich als wertvolle und nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW geschützte Nass- und Feuchtwiesen sowie deren Brachestadien dar. Nach LANUV (2018) sind sie der feuchten Ausprägung des LRT 6510 "Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen" zuzuordnen. Darüber hinaus wird dieser Teilbereich etwa mittig von einem Graben durchflossen. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Quellbach, der über eine Drainage geleitet wird, dessen Lauf begradigt ist und der daher als "bedingt naturfern" eingestuft wird. Ein weiterer kleiner "Mittelgebirgsbach" an der Nordostgrenze wird als "bedingt naturnah" bewertet. Einzelbäume und Sträucher (lebensraumtypische Arten) finden sich entlang der Gewässer und in den Randbereichen.

6510 Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen (§ 30 BNatSchG)

NE00 Mesophiles Wirtschaftsgrünland incl. Brachen (schutzwürdig)

Landschaftsplanerische Konzeption / Eingriffsermittlung

Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wurde ein Konzept erarbeitet, das folgende Aspekte berücksichtigt:

- Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsrandes sowie zur Durchgrünung des Plangebietes (Vorgaben Landschaftsplan)
- Vorgaben der wasserrechtlichen Fachplanung
- Maßnahmen, die sich aus der Biotoptypenkartierung ergeben
- Maßnahmen, die sich aus der Artenschutzprüfung ergeben
- Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter, die sich aus der Bestandsaufnahme und Bewertung sowie der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung ableiten
- Kompensation durch externe Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch zeichnerische Festlegung und/ oder durch Übernahme in

den Festsetzungskatalog der Bebauungspläne gesichert. Für die Senioreneinrichtung soll im Rahmen der Genehmigungsplanung ein detailliertes Freiraumkonzept erarbeitet werden, dass neben den naturschutzfachlichen Anforderungen insbesondere die Nutzungsansprüche der zukünftigen Bewohner der Senioreneinrichtung berücksichtigt.

Hof Pulte (westlicher Teilbereich)

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 in diesem Teilbereich der FNP-Änderung keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen. Aus diesem Grunde werden auch keine weiteren Kompensationsflächen und -maßnahmen benötigt.

Seniorenresidenz Saalhausen (östlicher Teilbereich)

Für die Entwicklung der Senioreneinrichtung ist die Verlegung und Renaturierung des mittig verlaufenden Quellabflusses im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens vorgesehen. Durch die bauliche Eingriffe werden ca. 1,4 ha Grünlandflächen überplant und überprägt. Bei ca. 1 ha handelt es sich zudem um nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG geschützte Nass- und Feuchtwiesen. Die Einzelbäume entlang des bisherigen Quellabflusses gehen verloren und sind entsprechend im Plangebiet zu ersetzen. Entsprechend der Inanspruchnahme naturschutzfachlich hochwertigen Flächen geht die Eingriffsermittlung für dieses Vorhaben von einem Defizit von ca. 93.000 Werteinheiten aus.

Innerhalb des B-Plangebietes bestehen neben der ökologischen Aufwertung durch die Verlegung des Gewässers nur geringe Aufwertungsmöglichkeiten (Dachbegrünung 900 qm, Gehölzanpflanzungen), allerdings werden auch mehrere Teilflächen geschützten Grünlandes (ca. 0,6 ha) erhalten (private Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen).

Der Ausgleich für den Verlust dieses geschützten Grünlands soll durch ein entsprechendes Entwicklungskonzept der Fläche "Wiebern" (Entfernung zum Plangebiet ca. 200m, Flächengröße ca. 12.000 m²) erfolgen. Diese Fläche soll zukünftig deutlich extensiviert und so in den Status von geschütztem Grünland überführt werden. Für diese Maßnahme wird ein Monitoring im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben der Fläche "Wiebern" werden weitere externe Kompensationsflächen erforderlich:

- für das Grünland auf der Parzelle "Ober den Erlen" wird ein Extensivierungskonzept entwickelt
- nördlich von Saalhausen wird die Fläche einer Weihnachtsbaumkultur (ca. 9.300 m²) zur Entwicklung zum naturnahen Laubwald zur Verfügung gestellt

Das detaillierte Maßnahmenkonzept stellt der Grünordnungsplan zur Verfügung. Die rechtliche Sicherung zur Gewährleistung der Umsetzung wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lennestadt und dem Vorhabenträger abschließend geregelt.

15 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 Teilbereich die 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 Nahrungssuchehabitaten auszugehen.

Im Maßnahmenpaket zur Optimierung geeigneter Offenlandflächen für die erforderlichen Kompensationsflächen (Ersatz geschütztes Grünland) werden ebenso Maßnahmen berücksichtigt, die geeignete Habitate für die Ringelnatter nachhaltig erhalten und entwickeln.

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.

16 Wesentliche Auswirkungen der Planungen

16.1 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie der Landwirtschaft

Hof Pulte (westlicher Teilbereich)

Die Änderungen im westlichen Teilbereich dienen im Wesentlichen der Sicherung und Bereitstellung kleinflächiger Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe. Durch einen geänderten Zuschnitt der überbaubaren Flächen im nachfolgenden Bebauungsplan kann erreicht werden, dass in diesem Teilbereich der FNP-Änderung keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen und keine weiteren Kompensationsflächen erforderlich werden.

Seniorenresidenz Saalhausen (östlicher Teilbereich)

Durch das WohnGut Saalhausen werden positive Effekte auf die Stadt Lennestadt und insbesondere den Ortsteil Saalhausen erwartet. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten werden Bewohner, Mitarbeiter, Gäste und Besucher der Einrichtung für zusätzliche Kaufkraft im Ort sorgen. Darüber hinaus werden 60 neue Ausbildungs- und Arbeitsplätze geschaffen, wodurch die Attraktivität Saalhausens als Arbeitsstandort erhöht und neue berufliche Perspektiven für die Einwohner eröffnet werden. Außerdem besteht die Chance, dass sich vielfältige Möglichkeiten der Kooperation mit örtlichen Händlern, Handwerkern und Dienstleistern (z.B. Bäcker, Metzger, Konditoreien, Blumen etc.) ergeben. Insgesamt kann dies zur nachhaltigen Stärkung der örtlichen Infrastruktur beitragen.

Dagegen steht der Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch die künftige bauliche Nutzung. Das städtebauliche Konzept sieht zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzung eine kompakte Bebauung vor. Das Freiraumkonzept berücksichtigt die Sicherung extensiver Wiesenflächen. Die notwendigen Kompensationsflächen beinhalten die weitere Nutzbarkeit der Flächen für Land- bzw. Forstwirtschaft. In Anbetracht der vergleichsweise kleinen Größe der landwirtschaftlichen Fläche sowie der nicht vorhandenen Alternativstandorte im Ortsteil Saalhausen wird die bauliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten Senioreneinrichtung jedoch für vertretbar gehalten.

16.2 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Hof Pulte (westlicher Teilbereich)

Für diesen Teilbereich der Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs zu erwarten. Der Bebauungsplan Nr. 167 ist in der Zielvorgabe größtenteils bestandssichernd und schafft Planungsrecht für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes.

Seniorenresidenz Saalhausen (östlicher Teilbereich)

Der Fasanenweg ist bereits heute aufgrund der Nutzungen im Umfeld (Grundschule, Feuerwehr, Kur- und Bürgerhaus) von einem vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Die Stadt Lennestadt sieht daher parallel zum Bebauungsplan-Verfahren der Seniorenwohnanlage eine Neugestaltung der Vorfelderschließung am Fasanenweg einschließlich der Lennebrücke vor, um die Erschließung und verkehrstechnische Abwicklung des Plangebietes sicherzustellen.

16.3 Auswirkungen auf private Belange

Durch die geplanten Bauvorhaben sind keine privaten Belange erkennbar betroffen. Das Plangebiet in Randlage der Ortslage Saalhausen sowie das bebaute Umfeld stellen sich als dörfliche Gemengelage von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie Freizeitnutzungen dar. Sowohl die Nutzungen im westlichen wie auch im östlichen Teilbereich lassen sich integrieren. Immissionsschutzrechtliche Konflikte können gemäß gutachterlicher Prüfung ausgeschlossen werden.

Lennestadt / Dortmund, September 2018

17 Gutachten

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

DRAEGER AKUSTIK, INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK, MESCHEDE 08 2018

„Untersuchung der Gewerbelärm- und Freizeitlärmimmissionen, Projekt WohnGut Saalhausen in Lennestadt-Saalhausen, unser Bericht Nr. 18-21 vom 16.04.2018. Ergänzende Stellungnahme zur Gewerbelärmimmission auf der Vorhabenfläche, „Lärmschutzmaßnahmen im Betrieb Rameil Bedachungen GmbH“

DRAEGER AKUSTIK, INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK, MESCHEDE 04 2018

„Schalltechnischer Bericht – Nr. 18-21. Untersuchung der Gewerbelärm- und Freizeitlärmimmissionen. Projekt WohnGut Saalhausen in Lennestadt Saalhausen“

LÖKPLAN – CONZE, CORDES GBR, ANRÖCHTE 08.2018

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

"Biotoptypenkartierung, Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen"

LÖKPLAN – CONZE, CORDES GBR, ANRÖCHTE 08.2018

„Artenschutzprüfung Stufe I zur Aufstellung des BP Nr. 169 "Dorfgebiet Metten Pulte" in Saalhausen (Ortsteil von Lennestadt)

"Biotoptypenkartierung, 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"

REIßNER GEOTECHNIK UND UMWELT ING.-GESELLSCHAFT MBH; OLPE 04:2017

„Bericht zu den geologischen und baugrundtechnischen Gegebenheiten und den Erfordernissen für die Erdbauarbeiten

REIßNER GEOTECHNIK UND UMWELT ING.-GESELLSCHAFT MBH; OLPE 11.07.2018

„Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

SCHMIDT INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN, LENNESTADT 07.2018

„Verlegung und Renaturierung eines namenlosen Gewässers in Lennestadt Saalhausen

SCHMIDT INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN, LENNESTADT 08.2018

„Entwässerung des Plangebietes – fachliche Stellungnahme