



Stadt Lennestadt
Stadtteil Altenvalbert

Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Oberelsper Straße“

Teil A:	Begründung
Teil B:	Satzungstext
Teil C:	Planteil

Oktober 2023

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren	3
1.4	Verfahrensschritte	4
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Regionalplan Arnsberg	7
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.3	Bebauungsplan	8
3	Landschaft, Grünordnung, Flächen- und Nutzungsfunktionen	8
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1.1	Naturschutz	8
3.1.2	Naturpark	8
3.1.3	Boden- und Baudenkmalschutz	8
3.1.4	Wasserbewirtschaftung	8
3.2	Biotop- und Artenausstattung - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I)	8
3.3	Empfehlungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	9
3.3.1	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	9
3.3.2	Empfehlungen und Vermeidungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs	10
3.3.3	Ausgleichsmaßnahmen	12
3.4	Sonstige Flächen- und Nutzungsfunktionen	13
3.4.1	Boden und Landwirtschaft	13
3.4.2	Siedlungsfunktion, Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	13
3.4.3	Landschaftsbild, landschaftliche Erholung	14
4	Geltungsbereich der Ergänzungssatzung / Festsetzungen	15
4.1	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
4.1.1	Verkehrliche Erschließung	16
4.1.2	Schmutzwasser	17
4.1.3	Niederschlagswasser	17
4.1.4	Trinkwasser	17
4.1.5	Stromversorgung und Telekommunikation	17
5	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	18
5.1	Bodendenkmäler	18
5.2	Altlasten/ Bodenkontaminationen	18
5.3	Bodenschutz	18
5.4	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel	19
5.5	Minderung der Lichtverschmutzung	19
5.6	Schutz von Versorgungsleitungen	19
5.7	Vegetations- und Wurzelraumschutz	19
5.8	Naturdenkmal	19

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM	1
Abbildung 2: DOP (Lennestadt)	2
Abbildung 3: Katasterausschnitt	2
Abbildung 4: Baulücken im Stadtteil Altenvalbert.....	6
Abbildung 5: Baulücken im Stadtteil Altenvalbert.....	6
Abbildung 6: Ausschnitt RPA 11/2008.....	7
Abbildung 7: Ausschnitt FNP Lennestadt.....	7
Abbildung 8: Räumliche Lage der Ausgleichsmaßnahmen (Fachbeitrag – B. Blenk)	13
Abbildung 9: Ergänzungssatzung.....	15

Anlage

- *Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Oberelsper Straße“ in Lennenstadt-Altenvalbert, Sachverständige für ökologische Zusammenhänge Dipl.Ökol. Dipl.-Päd. B. Blenk, Hagen, September 2023*
- *Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Oberelsper Straße“ in Lennenstadt-Altenvalbert, Sachverständige für ökologische Zusammenhänge B. Blenk, Hagen, Dipl.Ökol. Dipl.-Päd. B. Blenk, Hagen, Oktober 2023*
- *Hydrogeologisches Gutachten zur Prüfung der Durchlässigkeitsbeiwertes im Bereich der Lockergesteine, Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH, Drolshagen, 23.05.2023*

Teil B: Satzungstext

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Lennestadt hat sich aufgrund der örtlichen Nachfrage entschlossen, am Ortsrand von Altenvalbert durch eine angemessene kleinteilige Ergänzung Siedlungsflächen für ortsansässige Bauinteressierte zu schaffen.

Am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Altenvalbert befinden sich entlang der Oberelsper Straße, unmittelbar angrenzend an die Liegenschaften der Häuser Oberelsper Straße 11b und 19a, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie dienen teilweise auch der Freizeitnutzung (Pferdehaltung). Diese Grundstücke werden gem. § 35 BauGB als Außenbereich beurteilt und stehen daher aktuell nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Aus dem Ort wurde nun ein konkretes Interesse an einer Bebauung dieser Grundstücke geäußert.

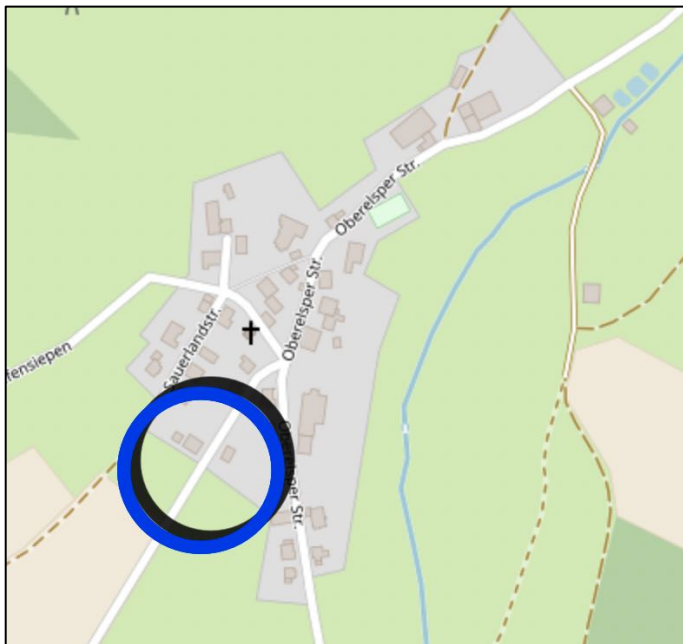


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Mit der Ergänzungssatzung „Oberelsper Straße“ soll das Plangebiet daher dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet werden. Hierdurch erfolgt gleichzeitig auch eine Klarstellung der Abgrenzung der Ortslage gegen die freie Landschaft und damit auch eine deutliche Abgrenzung der Bereiche, in denen eine maßvolle bauliche Entwicklung i.S. des § 34 BauGB möglich ist.

Die Planung dient der nachfrageorientierten geringfügigen Ergänzung der südlichen Siedlungsrandlage im Sinne der gebotenen städtebaulichen Ordnung und ist daher im öffentlichen Interesse.

Daher wurde durch die Stadt Lennestadt am 22.11.2022 der Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die vorliegende Ergänzungssatzung beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

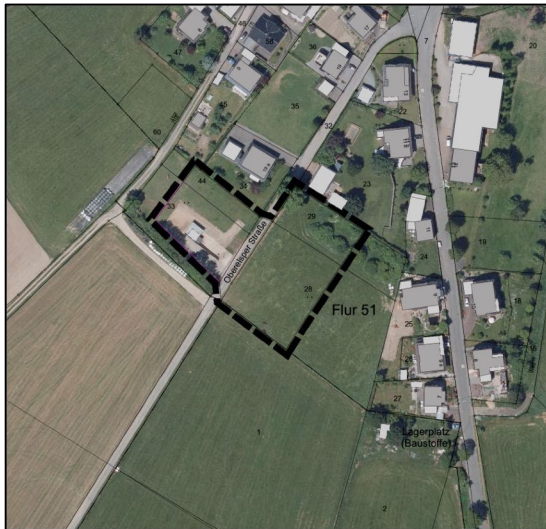


Abbildung 2: DOP (Lennestadt)

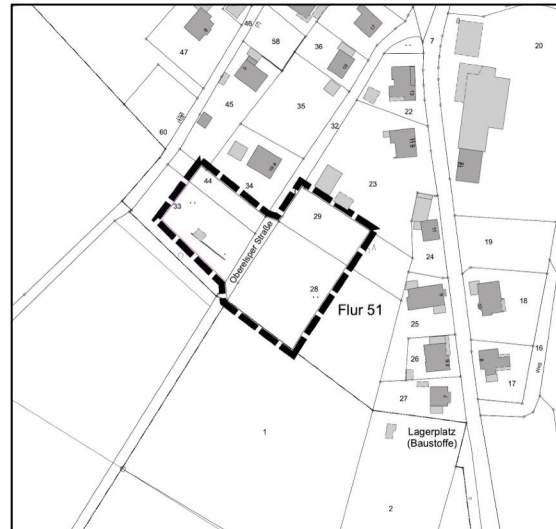


Abbildung 3: Katasterausschnitt

Das Dorf Altenvalbert mit seinen aktuell rund 100 Einwohnern ist einer der kleinsten Stadtteile der Stadt Lennestadt. Siedlungsstrukturell gruppiert sich das Haufendorf um die im Zentrum befindliche Kapelle St. Maria Magdalena und stellt eine Mischung aus Weiler und Dorf dar. Die Siedlungsentwicklung fand vor allem in den vergangenen 60 Jahren durch eine Ergänzung des Siedlungskörpers durch Einfamilienhäuser statt, die teilweise im Rahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und andererseits als Siedlungserweiterung entlang der vorhandenen Straßen entstanden. Dabei hat der Ort seinen durch Landwirtschaft geprägten Charakter nicht verloren und liegt inmitten einer reizvollen, durch einen Wechsel von Wald und Offenland geprägten Mittelgebirgslandschaft.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Altenvalbert am Ende der Oberelsper Straße und wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich -teils als Grünland, teils als Freizeitgelände für die Pferdehaltung- genutzt. Eine intensive erwerbsmäßige landwirtschaftliche Nutzung findet jedoch nicht statt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über mehrere kleine Teilflächen von Flurstücken die sich westlich und östlich der Oberelsper Straße befinden. Über diese ist der Bereich verkehrlich erschlossen. Im nördlichen Abschnitt der Straße befinden sich ebenfalls leitungsgebundene Infrastrukturen, die die angrenzenden Wohnhäuser versorgen.

Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke 28 (tlw.), 29 (tlw.), 32 (tlw.), 33 (tlw.) und 44 (tlw.); Flur 51 in der Gemarkung Elspe und besitzt inklusive der Verkehrsfläche eine Größe von rd. 4.200 qm.

Planungsrechtlich ist das bisher nur mit einer kleinen Stallung für die Pferdehaltung bebaute Plangebiet derzeit als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage besitzt es jedoch eine Vorprägung durch die angrenzende Bebauung.

1.3 Verfahren

Seit dem Inkrafttreten des EAG-Bau sind u.a. umfangreiche Änderungen bezüglich der sog. Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB wirksam geworden.

§ 34 Abs. 5 BauGB schreibt vor, dass mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet werden darf und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten bestehen dürfen. Darüber hinaus muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet sein.

In Folge dieser inhaltlichen Einschränkungen unterliegen diese Satzungen keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (UP-Pflicht). § 4c BauGB (Überwachung – Monitoring) ist nicht anzuwenden.

In verfahrenstechnischer Hinsicht ist demzufolge auch das „Vereinfachte Verfahren“ gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Auf Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, die einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, sind jedoch § 1a Abs. 2 und 3 (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Die aufgeführten Eingangsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben. Das Satzungsgebiet schreibt die im Siedlungsteil bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur städtebaulich fort.

Die unter Ziffer Nr. 2 aufgeführte *Zulässigkeit* bzw. unter Ziffer Nr. 3 genannte *Beeinträchtigung* wird durch die geplante wohnbaulich geprägte Siedlungsergänzung nicht begründet.

1.4 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte hat die Satzung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss	22.11.2022
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

Die Satzung bedarf nicht mehr der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, auch dann nicht, wenn es an einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mangelt.

1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein.¹

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁵

1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Die Stadt Lennestadt besitzt keine Baugrundstücke in Altenvalbert, die Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden können. Die Entwicklung von Bauland z.B. durch Ausweisung eines Neubaugebiets ist nicht vorgesehen. Daher wurden im Rahmen der vorliegenden Planung die Innenentwicklungspotenziale ermittelt. In der Abbildung 4 und 5 sind die potenziellen Baulücken dargestellt. Es handelt sich dabei (lediglich) um zwei eindeutig dem Innenbereich zuzuordnende Grundstücksflächen, die baulich genutzt werden könnten. Sie befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf bzw. werden anderweitig genutzt.

Demnach sind keine Innenentwicklungsmöglichkeiten im Stadtteil Altenvalbert vorhanden.

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.



Abbildung 4: Baulücken im Stadtteil Altenvalbert
(DOP)

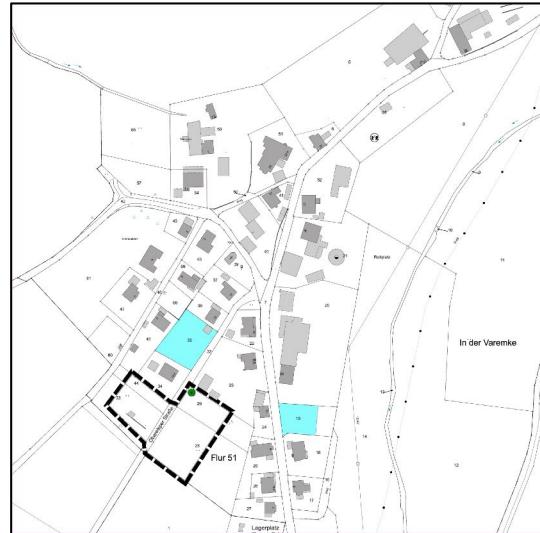


Abbildung 5: Baulücken im Stadtteil Altenvalbert
auf ALKIS-Grundlage

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befinden sich fast vollständig im Besitz der Familie eines Vorhabenträgers/Bauinteressenten. Die Familie betreibt ebenfalls im Ort Landwirtschaft.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung liegt ein vorrangiger Bedarf für die erwerbsmäßige Landwirtschaft, v.a. aufgrund der nur geringen Größe des Plangebiets nicht vor. Ein weiteres Indiz dafür ist, dass ein größerer Teilbereich als Freizeitgelände (Pferdehaltung) genutzt wird. Demnach sind keine agrarstrukturellen Beeinträchtigungen durch die künftige Nutzung des Satzungsgebiets erwartbar.

Fazit:

Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Ortsrandbereich von Altenvalbert. In Anbetracht der Standorteignung, der Flächenverfügbarkeit und der baulichen Vorprägung des Plangebiets bietet die Fläche sehr gute Voraussetzungen für eine maßvolle Eigenentwicklung. Da der konkrete Bedarf für eine Eigenentwicklung im Ort nicht durch andere geeignete Flächen gedeckt werden kann, bewertet die Stadt Lennestadt die Überplanung dieser vergleichsweise kleinen und durch die benachbart bestehende Bebauung bereits geprägten Fläche als erforderlich und hinnehmbar.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Arnsberg

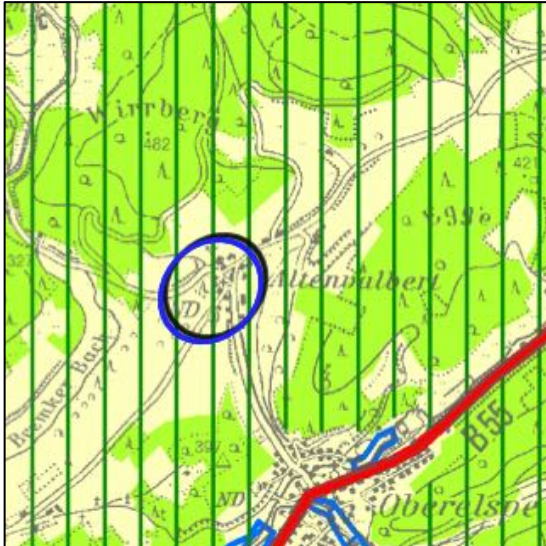


Abbildung 6: Ausschnitt RPA 11/2008

Im Regionalplan Arnsberg (RPA 11/2008), Teilabschnitt Oberbereich Siegen, wird die gesamte Ortslage von Altenvalbert als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ sowie als Bereich zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) ausgewiesen.

Angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage, kann darüber hinaus von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien *Raum beanspruchend*⁶ und *Raum beeinflussend*⁷ nicht erfüllt sind.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

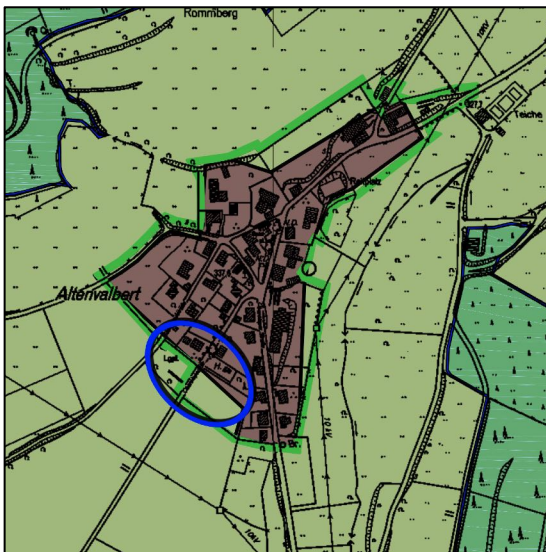


Abbildung 7: Ausschnitt FNP Lennestadt

Der rechtswirksame FNP der Stadt Lennestadt stellt das Plangebiet differenziert dar. Der südöstlich der Oberelsper Straße liegende Bereich des Plangebiets ist teilweise als „gemischte Baufläche“ und teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der nordwestlich der Oberelsper Straße liegende Bereich des Plangebiets ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Fläche besitzt eine Überlagerung durch die Darstellung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Die einbezogene Außenbereichsfläche muss im FNP nicht bereits als Baufläche dargestellt sein. Die Darstellung als

⁶ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁷ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

„Fläche für die Landwirtschaft“ steht der Satzung regelmäßig nicht entgegen.⁸

2.3 Bebauungsplan

Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist nicht zulässig für Flächen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen.

Für den Geltungsbereich der Satzung selbst existiert bislang kein Bebauungsplan und auch keine Satzung nach § 34 BauGB.

3 Landschaft, Grünordnung, Flächen- und Nutzungsfunktionen

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Naturschutz

Im Geltungsbereich sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete vorhanden (*Internetauftritt LANUV NRW*, Bestandsaufnahme).

Unmittelbar an das Plangebiet schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an (LSG 4813-0001 Typ A, LSG Elspe Senke – Lennebergland). Die Ausweisung erfolgte zur Sicherung und Erhaltung der natürlichen Erholungseignung und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegenüber den vielfältigen zivilisatorischen Ansprüchen an Natur und Landschaft.

3.1.2 Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Sauerland Rothaargebirge“ (www.naturpark-sauerland-rothaargebirge.de). Die Schutzkategorie des Naturparks hat einen nichtrestriktiven Charakter, im Vordergrund steht der Schutz- und Entwicklungsapell.

3.1.3 Boden- und Baudenkmalschutz

Es liegen keine Informationen über Boden- oder Baudenkmale im Plangebiet vor (*Flächennutzungsplan* und *Internetauftritt Stadt Lennestadt*).

3.1.4 Wasserbewirtschaftung

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht innerhalb eines amtlichen Überschwemmungsgebiets oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiets (*ELWAS-WEB*).

Natürliche Oberflächengewässer werden durch die Planung ebenfalls nicht tangiert.

3.2 Biotop- und Artenausstattung - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I)

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind Aussagen zur Biotop- und Artenausstattung erforderlich. Hierzu erfolgte eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebiets und seiner Umgebung. Die Untersuchung wurde in Form einer

⁸ zitiert aus: „Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch“, Arbeitshilfe, Deutsches Institut für Urbanistik (difu), Berlin

artenschutzrechtlichen Potenzialprüfung (ASVP, ASP Stufe I) durchgeführt. Es wurde ermittelt, inwiefern das Vorhaben artenschutzrechtliche Belange berührt.

Der Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) wurde durch das Büro der Sachverständigen für ökologische Zusammenhänge B. Blenk, Hagen, ⁹ erstellt und ist als Anlage beigelegt. In ihm sind die Aussagen zur Methodik der Untersuchung und deren Ergebnisse festgehalten. Die Gutachterin kommt darin zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Für die (...) Erstellung einer Ergänzungssatzung sollte im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP, ASPI) untersucht werden, ob artenschutzrechtliche Belange von der Neuordnung des Plangebietes berührt werden und somit eine Artenschutzprüfung der Stufe II nach BNatSchG (vom 18.08.2021) erforderlich ist.

Hierzu wurde, außer einer Datenrecherche beim LANUV, am 26. August 2022 eine Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung durchgeführt. Während des Ortstermins wurden verschiedene geschützte (und planungsrelevante) Vogelarten in der Umgebung beobachtet. Konkrete Hinweise auf eine derzeitige Besiedlung des Plangebietes (sowie der Gehölzbestände und der Gebäude angrenzender Grundstücke) durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten wurden nicht gefunden.

Das LANUV nennt für den ersten und zweiten Quadranten des Messtischblattes 4814 „Lennestadt“ eine Anzahl von insgesamt 32 planungsrelevanten Tierarten. Für die meisten dieser Arten ist eine Besiedlung des Plangebietes jedoch ausgeschlossen, weil sich ihre Lebensraumsansprüche nicht mit den Habitatstrukturen des Geländes decken, das einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Die Gehölzbestände auf den angrenzenden Grundstücken und der unmittelbar im Süden des Plangebietes anliegende Gehölzstreifen können jedoch verschiedenen geschützten (nicht planungsrelevanten) Vogelarten Nistplätze bieten. Darüber hinaus ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass an den Gebäuden der Nachbargrundstücke Fledermäuse und Höhlenbrüter in Rollladenkästen und in ggf. hinter Verschalungselementen vorhandenen Hohlräumen geeignete Quartiere finden.

Grundsätzlich bestehen jedoch keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Baumaßnahme im Bereich der Oberelsper Straße in Lennestadt- Altenvalbert, wenn die (...) genannten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden.“

(vgl. hierzu Kapitel 3.3.2 – Empfehlungen und Vermeidungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs)

3.3 Empfehlungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

3.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Neben der artenschutzrechtlichen Begutachtung des Plangebiets ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Der

⁹ Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Oberelsper Straße“ in Lennestadt-Altenvalbert, Sachverständige für ökologische Zusammenhänge B. Blenk, Hagen, September 2023 – Kapitel 6, S. 24

Fachbeitrag zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ebenfalls durch das Büro der Sachverständigen für ökologische Zusammenhänge B. Blenk, Hagen,¹⁰ erstellt und ist als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend stellt die Gutachterin fest:

In Lennestadt-Altenvalbert soll ein Teil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche als Baugrund für die Errichtung von Wohnbebauung umgewidmet werden. (...)

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung machte (...) die Bearbeitung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist die aktuelle Nutzung (IST-Zustand) der Planung (SOLL-Zustand) gegenüber zu stellen. Hierbei ergibt sich eine negative Ökobilanz von -7.186 Ökopunkten. Über einen externen Ausgleich auf Flächen mit räumlichem Bezug zum Eingriff kann diese kompensiert werden. Des Weiteren werden in der vorliegenden Arbeit Maßnahmen zur Minderung und Kompensierung des Eingriffs erarbeitet und beschrieben.

Das LANUV nennt für den ersten und zweiten Quadranten des Messtischblattes 4814 „Lennestadt“ eine Anzahl von insgesamt 32 planungsrelevanten Tierarten. Für die meisten dieser Arten ist eine Besiedlung des Plangebietes jedoch ausgeschlossen, weil sich ihre Lebensraumsansprüche nicht mit den Habitatstrukturen des Geländes decken, das einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass Gehölzbestände in der unmittelbaren Umgebung zum Geltungsbereich und ggf. Gebäude der Nachbargrundstücke geschützten (nicht planungsrelevanten) Vogelarten und Fledermäusen Nistplätze bzw. Quartier bieten können.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Grundsätzlich bestehen somit auch keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Baumaßnahme im Bereich der Oberelsper Straße in Lennestadt-Altenvalbert, wenn die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden.“

3.3.2 Empfehlungen und Vermeidungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Die o.g. Fachbeiträge zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) und zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung enthalten Aussagen zu den (potenziellen) artenschutzrechtlichen Konflikten, die im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen auftreten könnten und zu den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen in den Natur- und Landschaftshaushalt. In den Fachbeiträgen werden daher die folgenden Empfehlungen und Vermeidungsmaßnahmen genannt, die im Rahmen der weiteren Planung/Umsetzung zu berücksichtigen sind:¹¹

¹⁰ Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Oberelsper Straße“ in Lennestadt-Altenvalbert, Sachverständige für ökologische Zusammenhänge B. Blenk, Hagen, Oktober 2023, - Kapitel 8, S. 27

¹¹ Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Oberelsper Straße“ in Lennestadt-Altenvalbert, Sachverständige für ökologische Zusammenhänge B. Blenk, Hagen, September 2023 – Kapitel 5.2, S. 21 f.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Oberelsper Straße“ in Lennestadt-Altenvalbert, Sachverständige für ökologische Zusammenhänge B. Blenk, Hagen, Oktober 2023 – Kapitel 5, S. 16 ff.

„Zum Schutz der (...) genannten Tiergruppen und -arten und somit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die folgenden Fristen einzuhalten und die hier aufgeführten allgemeinen Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:

1. Zum Schutz brütender, geschützter Vögel und somit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist mit der „Baufeldvorbereitung“ außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu beginnen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2021). Kann diese Frist nicht eingehalten werden, ist eine Kontrolle der unmittelbar angrenzenden Gehölzbestände auf ein Vorkommen brütender Vögel durch einen ökologischen Fachgutachter vor Beginn der Arbeiten durchzuführen und zu dokumentieren.

2. Bei der Baustelleneinrichtung ist ausreichend Abstand zum Gehölzstreifen und zu den Gehölzstrukturen der angrenzenden Grundstücke einzuhalten; die DIN 18920, die RAS-LP4 sowie die ZTV-Baumpflege sind zu beachten. Dies gilt entsprechend für die Winterlinde (und auch) während der Bauphase; hier ist zudem die Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Kreis Olpe vom 15.07.2019 des Kreises Olpe beachten.

3. Auch wenn Fledermäuse im Plangebiet keine Quartiere finden, ist das Vorkommen der Tiere (zur Nahrungssuche) im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht auszuschließen. Im Hinblick auf den Schutz von Fledermäusen und anderen lichtsensiblen Tierarten ist eine (großflächige) nächtliche Beleuchtung im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung zu vermeiden. Vermieden werden sollen Streulicht (durch Einsatz geeigneter Lampentypen) und großräumige Anlockeffekte (durch möglichst niedrige Anbringung von Lampen). Empfehlenswert sind die Verwendung von (insektenneutralen) Leuchtmitteln mit niedrigem UV-Anteil und die Beschränkung der Betriebsdauer der Lampen auf das unbedingt notwendige Maß (Anhang II).

Sind bei der Gestaltung der Gebäude größere Fensterfronten geplant, ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freifläche verschiedene geschützte (und ggf. auch planungsrelevante) Vogelarten das Plangebiet frequentieren.

Um Verletzungen und Tötungen geschützter Vögel durch Anflug an die Glasscheiben zu vermeiden, ist entweder die Gestaltung der Glasflächen (im Hinblick auf die Effekte „Spiegelung“ und „Transparenz“) anzupassen und/oder durch eine geeignete Eingrünung des Grundstücks das Risiko eines Anflugs zu minimieren. Eine Beklebung der Scheiben mit einzelnen, handelsüblichen Greifvogelsilhouetten ist nachweislich nicht geeignet, Vogel-Kollisionen an Glasscheiben zu verhindern. Als Vorlage für die Gestaltung der Glasflächen kann die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelschutzwarte dienen.

Bei eventuell notwendigen Fällungen und Rodungen gilt:

4. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind in einer frostfreien Periode und außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2021).

5. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz von Fledermäusen in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Vor der Fällung ist eine Kontrolle der Baumhöhlen (ggf. mittels Endoskop) erforderlich; grundsätzlich ist

bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

6. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

7. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).“

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen ¹²

„Die Kompensation der ermittelten negativen Ökobilanz in Höhe von - 7.186 Ökopunkten ist im Geltungsbereich nicht möglich. Für den externen Ausgleich stehen in der Gemarkung Elspe in Flur 49, Flurstück 29 (tlw.) und in Flur 52, Flurstück 19 (tlw.) zwei Teilflächen von Intensivgrünland (Mähwiesen im Eigentum des Auftraggebers) mit räumlichem Bezug zum Eingriff zur Verfügung. Beide Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt (2003) als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-4813- 0001 „LSG-Elsper Senke - Lennenbergland“; die Teilfläche in Flur 52 liegt darüber hinaus im Verbundsystem VB-A-4814-001 „Elspebachtal mit Nebenbächen“ sowie am Rand (innerhalb) der Biotopkatasterfläche BK-4814-084 „Hecke /Gehölzstreifen nördlich Oberelspe“.

Zur Kompensation des Eingriffs ist die Aufwertung von Intensivgrünland (...) durch die Anpflanzung und Entwicklung von Kleingehölzen über Grünland geplant. Favorisiert hierzu wird die Anlage von Obstwiesen (...) mit Wildobst- oder Kultursorten. Alternativ kann die Anpflanzung eines Kleingehölzes mit heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten (...) erfolgen, das sich (...) in die bestehende Vegetation einfügt und/oder diese ergänzt.“

Die konkreten Maßnahmen (M1/E1: Anpflanzung von 10 Stk. Laub-/Obstbaumhochstamm innerhalb der Grünlandfläche Gemarkung Elspe, Flur 49, Flurstück 29, M2/E2: Anpflanzung von 15 Stk. Laub-/Obstbaumhochstamm innerhalb der Grünlandfläche Gemarkung Elspe, Flur 52, Flurstück 19) werden in der *Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung* in Form der Maßnahmenblätter detailliert beschrieben.

Die Pflanzmaßnahmen sind mit Beginn der Baumaßnahme, spätestens jedoch innerhalb der darauffolgenden Wachstumsruhe auszuführen. Zu beachten ist, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.

Die Sicherung der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf dem Vertragsweg zwischen der Stadt Lennestadt und dem Flächeneigentümer. In Ergänzung zu dieser vertraglichen Regelung erfolgt zur dinglichen Sicherung eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch.

¹² *Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Oberelsper Straße“ in Lennestadt-Altenvalbert, Sachverständige für ökologische Zusammenhänge B. Blenk, Hagen, November 2022 – Kapitel 7, S. 22 ff.*

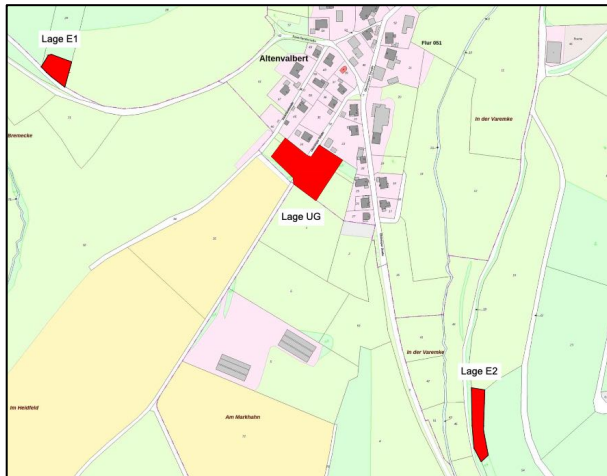


Abbildung 8: Räumliche Lage der Ausgleichsmaßnahmen
(Fachbeitrag – B. Blenk¹³)

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung selbst werden Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen. Dabei sind die Grundstücksfreiflächen als gehölzreiche Vegetationsflächen zu gestalten, alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen sowie die bestehenden Gehölze zu erhalten.

3.4 Sonstige Flächen- und Nutzungsfunktionen

3.4.1 Boden und Landwirtschaft

Die von der Satzung betroffene Erweiterungsfläche wird derzeit als Grünland bzw. Freizeitgelände (Pferdehaltung) genutzt.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsfunktion liegt allerdings aufgrund der geringen Grundstücksfläche nicht auf der Hand. Für die zusätzlichen Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen wird jedoch durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang Maßnahmen ergriffen.

Da im Zusammenhang mit dem naturschutzfachlichen Eingriffsausgleich rd. 2.500 qm (Intensiv-) Grünland durch Anpflanzung und Entwicklung von Kleingehölzen über Grünland (bevorzugt als Obstwiese) mit entsprechender Pflege entwickelt werden (was mit einer Reduzierung der menschlichen Überprägung einhergeht) sowie die Grundstücksfreiflächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als gehölzüberstandene Grünflächen zu gestalten sind, kann auch von einer angemessenen Minderung bzw. Kompensation von Bodenverlusten ausgegangen werden¹⁴.

3.4.2 Siedlungsfunktion, Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets wird durch eine typische innerörtliche Gemengelage geprägt, Konflikte durch die Einbeziehung eines Grundstückes in den Innenbereich sind nicht feststellbar.

¹³ Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Oberelsper Straße“ in Lennestadt-Altenvalbert, Sachverständige für ökologische Zusammenhänge B. Blenk, Hagen, Oktober 2023

¹⁴ Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. „Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“

Die verkehrliche Anbindung kann über die vorhandene „Oberelsper Straße“ (Flurstück: 32) erfolgen. Sie ist für die geringfügige Siedlungsergänzung durch die geplante Wohnbebauung hinreichend dimensioniert.

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Siedlungsgebieten grundsätzlich vorhanden. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich derzeit jedoch noch keine der notwendigen Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, Trinkwasser und Abwasser innerhalb des angrenzenden Straßenabschnitts der „Oberelsper Straße“.

Nähere Angaben zur Erschließung des Satzungsgebiets werden im Kapitel 4. 1. dargestellt.

3.4.3 Landschaftsbild, landschaftliche Erholung

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Südsauerländer Rothaarvorhöhen“ (*Internet-auftritt LANUV NRW*): „In ihrem inneren Gefüge vereinen die Rothaarvorhöhen markante Teillandschaften, die reizvoll miteinander kontrastieren: Beidseitig der tief eingeschnittenen Lenne erhebt sich das stark reliefierte, überwiegend bewaldete Bergland zwischen Saalhausen, Lennestadt und Bilstein. Dem gegenüber stehen die offenen Tal- und Muldenzonen von Kirchhundem-Oberhundem ("Hundemgrund") und des Rahraches mit der weiträumigen Quellmulde oberhalb von Welschen-Ennest ("Rahrbachmulde").“

Der Geltungsbereich selbst liegt im Übergang zwischen der Siedlungslage und der freien Feldflur, eingebettet in die kuppig-bucklige Bergwelt der Rothaarvorhöhen.

Das Flurwegesystem stellt eine Verbindung zu den Offenlandflächen der Feldflur dar - eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge sowie dem z.T. zertifizierten Wanderwegenetz.

Es werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets getroffen. Dabei sind:

- ☐ die Grundstücksfreiflächen als gehölzreiche Vegetationsflächen zu gestalten,
- ☐ alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen sowie
- ☐ die bestehenden Gehölze zu erhalten.

Bauliche Zulässigkeiten ergeben sich nach Einbeziehung in die Siedlungszone durch die umgebende Bebauung. Dadurch, ist ein "örtliches sich Einfügen" in die Siedlungszone gewährleistet, die Erholungsfunktion des Flurwegesystems bleibt erhalten.

Darüber hinaus ist gem. § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auch sollen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser verwertet und Freiflächen, wie z.B. Hof- oder private Stellplatzflächen, max. wasserdurchlässig befestigt werden.

4 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung / Festsetzungen

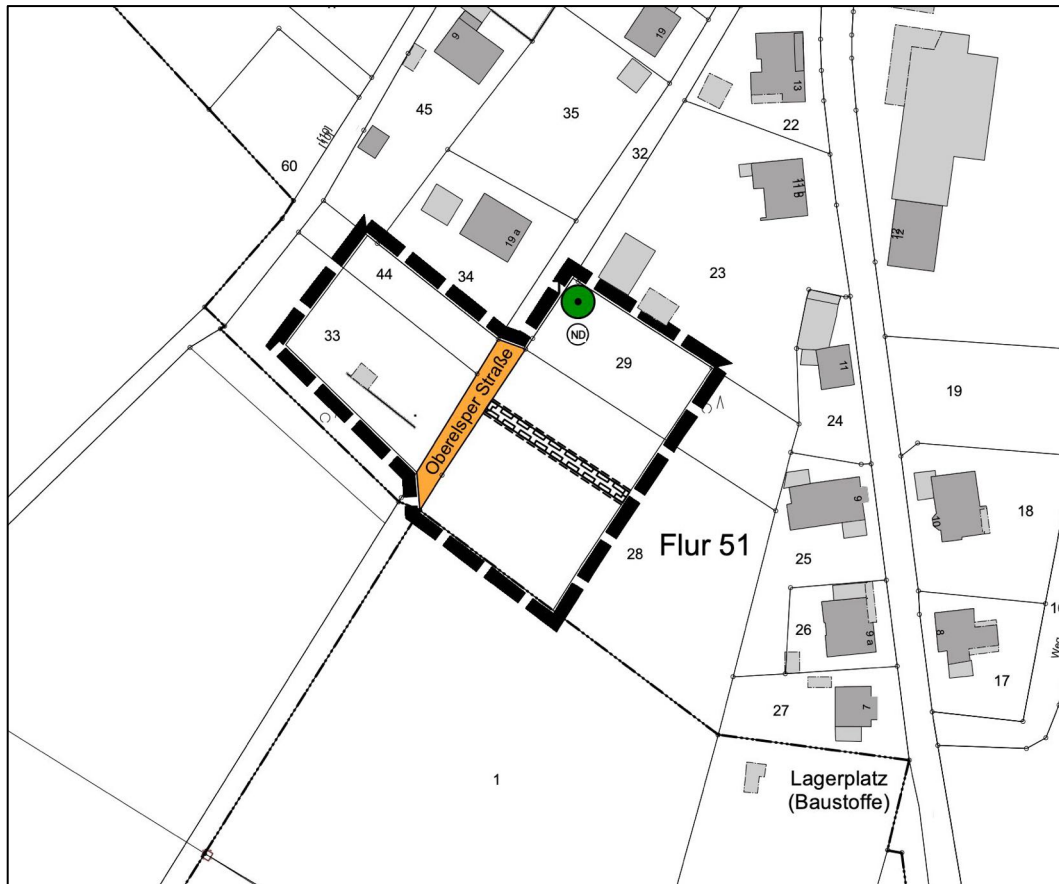


Abbildung 9: Ergänzungssatzung

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden, sofern diese aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Grünfläche mit gehölzreichen Vegetationsflächen. Weiterhin sind Hofflächen, Fußwege sowie private Stellplatzflächen maximal wasserdurchlässig zu gestalten.

Im vorliegenden Fall wird die im nördlichen Plangebiet am Ortseingang gelegene alte Winterlinde (*Tilia cordata*), die als Naturdenkmal ausgewiesen ist (Information Kreis Olpe vom 25.10.2022) zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB – Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. einer Signatur als Naturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Darüber hinaus wird der Abschnitt der Oberelsper Straße innerhalb des Plangebiets als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind bereits in Form von Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Die geplante Bebauung unterliegt den Vorgaben des § 34 BauGB. Damit wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in das prägende

Bild des Stadtteils einfügt. Weitergehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Ergänzend wird die geplante Parzellierung im Bereich der Satzung nachrichtlich dargestellt. Da leitungsgebundene Medien von der östlich gelegenen Oberelsper Straße ins Plangebiet geführt werden müssen, werden entsprechenden Leitungsrechte im Plangebiet festgesetzt bzw. es erfolgt eine nachrichtliche Darstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB). Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden in einer Trasse mit einer Breite von 3,0 m grundbuchlich gesichert. Hierdurch wird sowohl die verkehrliche Erschließung der östlichen Restflächen der Flurstücke 28 und 29 als auch die notwendige Leitungsführung der leitungsgebundenen Medien in Richtung Osten gewährleistet.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, auf Basis der grünordnerischen Empfehlungen, eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Grünfläche mit gehölzreichen Vegetationsflächen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung getroffen. Demnach ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu verwerten oder zu versickern. Hofflächen, Fußwege sowie private Stellplätze sind maximal wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen). (Soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen).

Das entstehende Ausgleichsdefizit wird durch Umsetzung der im Fachbeitrag „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen planerisch kompensiert.

Die Sicherung der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf dem Vertragsweg zwischen der Stadt Lennestadt und dem Flächeneigentümer. In Ergänzung der vertraglichen Sicherung erfolgt zur dinglichen Sicherung eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch. (Fläche E1: Gemarkung Elspe, Flur 49, Flurstück 29 (teilw., Größe ca. 1.000 qm / Fläche E2: Gemarkung Elspe, Flur 52, Flurstück 19 (teilw., Größe ca. 1.500 qm).

4.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung ¹⁵

Prinzipiell ist eine Anbindung der leitungsgebundenen Medien an die östlich gelegene Oberelsper Straße geplant. Der Anschlusspunkt befindet sich im Bereich Oberelsper Straße 9 (Flurstück 25). Die erforderlichen Leitungen werden über entsprechende Leitungsrechte grundbuchlich gesichert. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung werden die entsprechenden Leitungsrechte festgesetzt bzw. es erfolgt eine nachrichtliche Darstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

4.1.1 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (es ist eine Aufteilung in drei Baugrundstücke geplant) wird über die „Oberelsper Straße“ verkehrlich erschlossen.

¹⁵ Mit der Erschließungsplanung wurde das *Ingenieurbüro für Bauwesen Schmidt GmbH, Lennestadt*, beauftragt. Die vorliegenden Angaben entsprechen dem Stand 14.09.2023. Die Festlegungen wurden im Rahmen eines Abstimmungstermin am 11.09.2023 getroffen. Die konkrete Infrastrukturplanung wird im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung erarbeitet.

4.1.2 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist gesichert. Zur Entsorgung des Schmutzwassers stehen alternativ zwei Entsorgungswege zur Verfügung:

Alternative 1: Verlängerung der vorhandenen, öffentlichen Schmutzwasserkanalisation in der Oberelsper Straße (Flurstück 32) zur Erschließung der drei Grundstücke.

Alternative 2: Bau einer privaten Schmutzwasserkanalisationsleitung mit Anschluss am öffentlichen Schmutzwasserkanal in der talseitig liegenden „Oberelsper Straße“ auf Höhe von Haus Nr. 9 (Flurstück 25). Die Kanaltrasse wird mit dem o.g. 3,0 m breiten Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht auf allen betroffenen Grundstücken grundbuchlich gesichert. (vergl. Planteil)

4.1.3 Niederschlagswasser

Entwässerung Straße: Talseitig der heutigen Straße wird innerhalb der öffentlichen Straßenparzelle (Flurstück 32) ein Mulden-Rigolensystem zur Entwässerung durch den Vorhabenträger hergestellt.

Entwässerung der Baugrundstücke: Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen wird vor Ort auf den Grundstücken versickert. Ein hydrogeologisches Bodengutachten, dass den Nachweis zur Versickerungsfähigkeit erbringt, liegt vor. Es ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Bei Errichtung einer gemeinsamen der Versickerungsanlage auf die talseitigen Restflächen der Flurstücke 28 und 29; wird das Leitungs- und Nutzrecht grundbuchlich gesichert.

Erforderliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen für die Errichtung der Versickerungsanlagen werden bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe nach §§ 8-10 WHG beantragt. Eine Übertragung der Regenwasserbeseitigungspflicht seitens der Stadt auf die Grundstückseigner wird in Aussicht gestellt.

4.1.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der Trinkwasserleitung der Stadt Lennestadt in der unteren „Oberelsper Straße“ auf Höhe von Haus Nr. 9. Vorgesehen sind drei Grundstückanschlüsse an der Hauptleitung mit jeweils 3 Ventilanbohrschellen und drei Zähler-schächten.

Die drei Hausanschlussleitungen werden in der als *Alternative 2* genannten Schmutzwassertrasse mitverlegt. Die Hausanschlussleitungen werden mit Leitungsrechten auf allen betroffenen Grundstücken grundbuchlich gesichert. Seitens der Stadt Lennestadt wird noch die Alternative des Neubaus einer Wasserleitung in der oberen „Oberelsper Straße“ angeboten. Diese Lösung wäre auch technisch machbar, bedarf jedoch einer intensiven Klärung der Kostenverteilung.

4.1.5 Stromversorgung und Telekommunikation

Anschlüsse an den Strom- und Telekommunikationsleitungen erfolgen analog der Wasserversorgung aus der „Oberelsper Straße“ auf Höhe von Haus Nr. 9. Die Kabellagen werden in der Trasse der Trinkwasserhausanschlussleitung mitverlegt. Das Leitungsrecht wird in der gleichen Trasse wie Schmutzwasser und Trinkwasserleitung gesichert. Eine Stromversorgung über Dachreiter ist alternativ, gem. Vorgabe EVU, möglich.

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde wie Mauern, Gräben oder Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lennestadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gem. § 16 Abs. 2 DSchG NRW mindestens eine Woche unverändert zu belassen, sofern diese nicht vorher von der Oberen Denkmalbehörde freigegeben wird.

5.2 Altlasten/ Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige Untere Bodenschutzbehörde (des Landkreises), die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

5.3 Bodenschutz

In Ergänzung zu den genannten Minderungsmaßnahmen werden folgende Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz gemacht:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

5.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen) ausgestattet werden. (Weitergehende Informationen sind im Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I (Anhang II) benannt)

5.5 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen. (Weitergehende Informationen sind im Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I (Anhang II) benannt)

5.6 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

5.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

5.8 Naturdenkmal

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zum Erhalt festgesetzt Winterlinde (*Tilia cordata*), steht als Naturdenkmal unter Schutz. Neben der DIN 18920, der RAS-LP4 und der ZTV-Baumpflege ist die *Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Kreis Olpe vom 15.07.2019* zu beachten. Als Schutzbereich um das Naturdenkmal ist die Fläche des Kronentraufbereichs plus 1,50 m festgelegt.