Stadt
Lennestadt
Stadtplanung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 191 der Stadt Lennestadt
Oedingen – Ober der Kirche III

Verfahrensstand: Beschlussfassung / 24.08.2026

Inhaltsverzeichnis

	Rechtsgrundlagen	5
	Weiterführende Unterlagen	6
1	**Anlass und Ziele der geplanten Entwicklung**	7
2	**Planungsraum**	7
3	**Rahmenbedingungen**	8
3.1	Regionalplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Planungsrecht	12
3.4	Landschaftsplanung	13
3.5	Naturschutz	15
3.6	Artenschutz	16
3.7	Klimaschutz und Klimafolgeanpassung	17
3.8	Bodenfunktionen und Bodenschutz	17
3.9	Wasserbewirtschaftung und Hochwasserschutz	18
3.10	Archäologie, Landschafts- und Baukultur sowie Denkmalpflege	20
3.11	Altlasten und Kampfmittel	21
3.12	Geologie, Hydrogeologie und Bergbau	21
3.13	Land- und Forstwirtschaft	22
3.14	Immissionen und Emissionen	22
3.15	Erschließung	22
3.16	Ver- und Entsorgung	23
3.17	Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung	23
4	**Bestand**	24
4.1	Nutzung	24
4.2	Vorangegangene Nutzung	25
5	**Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans (gemäß § 9 BauGB)**	26
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)	26
5.2	Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
5.3	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	27

5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	27
5.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	27
5.7	Versorgungsflächen einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	28
5.8	Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	28
5.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	28
5.10	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	29
6	**Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 89 BauO NRW)**	29
6.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 15a, 20 und 25 BauGB)	29
6.2	Vorschriften zur Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 15a, 20 und 25 BauGB)	32
6.3	Vorschriften zur Begrünung baulicher Anlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 15a, 20 und 25 BauGB)	33
7	**Sonstige Festlegungen und Darstellungen**	34
7.1	Schutzstreifen Hochspannungsfreileitung	34
8	**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**	34
9	**Einordnung in die Rahmenbedingungen**	34
9.1	Regionalplanung	34
9.2	Flächennutzungsplan	35
9.3	Planungsrecht	36
9.4	Landschaftsplanung	36
9.5	Naturschutz	36
9.6	Artenschutz	36
9.7	Klimaschutz und Klimafolgeanpassung	36

9.8	Bodenfunktionen und Bodenschutz	37
9.9	Wasserbewirtschaftung und Hochwasserschutz	38
9.10	Archäologie, Landschafts- und Baukultur sowie Denkmalpflege	39
9.11	Altlasten und Kampfmittel	39
9.12	Geologie, Hydrogeologie und Bergbau	39
9.13	Land- und Forstwirtschaft	40
9.14	Immissionen und Emissionen	40
9.15	Erschließung	40
9.16	Ver- und Entsorgung	41
9.17	Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung	43
10	**Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz**	43
11	**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**	44
11.1	Bodendenkmalschutz	44
11.2	Altlasten	44
11.3	Bodenkundliche Baubegleitung	44
11.4	Kampfmittel	44
11.5	Hochspannungsfreileitung	45
11.6	Beleuchtung	45
11.7	Private Vorsorgemaßnahmen	45
11.8	Einsichtnahme in Unterlagen	45
	Verfahrensvermerke	46

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, in der zurzeit gültigen Fassung

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019, in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.07.2018, in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994, in der zurzeit gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der zurzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen – Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 21.07.2000, in der zurzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, in der zurzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (KSG NRW-NFG) vom 08.07.2021, in der zurzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, in der zurzeit gültigen Fassung

Hauptsatzung der Stadt Lennestadt vom 16.03.2021, in der zurzeit gültigen Fassung [Anm.: Anwendung bis zur Neufassung der Hauptsatzung]

Hauptsatzung der Stadt Lennestadt vom 12.11.2025, in der zurzeit gültigen Fassung

Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KlAnG) vom 08.07.2021, in der zurzeit gültigen Fassung

Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000, in der zurzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017, in der zurzeit gültigen Fassung

Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG NRW) vom 11.02.2021, in der zurzeit gültigen Fassung

Landschaftsplan des Kreis Olpe Nr. 2 Elsper Senke – Lennebergland vom 30.11.2006, in der zurzeit gültigen Fassung

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) vom 15.04.1969, in der zurzeit gültigen Fassung

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, in der zurzeit gültigen Fassung

Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein, vom 28.03.2025, in der zurzeit gültigen Fassung

Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom 12.03.2008, in der zurzeit gültigen Fassung (außer Kraft)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, in der zurzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017, in der zurzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021, in der zurzeit gültigen Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995, in der zurzeit gültigen Fassung

Weiterführende Unterlagen

Fuhrmann und Brauckmann (2024): Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung zum Baugebiet Ober der Kirche III Lennestadt-Oedingen; Balve

Mestermann Landschaftsplanung (2026): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 191 Oedingen – Ober der Kirche III der Stadt Lennestadt; Warstein [Beschlussfassung / 01.04.2026]

Mestermann Landschaftsplanung (2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 191 Oedingen – Ober der Kirche III der Stadt Lennestadt; Warstein

Stadt Lennestadt (2026): Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und sonstiger Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 191 Oedingen – Ober der Kirche III; Lennestadt [Beschlussfassung / 24.08.2026]

Stadt Lennestadt (2026): Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 191 Oedingen – Ober der Kirche III; Lennestadt [Beschlussfassung / 24.08.2026]

1 Anlass und Ziele der geplanten Entwicklung

Um die bislang unbeplanten Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 Oedingen – Ober der Kirche III erforderlich.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, auch unter den Vorzeichen des demographischen Wandels und der daraus resultierenden nachlassenden quantitativen Nachfrage nach Bauland einzeln bedarfsgerechte Baulandkapazitäten zur Verfügung zu stellen.

Ziel der Entwicklung ist die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen für den Familienhausbau im Ortsteil Oedingen. Hier besteht eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Durch die Entwicklung des Wohngebiets kann der kurz- und mittelfristige Bedarf nach Baugrundstücken in Lennestadt-Oedingen gedeckt werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine kleinteilige Bebauung mit ca. 10 freistehenden Einfamilienhäusern vor.

2 Planungsraum

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 358, 407, 947, 995, 999, 1001, 1008 (tlw.), 1043, 1077, 1100 (tlw.) in der Gemarkung Oedingen, Flur 9. Die Fläche beläuft sich auf rund 21.000m². Der Planungsraum wird in der Örtlichkeit wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Wohngebiet Ober der Kirche
- Im Osten durch die Grundschule
- Im Süden durch die Hochspannungsfreileitung
- Im Westen durch einen Höhenversprung mit Gehölzstruktur innerhalb der Wiesenfläche



Abbildung 1: Lage des Planungsraums / Quelle: Geoportal NRW, digitaler Zwilling

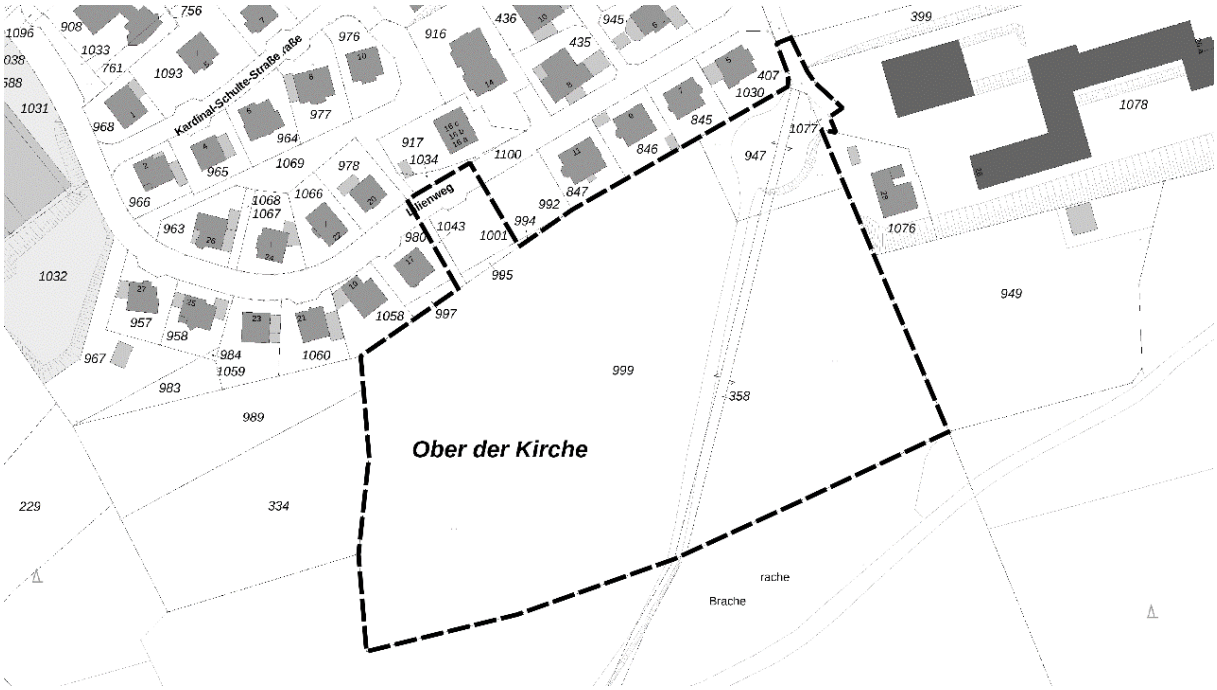


Abbildung 2: Grenzen des Bebauungsplans Oedingen - Ober der Kirche III / Quelle: Stadt Lennestadt

3 Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

3.1.1 Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Siegen (außer Kraft)

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Blatt 2, stellt das Plangebiet als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Südlich des Plangebiet grenzen Waldbereiche mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung an.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Siegen / Quelle: Bezirksregierung Arnsberg

Mit Wirksamkeit des Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis / Kreis Olpe / Kreis Siegen-Wittgenstein treten die Regelungen des Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Siegen außer Kraft.

3.1.2 Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis / Kreis Olpe / Kreis Siegen-Wittgenstein (rechtskräftig)

Der Regionalrat der Bezirksregierung Arnsberg hat in seiner Sitzung vom 07. Dezember 2017 die Regionalplanungsbehörde beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Märkischen Kreis, Kreis Olpe sowie Kreis Siegen-Wittgenstein zu beginnen. Der Plan ist mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW vom 28.03.2025 wirksam.

Der rechtskräftige Regionalplan stellt das Plangebiet als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Südlich des Plangebiet grenzen Waldbereiche mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung an.

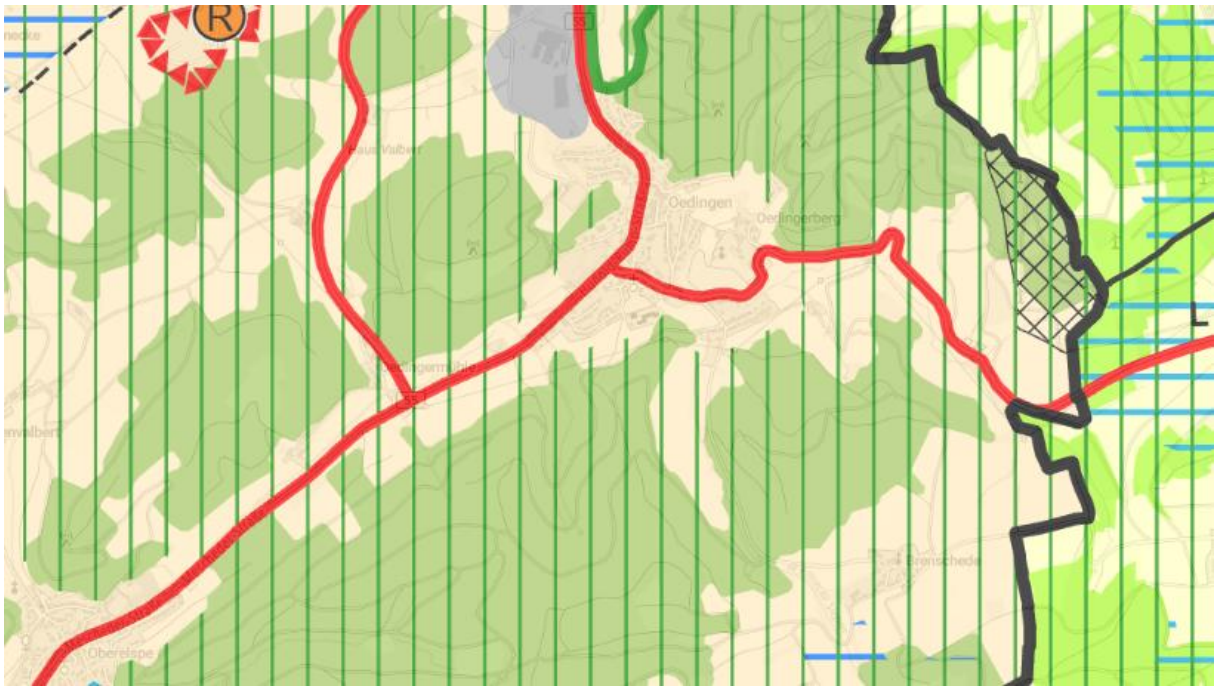


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan MK / OE / SI-WI / Quelle: Bezirksregierung Arnsberg

Zum Querschnittsthema Klima und Klimawandel nennt der Regionalplan u.A. folgende Planungsziele und Grundsätze, die für das Vorhaben von Bedeutung sind:

2.2-3 Grundsatz	*Grün- und Freiflächen mit thermischer Ausgleichsfunktion:* *Grün- und Freiflächen mit thermischer Ausgleichsfunktion im Übergangsbereich von Siedlungsraum und Freiraum sollen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung gesichert und entwickelt werden. Dabei sollen vor allem die Flächen mit höchster, sehr hoher und hoher Funktionserfüllung nicht beeinträchtigt werden.*

Weiterhin nennt der Regionalplan u.A. folgende übergreifende Planungsziele und Grundsätze, die für das Vorhaben von Bedeutung sind:

3.1-1 Ziel	*Vielfalt der Kulturlandschaften:* *Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten. Dabei sind die Leitbilder der Kulturlandschaften mit ihren wertgebenden Bestandteilen […] zu Grunde zu legen.*

Für Siedlungsräume werden die Ziele und Grundsätze u.A. wie folgt konkretisiert:

4.1-1 Ziel	*Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung:* *Die durch die Bauleitplanung zu sichernden Entwicklungsflächen für Wohnen, Gewerbe, Industrie und Mischnutzungen sind am nachweisbaren aktuellen Handlungsbedarf zu bemessen.* *Übersteigen die Siedlungsflächenreserven in den Bauleitplänen der Kommunen die abgeschätzten Bedarfe, sind nicht mehr benötigte Reserveflächen dem Freiraum zuzuführen. Vorrangig sind Reserveflächen zurückzuführen, die am Übergang zwischen Siedlungs- und Freiraum liegen oder in im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen verortet sind und dabei von ihrer Dimensionierung her über den Bedarf des Ortsteils hinausgehen.*
4.1-2 Grundsatz	*Flächensparende Siedlungsentwicklung:* *Für eine Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ ist auf eine geordnete gesamträumliche Siedlungsentwicklung in der Kommune zu achten, indem* *- die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung sowie die Aktivierung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen am Siedlungsrand,* *- geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungskörpers vorrangig reaktiviert und zielgerichtet entwickelt werden,* *- neue Bauflächen, soweit möglich, an vorhandene Siedlungsflächen anschließen,* *- an vorhandene Siedlungsflächen anschließende neue Bauflächen vom bestehenden Siedlungsrand her entwickelt werden.*
4.2-1 Ziel	*Nutzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche:* *Die Siedlungsentwicklung mit Wohnen, Einzelhandel, wohnverträglichem Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vollzieht sich in räumlich konzentrierter Form vorrangig in den zeichnerisch festgelegten zASB und ASB.*

Weiterhin gelten zur Entwicklung und Inanspruchnahme des Freiraums u.A. die folgenden Ziele:

5.2-1 Grundsatz	*Erhalt großflächiger, unzerschnittener Waldbereiche und Überregionaler Wildtierkorridore:* *Die Lebensräume von Arten mit weiträumigem Arealanspruch und deren durchgängige Wanderkorridore sollen gesichert und entwickelt werden.* *Hierfür sollen großflächige, unzerschnittene und störungsarme Waldbereiche sowie naturnahe, strukturreiche Laubwälder und Waldränder gesichert und entwickelt werden. […]*
5.3-3 Grundsatz	*Landwirtschaftliche Betriebe:* *In AFAB sollen die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe und ihre Flächengrundlage gesichert werden. Hierbei soll auch die agrarstrukturelle Wertigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen berücksichtigt werden.* *Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche für Kompensationsmaßnahmen soll auf der Grundlage abgestimmter räumlicher Konzepte erfolgen.*
5.3-4 Grundsatz	*Besonders fruchtbare Böden:* *Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen Böden mit sehr hoher und hoher Bodenfruchtbarkeit gesichert werden, um ihre Funktionen für die Landwirtschaft und für die Anpassung an den Klimawandel zu erhalten.*

3.1.3 Regionalplan Südwestfalen (in Aufstellung)

Der Regionalrat der Bezirksregierung Arnsberg hat in seiner Sitzung vom 19. März 2026 den Einleitungsbeschluss für den Regionalplan Südwestfalen gefasst. Ziel des Verfahrens ist es, die bisher zwei räumlichen Teilpläne in einen Gesamtplan zu überführen. Der Aufstellungsbeschluss und die damit verbundenen Bindungswirkungen sind für 2028 geplant, die Fertigstellung für 2031.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche sowie den südlichen Teil das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im südlichen Randbereich des Plangebiets wird die Darstellung durch eine Hochspannungsfreileitung überlagert.

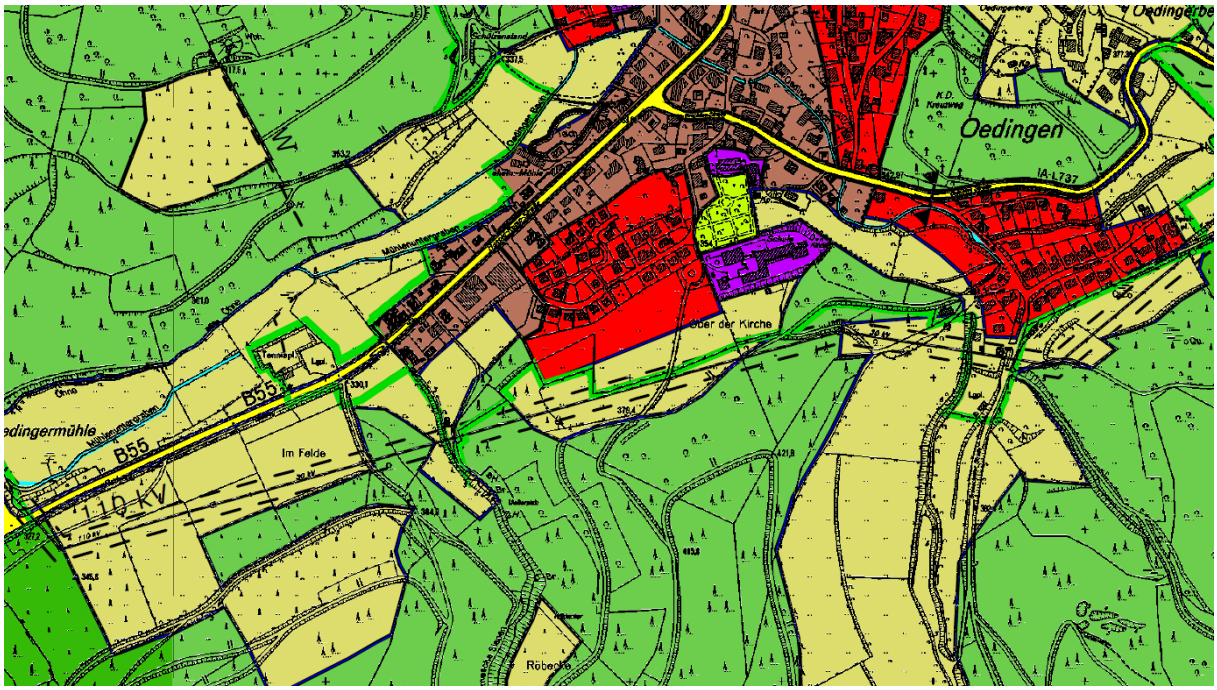


Abbildung 5: Darstellung des Plangebiets im rechtskräftigen Flächennutzungsplan / Quelle: Stadt Lennestadt

3.3 Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder einer Satzung nach § 34 BauGB. Planungsrechtlich ist es dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Nördlich des Plangebiets grenzen die Bebauungspläne der Stadt Lennestadt Nr. 66I und 66II Oedingen – Ober der Kirche I und Oedingen – Ober der Kirche II an. Eine Teilfläche des Plangebiets überschneidet sich mit dem Bebauungsplan Nr. 66II Oedingen – Ober der Kirche II.



Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 66II Oedingen – Ober der Kirche II mit Änderungsbereich / Quelle: Stadt Lennestadt

Im Rahmen dieses Verfahrens wird der Bebauungsplan Nr. 191 Oedingen – Ober der Kirche III aufgestellt. Gleichzeitig wird die 2. Änderung als Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 66II Oedingen – Ober der Kirche II durchgeführt.

3.4 Landschaftsplanung

Der Bereich Lennestadt-Oedingen liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Olpe Nr. 2 Elsper Senke – Lennebergland. ↘ Umweltbericht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebiets ohne Festsetzungen. Nördlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet Typ A (allgemeiner Landschaftsschutz) Elsper Senke – Lennebergland an.

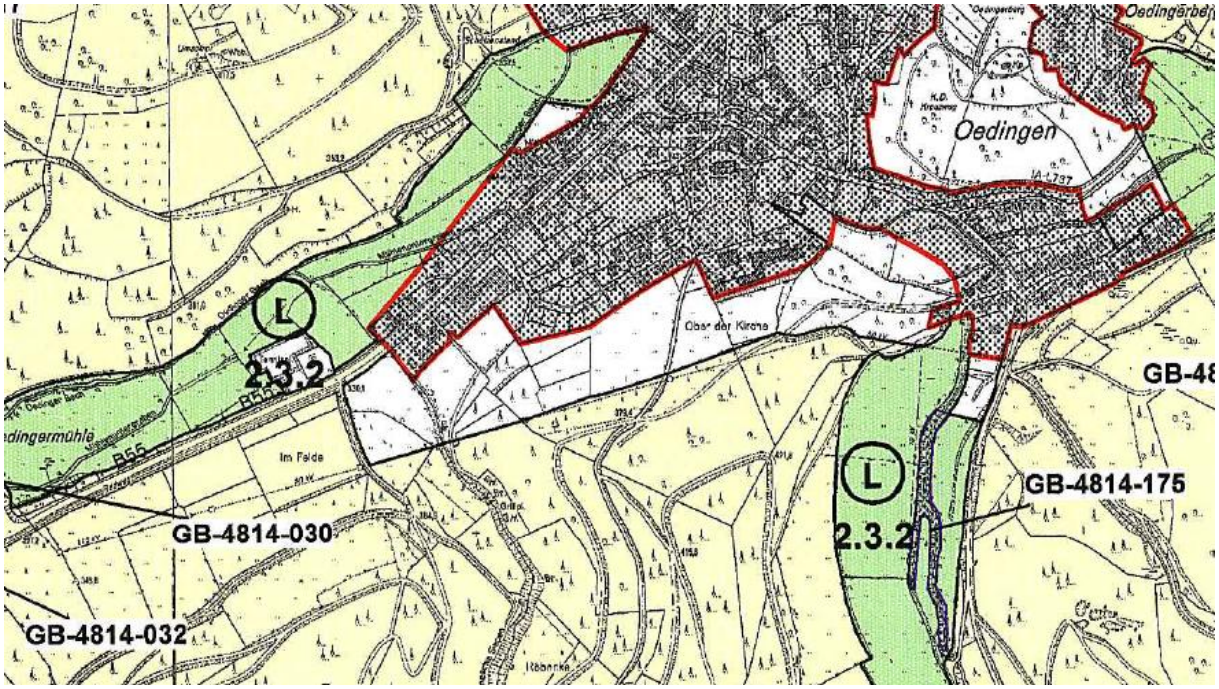


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan Elsper Senke – Lennebergland (Festsetzungskarte) / Quelle: Kreis Olpe

Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel des Landschaftsplans Nr. 2 Pflege und Entwicklung ortsnaher Landschaftsbereiche.

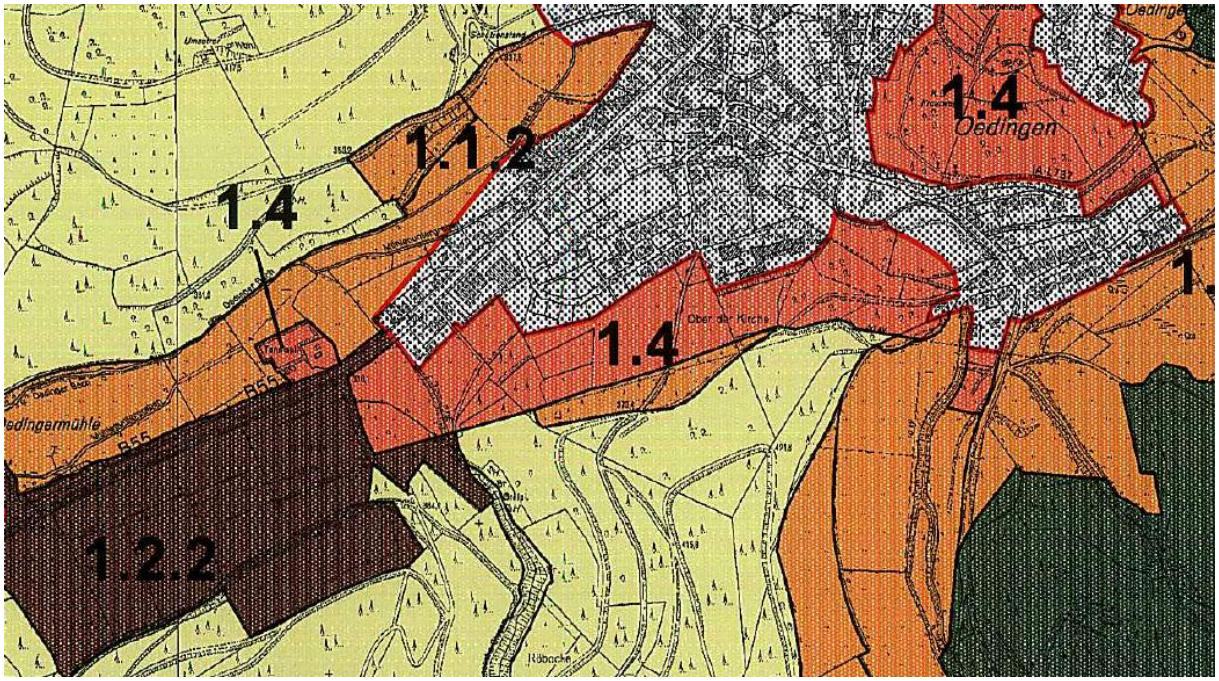


Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan Elsper Senke – Lennebergland (Entwicklungskarte) / Quelle: Kreis Olpe

Das Entwicklungsziel wird wie folgt beschrieben:

Die Landschaftsstrukturen im Umfeld der Städte und Dörfer haben maßgeblichen Einfluss auf die nachhaltige, dauerhaft umweltgerechte Entwicklung der Ortsränder und der sie unmittelbar umgebenden Gebiete. Der Übergang von ortsrandnahen Gebieten in die freie Landschaft soll harmonisch und umweltverträglich entwickelt werden. Dieses Ziel steht einer baulichen Nutzung von im Flächennutzungsplan dafür vorgesehenen Flächen nicht entgegen. Es erfordert eine frühzeitige, funktionsgerechte Gestaltung des gesamten Übergangsbereichs zwischen vorhandener bzw. planerisch vorgesehener Bebauung und der von Siedlungseinflüssen weitgehend frei zu haltenden freien Landschaft.

Der Umsetzung dieses Entwicklungszieles dienen

- *die Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten Flächen*
- *die Vermeidung von ortsnahen Erstaufforstungen und Weihnachtsbaumkulturen*
- *die langfristige Planung der erforderlichen Erholungsinfrastruktur*
- *die Sicherung eines möglichst naturnahen Zustandes von Fließgewässern einschließlich deren Umfeldes*
- *die Erhaltung wichtiger naturnaher Landschaftselemente (z. B. alte Gehölzbestände, markante Einzelbäume, Fließ- und Stillgewässer) auch über die Realisierung der Bauleitpläne hinaus und Sicherung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan*
- *die Anreicherung der Feldflur durch Obstwiesen, Feldgehölze und Einzelbäume*
- *die Entwicklung sommergrüner Laubholzränder bei siedlungsnahen Waldflächen*
- *die Betonung der in die Orte führenden Wege durch begleitende Gehölzstreifen. [Kreis Olpe, 2006]*

3.5 Naturschutz

↘ Umweltbericht

3.5.1 Naturschutzgebiete

Im Plangebiet sowie der direkten Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG.

3.5.2 Naturdenkmäler

Im Plangebiet sowie der direkten Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG.

3.5.3 Biotope

Im Plangebiet sowie der direkten Umgebung befinden sich keine geschützten Biotope gemäß §§ 30 und 42 LNatSchG NRW. In der erweiterten Umgebung befindet sich das Biotop BT-4814-175-8 Bachmittellauf und Ufergehölz.

3.5.4 Biotopkataster

Im Plangebiet sowie der direkten Umgebung befinden sich keine Biotopkatasterflächen. In der erweiterten Umgebung befinden sich die Flächen BK-4814-110 Buchenwald südwestlich Oedingen, BK-4814-115 Bachlauf Bremecke zwischen Brenschede und Oedingen, BK-4814-120 Laubwald und Bachlauf südöstlich von Oedingen und BK-4814-173 Buchenwald östlich von Oedingen.

3.5.5 Biotopverbund

Der östliche und südliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Biotopverbunds mit besonderer Bedeutung Elspebachtal mit Nebenbächen (Objektkennung VB-A-4814-001).

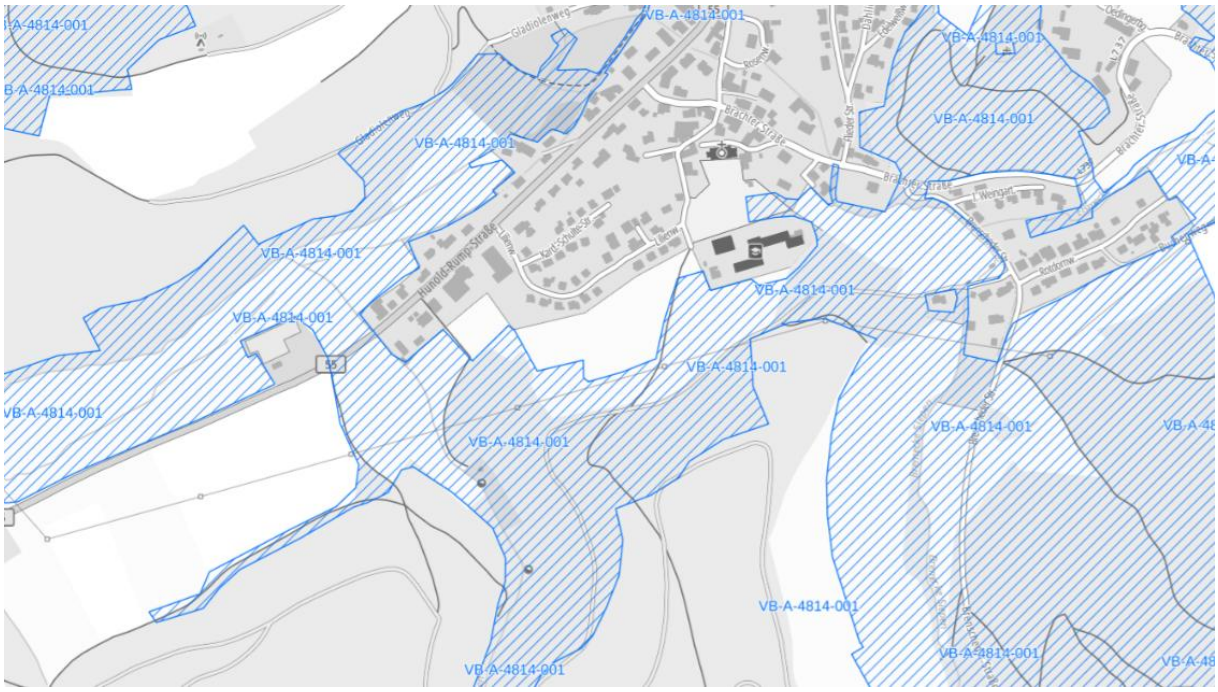


Abbildung 9: Auszug aus LINFOS NRW, Verbundflächen mit herausragender/besonderer Bedeutung / Quelle: LANUV NRW

Der Biotopverbund Elspebachtal mit Nebenbächen wird wie folgt beschrieben: *ausgedehntes, großes Mittelgebirgsbachsystem; meist grünlandwirtschaftlich genutzte Talsohlen; weitgehend bewaldete Talhänge und Bergrücken; zahlreiche Quellen und Quellbäche; einzelne kleine Stillgewässer und Ackerflächen: stellenweise dicht besiedeltes Umfeld.*

Wertbestimmende Merkmale / Bedeutung im Biotopverbund: hoher Laubholzanteil der Waldbestände mit Eichen- und Buchen-Mischwäldern sowie einzelne Bestände mit Hainsimsen-Buchenwald; abschnittweise naturnahe Quellen und Quellbäche; stellenweise bachbegleitende Auwaldbestände; größere Flächen mit Feucht- und Nassgrünland; einzelne Flächen mit wertvollem Magergrünland; struktruierende, bodenständige Feld- und Ufergehölze; vielfältige und kleinstrukturierte Kulturlandschaft mit hohem Potential zur Entwicklung von Lebensräumen für Zielarten von Gehölzlebensräumen/Wald, des Grünlandes und der Fließgewässer.

Klimasensitive Arten und Lebensräume: eutrophe Stillgewässer; Feucht- und Nassgrünland, Quellen und Quellbäche.

Schutzziel: Erhalt der bodenständigen Laubholzbestände; Erhalt der Quellen und Quellbäche; Erhalt des Grünlandes insbesondere des Feucht- und Nassgrünlandes sowie des Magergrünlandes; Erhalt der Stillgewässer; Erhalt der zusammenhängenden Waldgebiete.

Entwicklungsziel: naturnahe Waldbewirtschaftung der bodenständigen Laubholzbestände zur Entwicklung möglichst naturnaher Wälder mit hohen Alt- und Totholzanteilen; Herausnahme von Quellbereichen und Fließgewässerufern aus der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzung zur Verbesserung der Gewässerstrukturgüte; Beseitigung von Nadelbaumkulturen und Entwicklung möglichst naturnaher, bodenständiger Laubholzbestände; Wiederherstellung der natürlichen hydrologischen Bedingungen zur Entwicklung von Sumpf- und Bruchwald sowie von Feucht- und Nassgrünland; Erhöhung der Naturnähe der Stillgewässer zum Beispiel durch die Schaffung und Entwicklung von flachen Uferzonen und Röhrichtbeständen; Entwicklung und Optimierung strukturreicher Waldränder und Waldlichtungen sowie linienhafter Gehölzstrukturen in der Kulturlandschaft; Entwicklung bzw. Schaffung von künstlichen Fledermausquartieren an Gebäuden und in Waldlebensräumen.

3.5.6 Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks Sauerland-Rothaargebirge. Naturparks dienen sowohl dem Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt als auch der Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus, einer dauerhaft natur- und umweltverträglichen Landnutzung sowie auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung. Die Schutzkategorie des Naturparks hat einen nichtrestriktiven Charakter, im Vordergrund steht der Schutz- und Entwicklungsappell.

3.6 Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren ist Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 BNatSchG eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. ↘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

3.7 Klimaschutz und Klimafolgeanpassung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Grünfläche mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion (Klasse 6). Es grenzt an Siedlungsbereiche mit günstiger bzw. sehr günstiger thermischer Situation an (Klasse 2 bzw. 1). Südlich des Plangebiets grenzen Grünflächen mit hoher thermischer Ausgleichsfunktion (Klasse 8) an.



Abbildung 10: Auszug aus dem Klimaatlas NRW, Ist-Zustand / Quelle: LANUV NRW

In Folge des Klimawandels sind Veränderungen des globalen und lokalen Klimas zu erwarten.

3.8 Bodenfunktionen und Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bodeneinheiten L4813_S-B34c und L4813_S-B34cSH2, vorherrschender Bodentyp ist Pseudogley-Braunerde.

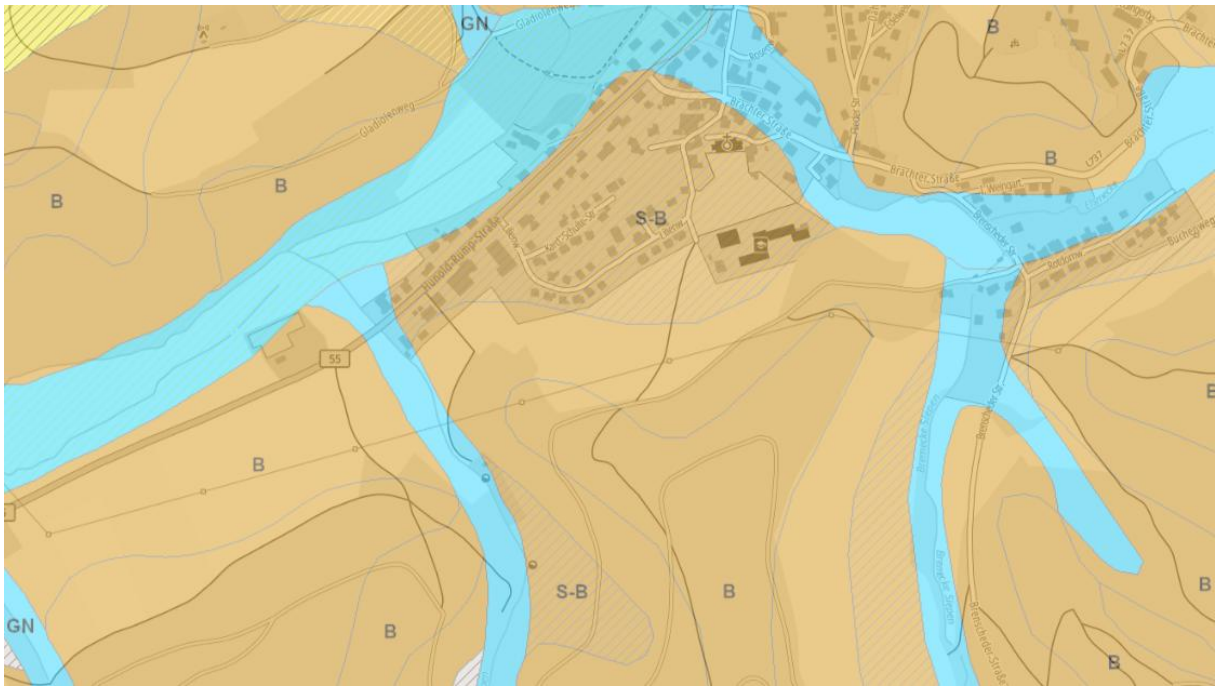


Abbildung 11: Auszug aus der Bodenkarte NRW, Bodentyp / Quelle: Geologischer Dienst NRW

Der Boden weist eine hohe Regulations- und Kühlungsfunktion auf. Er ist für Weide- und Ackernutzung geeignet, für eine für intensive Ackernutzung wird Melioration empfohlen.

Mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen sind natürliche Bodenverhältnisse anzunehmen.

3.9 Wasserbewirtschaftung und Hochwasserschutz

3.9.1 Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos bedarf es eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies geschieht durch den länderübergreifenden Raumordnungsplan Hochwasserschutz. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu, den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern.

Die Anwendung der Ziele bzw. Grundsätze richtet sich nach der Betroffenheit des jeweiligen Schutzgutes, auf das Bezug genommen wird. Einzelne Ziele und Grundsätze sind bei jeder Planung anzuwenden:

I.1.1 Ziel	*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*

I.2.1 Ziel	*Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*

3.9.2 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebiets sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Fließgewässer. Die räumlich nächsten Gewässer sind der Oedinger Bach sowie die Elspe in etwa 200m Entfernung, wobei diese bezüglich der Höhenlage mindestens 15m tiefer liegen.

3.9.3 Hochwassergefahr

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Bereichs, in dem von einer Hochwassergefahr seitens der Oberflächengewässer ausgegangen werden muss.

3.9.4 Starkregenereignisse

Auch abseits der Gewässer muss bei Starkregenereignissen mit Überschwemmungen gerechnet werden. Insbesondere betroffen sind Geländesenken, Hanglagen sowie Bereiche talseitig der Straßen.

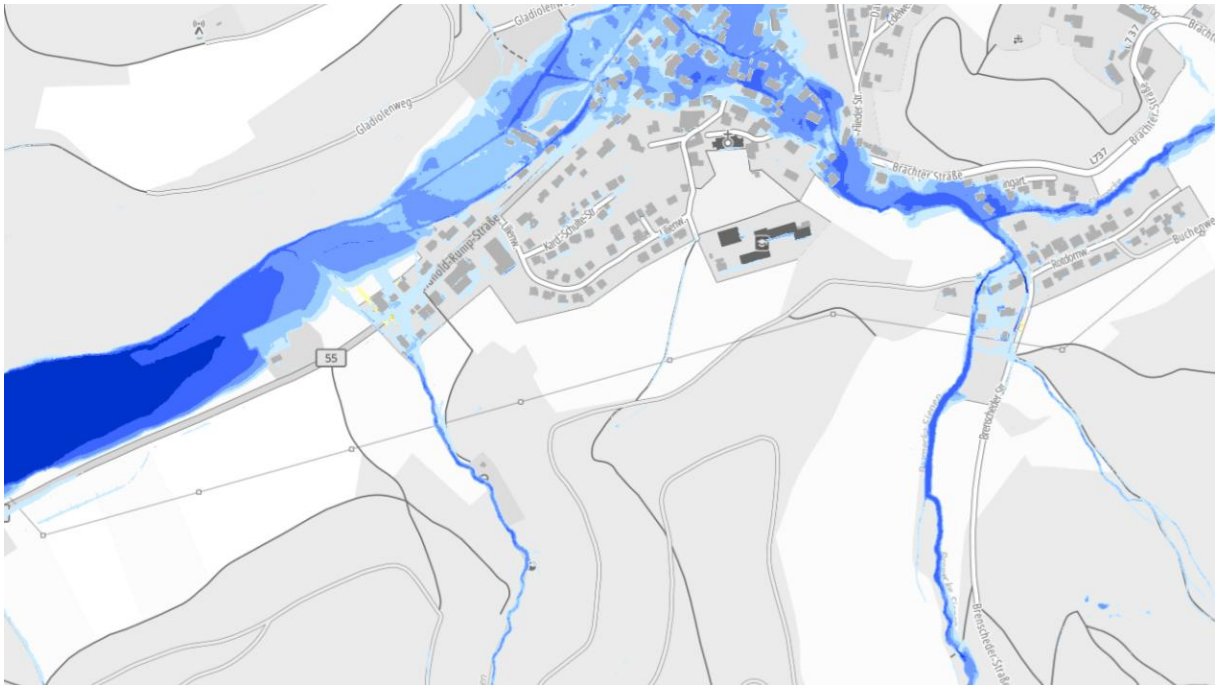


Abbildung 12: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, extremes Ereignis / Quelle: Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie

3.9.5 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten noch eines geplanten Trinkwasserschutzgebiets. Etwa 1,7 km südlich befindet sich das geplante Trinkwasserschutzgebiet Brenschede.

3.10 Archäologie, Landschafts- und Baukultur sowie Denkmalpflege

3.10.1 Archäologie

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung liegen keine Informationen über archäologisch bedeutsame Orte vor.

3.10.2 Landschaftskultur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der regionalbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche A 21.11 Höhlenregion und eisenzeitliche Siedlungskammer Lennetal sowie A 21.13 Bergische Eisenstraße und Heidenstraße.

Der Kulturlandschaftsbereich Höhlenregion und eisenzeitliche Siedlungskammer Lennetal wird wie folgt beschrieben:

Der Lennemittellauf und seine Zuflüsse befinden sich in einem ausgedehnten Kalksteingebiet mit zahlreichen bekannten Höhlen, die seit der Steinzeit im Kult eine Rolle spielten und bis in die Eisenzeit aufgesucht wurden. Aufgrund der geologischen Voraussetzungen sind in diesem Gebiet weitere Höhlenfundstellen zu erwarten, ebenso aber auch bedeutsame paläontologische Fundplätze.

Die regional durch das Relief klimatisch begünstigten Beckenlagen stellen potentiell eine eisenzeitliche Siedlungskammer dar, die randlich von bereits bekannten eisenzeitlichen Wallburgen beherrscht wird.

Es gilt folgendes Ziel:

Besonders die geologisch vorgegebenen Areale mit Höhlen, bzw. solche, die Höhlen erwarten lassen, sind zu erhalten. Sollten Abbauarbeiten notwendig sein, hat vor ihnen die archäologische Erkundung und Dokumentation des betroffenen Bereiches stattzufinden.

Der Kulturlandschaftsbereich Bergische Eisenstraße und Heidenstraße wird wie folgt beschrieben:

Vor dem Chausseebau ab dem 18. Jahrhundert sowie vor der Eisenbahnerschließung Westfalens im Zuge der Industrialisierung nutzte das Fernverkehrsnetz weniger die Täler, dagegen aber die Höhenzüge. Zwischen den Höhenzügen entstanden durch die Belastung der Wege mit schweren Transportkarren eingetiefte Trassen, die Hohlwege. War ein Hohlweg nicht mehr befahren, wurde eine Nebenstrecke befahren, wodurch Gruppen paralleler Hohlwege entstanden (Hohlwegbündel).

Die Bergische Eisenstraße beziehungsweise die Heidenstraße stellte einen Abschnitt der wichtigsten Fernverbindungstrasse quer durch das Deutsche Reich zwischen Köln und Leipzig dar. Im Gelände haben sich vielfach Hohlwege, Hohlwegbündel und teilweise sogar Sperren erhalten. Ferner ist im Umfeld der Trasse mit archäologisch wertvollen Fundstellen von Straßenstationen oder Zollstationen zu rechnen. Die Heidenstraße war nicht nur Handelsweg, sondern auch nachweislich Heerstraße im Mittelalter. Da viele Urpfarreien in der Nähe zur Heidenstraße liegen wurde vielfach die Namensgebung der Fernhandelsroute mit der Christianisierung Westfalens im Frühmittelalter in Verbindung gebracht. Bemerkenswert ist die große Nähe der vorgeschichtlichen Wallburgen.

Die abschnittsweise heute noch gut erkennbaren Bodendenkmäler der Heidenstraße sind überregional wichtige Relikte vorindustrieller Infrastruktur.

Es gelten folgende Ziele:

Hohlwege und Hohlwegbündel sind bei forstwirtschaftlichen Arbeiten, dem Wegebau sowie der Anlage sonstiger Infrastruktur oder Windparks vor Einebnung oder Verfüllung gefährdet. Diese Gefährdungen sind zu vermeiden und bei notwendigen Eingriffen in Hohlwegbereichen ist dies vorher mit dem archäologischen Fachamt abzustimmen.

3.10.3 Baukultur

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung liegen keine nennenswerten baukulturellen Besonderheiten vor.

3.10.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung liegen keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

3.11 Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden in der Mischprobe ‚Steine' keine Auffälligkeiten festgestellt. In der Mischprobe ‚Lehm' wurden geringste Überschreitungen eines einzelnen Messparameters festgestellt (Einordnung nach EBV BM-F1 bzw. BG-F1). ↘ Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung

Im Plangebiet befindet sich eine Kampfmittelverdachtsfläche. Eine Flächenprüfung konnte den Verdacht nicht bestätigen. Insofern ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen.

3.12 Geologie, Hydrogeologie und Bergbau

Im Plangebiet werden *unterhalb der Hochtalböden (t) die Ton-/Sandsteine der ‚Sandstein-Schiefer-Folge' (dd-w,s-t) aus dem Devon erwartet. Im Norden befinden sich die Tonschiefer der ‚Hangenberg-Schiefer' (dw-clH).* Der verwitterte Ton- und Sandstein wurde im östlichen Teil des Bereichs in Tiefen zwischen 2,40m und 2,80m unter Gelände angetroffen. ↘ Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Karstgebiets. Oberflächenkarst ist im Plangebiet nicht feststellbar. Karsthöhlen und andere unterirdische Geländeformen können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Grund- oder Schichtenwasser wurde im oberflächennahen Bereich bis zum anstehenden Stein nicht angetroffen, kann aufgrund der Hanglage jedoch lokal zeitlich begrenzt auftreten. *Grundsätzlich sind zwei die Wasserwegsamkeit betreffende Systeme festgestellt worden: Die bindigen, schluffigen sowie die steinigen Lockergesteinsschichten stellen einen Porenwasserleiter dar, bei dem der Wasserdurchfluss im nutzbaren Porenvolumen zwischen dem Korngerüst erfolgt. Das erbohrte Festgestein bildet einen Trennfugenwasserleiter, wobei das Wasser sich in Klüften, Störungen und Schichtfugen bewegt. Hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit sind die Festgesteine anisotrop, d.h. sie weisen, abhängig von ihrem Kluft- und Störungssystem(en), stark unterschiedliche Durchlässigkeiten in verschiedenen Richtungen auf.* ↘ Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung

Die anstehenden Bodenschichten sind überwiegend geringdurchlässig. Weiterhin kann es aufgrund der Hanglage und Schichtung zu hangabwärts fließendem Wasser kommen. ↘ Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung

Das Plangebiet liegt über dem auf Schwefelkies und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld Sachtleben 1 im Eigentum der GEA Group AG. Auch frühbergbauliche Aktivitäten in den

Ortsrandlagen können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Stollen des Bergwerks Bremke mit belegtem oberflächennahem Bergbau.

3.13 Land- und Forstwirtschaft

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird aktuell landwirtschaftlich als Dauergrünland bewirtschaftet.

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen, solche grenzen jedoch nach Süden an.

3.14 Immissionen und Emissionen

↘ Umweltbericht

3.14.1 Lärm

Das Plangebiet wird nicht über das reguläre Maß hinaus mit Lärmimmissionen belastet. Auch gehen keine Emissionen vom Plangebiet aus. Das Plangebiet ist weder Bestandteil der Lärmkartierung NRW noch des aktuellen Lärmaktionsplans (4. Runde, 2. Fortschreibung) der Stadt Lennestadt.

3.14.2 Luftschadstoffe

Das Plangebiet wird nicht über das reguläre Maß hinaus mit Luftschadstoffimmissionen belastet. Auch gehen keine derartigen Emissionen vom Plangebiet aus.

3.14.3 Störfälle

Im Plangebiet befinden sich keine Betriebe, die aufgrund ihres Gefahrenpotenzials der Störfall-Verordnung unterliegen.

3.14.4 Erschütterungen

Das Plangebiet wird nicht über das reguläre Maß hinaus mit Erschütterungsimmissionen belastet. Auch gehen keine derartigen Emissionen vom Plangebiet aus.

3.14.5 Gerüche

Das Plangebiet wird nicht über das reguläre Maß hinaus mit Geruchsimmissionen belastet. Auch gehen keine derartigen Emissionen vom Plangebiet aus.

3.14.6 Licht

Das Plangebiet wird durch die Straßenbeleuchtung der angrenzenden Straßen sowie die Beleuchtung der Gebäude mit Lichtimmissionen belastet („Lichtverschmutzung“). Diese gehen jedoch nicht über das reguläre und für Ortsrandlagen übliche Maß hinaus. Es gehen keine derartigen Emissionen vom Plangebiet au

3.15 Erschließung

3.15.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird von der B55 über den Lilienweg sowie die Brachter Straße und den Kastanienweg angebunden. Durch das Plangebiet verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher den Kastanienweg mit den südlich angrenzenden Waldflächen verbindet.

3.15.2 ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle Padberg an der B55 (Entfernung ca. 250m) an den örtlichen sowie regionalen ÖPNV angebunden. Es verkehrt die Buslinie R94 von Grevenbrück bis Eslohe i.d.R. einmal stündlich je Fahrtrichtung sowie der Schulverkehr. Über die Bushaltestelle Oedingen Schule besteht im Plangebiet eine zusätzliche Anbindung an den Schulverkehr.

3.15.3 Schienenverkehr

Das Plangebiet ist nicht an den Schienenverkehr angebunden. Der nächste Personenbahnhof befindet sich in Grevenbrück.

3.16 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt bisher nicht über eine Ver- und Entsorgung. Die bestehenden Netze und Dienstleistungen enden im bestehenden Baugebiet.

3.17 Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Lennestadt, für einzelne Teilflächen befindet sich der Erwerb im Verfahren.

4 Bestand

4.1 Nutzung

Der Planungsraum umfasst eine Fläche von ca. 21.000m². Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Weiterhin befinden sich auf der Fläche ein Wirtschaftsweg sowie die Verkehrsflächen des Lilien- und Kastanienwegs sowie des Buswendeplatzes der Grundschule Oedingen.



Abbildung 13: Bestandssituation, Sicht von Südosten (Juni 2023) / Quelle: Stadt Lennestadt



Abbildung 14: Bestandssituation, Sicht von Süden (Juni 2023) / Quelle: Stadt Lennestadt



Abbildung 15: Bestandssituation, Sicht von Nordosten (Juli 2024) / Quelle: Stadt Lennestadt



Abbildung 16: Bestandssituation, Sicht von Nordwesten (August 2024) / Quelle: Stadt Lennestadt

4.2 Vorangegangene Nutzung

Auch in der Vergangenheit wurden die Flächen im Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

5 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans (gemäß § 9 BauGB)

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Bereich.

5.2 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht eine bedarfsgerechte und an die Umgebungsbebauung angepasste Entwicklung der Fläche.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind weder mit der geplanten Zielsetzung des Gebiets noch mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar und daher ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl darf einen Wert von 0,3 nicht überschreiten (Maximalwert). Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden.

Die Ausweisung neuer Baugebiete geht zwangsläufig mit Bodenversiegelungen einher und hat damit nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Boden, Klima und Wasser zur Folge. Die nachteiligen Auswirkungen können durch Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen gemindert werden.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. zulässigen Grundfläche dienen daher der nachhaltigen städtebaulichen sowie landschaftsorientierten Entwicklung.

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Vergleich zur umgebenden Bebauung verringert und auf nur ein Geschoss reduziert, um eine kleinteilige Bebauung in der Ortsrandlage als Übergang zur freien Landschaft herzustellen.

In Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die eingeschränkte Gebäudehöhe auch eine ausreichende Belichtung sichergestellt. ↘ Kapitel 5.5

Gebäude, welche topografisch abwärts der Straße liegen, dürfen eine Traufhöhe des Hauptdaches von 4 m über dem Straßenniveau nicht übersteigen. Gebäude, welche topografisch aufwärts der Straße liegen, dürfen eine Traufhöhe des Hauptdaches von 7 m über dem Straßenniveau nicht übersteigen. Bei Flachdächern gilt der Wert für die Gesamthöhe.

Straßenniveau ist die Höhe der Oberkante der Mitte der Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird. Die Messung erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront. Bei mehreren Erschließungen gilt jene mit der höchsten Geländehöhe.

Die Begrenzung der Gesamthöhe dient ebenso wie die Zahl der Vollgeschosse der Zielsetzung einer kleinteiligen Bebauung. Durch die Differenzierung ergibt sich zudem ein besseres Einfügen in die Topografie und Landschaft, ebenso der ausreichenden Belichtung. ↘ Kapitel 5.5

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die offene Bauweise entspricht sowohl der ortsüblichen Bebauung auch der grundsätzlichen Eigenart eines Wohngebiets in einer Ortsrandlage.

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst den in der Planzeichnung über Baugrenzen dargestellten Bereich.
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlauben hinsichtlich der Positionierung eine möglichst freie Lage der Baukörper auf dem Grundstück, sichern aber gleichzeitig eine einheitliche Straßenfront.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke nördlich der Straße grenzen unmittelbar an die freie Landschaft und bilden einen relevanten Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsraum und dem unbebauten Außenbereich. Zur Wahrung einer klaren Siedlungsbegrenzung sowie zur Vermeidung einer sukzessiven Inanspruchnahme des Außenbereichs sollen diese Flächen von einer baulichen Nutzung freigehalten werden.

Die Ausrichtung des Plangebiets ist hinsichtlich seiner Belichtung und Besonnung durch die Lage an einem leichten Nordhang nicht optimal. Durch die Anordnung der Baufelder kann sichergestellt werden, dass auch bei den ungünstigen Sonnenständen in den Wintermonaten eine überwiegende Besonnung sichergestellt werden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude darf zwei nicht übersteigen.

Die Zahl der Wohneinheiten entspricht sowohl der ortsüblichen Bebauung als auch der grundsätzlichen Eigenart eines Wohngebiets in einer Ortsrandlage, aber auch der Zielsetzung der Schaffung von Bauplätzen für den Einfamilienhausbau.

5.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen umfassen den in der Planzeichnung dargestellten Bereich.

Verkehrsflächen dienen der Erschließung der Grundstücke.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg umfassen den in der Planzeichnung dargestellten Bereich.

Wirtschaftswege dienen der Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) umfassen den in der Planzeichnung dargestellten Bereich.

Verkehrsflächen ÖPNV dienen in Ergänzung zu den Verkehrsflächen zusätzlichen Maßnahmen des ÖPNV sowie zugehörigen Nutzungen wie Haltestellen und Wartebereichen.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten umfassen die in der Planzeichnung dargestellten Bereiche.

Von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bestimmung Wirtschaftsweg ist eine Erschließung der Baugrundstücke nicht zulässig. Die Zweckbestimmung steht im Widerspruch zu einer Erschließung von Bauland.

5.7 Versorgungsflächen einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Strom umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Bereich.

Die Fläche dient der Unterbringung einer Kompakt-Trafostation zur Versorgung des Plangebiets.

5.8 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün umfassen den in der Planzeichnung dargestellten Bereich.

Begleitgrün dient der Anlage von Grünflächen als Begleitung und Abgrenzung von Verkehrsflächen.

5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Bereich.
Die Fläche SPE1 ist als extensives Grünland anzulegen. Hierzu sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Mahd ab dem 15.06. und/oder extensive Beweidung (max. 2 GVE/ha), keine Winterbeweidung
- Verzicht auf chemisch-synthetische Düngemittel und Pflanzenbehandlungsmittel

Die Umsetzung ist Teil der Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. ↘ Umweltbericht

Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen die Flächen frei von einer Quartiersnutzung durch Vögel sind.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Verwendung wassergefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen zu vermeiden, die Verwendung biologisch abbaubarer Alternativen ist zu prüfen.
Auf § 202 BauGB wird hingewiesen.

Die Festlegung dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sowie dem Boden- und Wasserschutz. ↘ Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.10 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen umfassen den in der Planzeichnung dargestellten Bereich.
Die mit Geh- und Fahrrecht belegte Trasse GF1 umfasst die Erschließungsrechte zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 949.

Die Festlegung sichert auch nach der Änderung der Grundstücks- und Eigentumssituation die Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Grünlandgrundstücks (Flurstück 949).

6 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 89 BauO NRW 2018)

Gemäß § 89 BauO NRW 2018 können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen. Diese können gemäß § 89 Abs. 4 BauO NRW 2018 auch als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Vorschriften definieren einen Gestaltungsrahmen im Sinne einer positiven Gestaltungspflege, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung im Sinne der lokalen Baukultur sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 15a, 20 und 25 BauGB)

Die gestalterischen Vorschriften bilden die ortsübliche Gestaltung ab, insofern sind nur geringe Einschränkungen in Bezug auf die Gestaltungsfreiheit feststellbar, welcher gegenüber den Vorteilen zu als geringfügig und vertretbar einzustufen sind.

6.1.1 Dächer und Dachaufbauten

Als Dachformen sind Satteldächer mit symmetrischer Neigung zwischen 36 und 50 Grad zulässig.
Als Sonderformen des Satteldachs sind versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Bei Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen sind Flachdächer zulässig.

Zu Dachformen wird in der der Literatur folgendes beschrieben: *Im Sauerland gehört das Satteldach mit einer Neigung zwischen 42 bis 50 Grad und Schieferdeckung zur bodenständigen Hausform. Dazu kommen ziemlich knappe Dachüberstände: an der Traufe der Abschluß mit einem Gesimsbrett (seltener durch ein Kastengesims), am Ortgang mit einem etwa 25 cm breiten Ortbrett. Die Gesimsbretter an Traufseite und im Giebel sind durchweg weiß gestrichen. In ihrer feingliedrigen Maßstäblichkeit geben sie dem Haus ein ausgewogenes Aussehen.*

Die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen fügen sich demnach in das lokale Gebäudegefüge ein. Die minimal erforderliche Dachneigung von 36 Grad übernimmt die

Regelungen des angrenzenden Baugebiets, die maximale Dachneigung von 50 Grad ermöglicht gleichzeitig eine möglichst einschränkungsfreie Nutzung der Dachgeschosse.

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Hangneigung (parallel zu den Höhenschichtlinien) herzustellen. Im Bereich von drehenden bzw. verschwenkenden Höhenschichtlinien ist hilfsweise die annäherungsweise Flucht der Straßenbegrenzungslinie heranzuziehen. Ausnahmen zum Zwecke der Optimierung der Bebaubarkeit werden zugelassen.

Im historischen Gebäudebestand ist die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite ausgerichtet, welche in Hanglagen überwiegend auch parallel zum Hang verläuft. Gleichzeitig ergibt sich hiermit in der Örtlichkeit eine optimale Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und somit auch eine optimale Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Im Bereich von drehenden bzw. verschwenkenden Höhenschichtlinien ist die Festlegung einer parallel zum Hang liegenden Gerade nur annährungsweise möglich. In diesem Fall ist aus stadtgestalterischen Gründen eine parallele Führung zur Verkehrsfläche vorteilhaft.

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Natur- und Kunstschiefer, Ton- und Betondachsteine und Metalleindeckungen in schwarzer bis grauer Farbgebung mit nichtglasierter, matter Oberfläche zulässig. Für einzelne Dachteile sowie Nebenanlagen sind Glasdächer zulässig. Weiterhin sind Gründächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich als Gründach zulässig. ↘ Kapitel 6.3

Zur Farbigkeit von Dächern wird in der Literatur folgendes beschrieben: *Das Sauerland kennzeichnen dunkel eingedeckte Häuser. Wenn die Identität einer Landschaft nicht beliebig verspielt werden soll, ist auf diesen Charakter der Ortsbilder zu achten. […] In der sauerländischen Landschaft geht der Blick auch von oben auf das Dorf. Das macht den Zusammenklang der Dächer besonders wichtig. Schon ein einziger Fremdkörper inmitten des Dächergefüges genügt, um das Ortsbild empfindlich zu stören.*

Die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen fügen sich demnach in das lokale Gebäudegefüge ein. Die alternativen Materialien bilden die moderne Interpretation des klassischen Baustoffs, bewahren aber gleichzeitig das äußere Erscheinungsbild.

Eine Dachbegrünung bietet Vorteile in Bezug auf Klein- und Gebäudeklima, biologische Vielfalt, Regenwasserrückhaltung und Luftqualität sowie das Einfügen in die Landschaft. Die Vorteile überwiegen gegenüber dem Mehraufwand zur Herstellung.

Dachaufbauten sind als Dachgiebel (Sattelgaube) in identischer Neigung zum Hauptdach sowie als Schleppgaube oder Flachdachgaube zulässig. Die Breite der Giebel und Gauben auf einer Dachseite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen den Aufbauten und dem Ortgang des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Je Gebäude sind nur gleiche Aufbauten bzw. Gauben zulässig.

In selbigem Kontext sind auch die Festlegungen hinsichtlich Dachaufbauten zu verstehen, die eine Nutzbarkeit der Obergeschosse bei gleichzeitiger Sicherung des Ortsbildes ermöglichen.

Zu Aufbauten in Dächern wird in der Literatur folgendes beschrieben: *Ursprünglich waren die Dächer geschlossene Flächen ohne jede Durchbrechung. Später kamen kleine Gauben mit Satteldächern in der Neigung des Hauptdaches dazu. Diese Merkmale sind auch für Renovationen und Neubauten zu bedenken. Da heute der Dachraum gewöhnlich für Wohnzwecke genutzt wird, werden mehr Dachaufbauten als früher erforderlich. Man kann damit aber unversehens dem Haus einen*

verpfuschten Charakter geben. Darum sollte schon bei der Planung der Innenraum so zugeschnitten werden, daß die Hauptbelichtung über die Giebelseiten erfolgt. Wenn dann trotzdem noch Dachaufbauten erforderlich sind, sollten sie sich in ihrer Größenordnung den Proportionen des Daches unterordnen und natürlich im gleichen Material gedeckt sein, wie das Dach selbst. Als Grundregel gilt, daß die Breite aller Dachgauben zusammengenommen ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten darf. Dabei müssen die Gauben von den Giebelseiten wenigstens einen Abstand von 2 Metern halten; verträglicher ist ein größerer Abstand. Die Fenster in den Dachgauben müssen deutlich kleiner sein als jene in der darunterliegenden Hausfront. Andernfalls werden die Dachgauben zu klobig und entstellen das Haus.

Die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen fügen sich demnach in das lokale Gebäudegefüge ein. Es bestehen weiterhin verschiedenste Varianten der Gebäudegestaltung, sodass die Einschränkung der Gestaltungsfreiheit als gering und vertretbar angesehen wird.

6.1.2 Fassade

Als Fassadenmaterial ist Putz in weißer bis weißgrauer Farbgebung zugelassen. Für einzelne Gebäude- und Fassadenteile sowie Nebenanlagen ist auch die Verwendung von Holz, Natur- und Kunstschiefer, Metallelementen sowie anderer Farbtöne zulässig, sofern sich diese in der Größe und optisch unterordnen und einfügen.
Explizit ausgeschlossen ist die Verwendung von Sichtmauerwerk, Fliesen und Blockhauselementen sowie glänzenden Elementen und besonders kräftigen Farbtönen.

Zur Fassadengestaltung wird in der der Literatur folgendes beschrieben: *Neben dem Fachwerk und der Schieferwand ist heute das verputzte Haus in unseren Dörfern am häufigsten zu finden. Auch hier gilt es, genauer hinzusehen, um gute und problematische Lösungen zu unterscheiden. Da finden sich ‚steinsichtig' geputzte Wände an alten Bauten. Bei ihnen überzieht der Putz das Haus wie eine lebendige Haut. Licht und Schatten spielen auf der Wand, besonders schön im Streiflicht. Das Haus lebt. Es gibt auch Putze, die angestrengt „alt" wirken möchten. Sie sind meist grob und rauh, wie der Kellen- und der Mondsichelputz, und durchweg von einer gekünstelten Unordentlichkeit. Für Rankgewächse (wie zum Beispiel Rosen) bieten sich Putzbauten besonders an. Solche Häuser strahlen Freundlichkeit aus. Für den Anstrich ist ein heller, ins Weiße tendierender Ton anzuraten. Eine farbliche Tönung muß zurückhaltend gewählt werden und darf nie den Blick auf die bauliche Umgebung und das Dorf verlieren.*

Die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen fügen sich demnach in das lokale Gebäudegefüge ein.

Fassaden sind so herzustellen, so dass ein Hellbezugswert von 60 nicht unterschritten wird, wobei ein Wert von größer 80 zu empfehlen ist. Untergeordnete Flächen sind als Gestaltungselement in dunkler Farbgebung zulässig.

Eine helle Fassadengestaltung hat wesentliche Vorteile in Bezug auf die lokale Temperaturentwicklung, sowohl außerhalb als auch innerhalb des Gebäudes.

Der Hellbezugswert (auch Remissionswert genannt) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird. Bei einem Wert von 100 wird 100% des Lichts reflektiert (weiße Flächen), während bei einem Wert von 0 das gesamte Licht und damit auch die

Wärmestrahlung absorbiert wird. Der Zusammenhang zwischen Helligkeit bzw. Farbe und der Rückstrahlfähigkeit ist auch als Albedo-Effekt bekannt.

Während die Oberflächentemperatur von Flächen mit einem Hellbezugswert von größer 80 auch bei intensiver Sonneneinstrahlung i.d.R. nicht über 40°C ansteigt, so sind bei einem Wert zwischen 80 und 60 bereits Oberflächentemperaturen von 50°C und mehr zu erwarten. Bei Werten von kleiner 50 kann die Oberflächentemperatur auf weit über 70°C ansteigen.

Die Herstellung der Fassade in einer geeigneten Farbe stellt keinen bzw. keinen nennenswerten Mehraufwand dar. Die Gestaltungsfreiheit wird nur geringfügig eingeschränkt. Die minimalen Einschränkungen sind gegenüber den Vorteilen zu vernachlässigen.

6.2 Vorschriften zur Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 15a, 20 und 25 BauGB)

> Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind in wasserdurchlässiger und begrünter Ausbauweise herzustellen. Hierbei ist ein Grünanteil von 40% der reinen Stellplatzfläche zu erreichen. Fahrwege sind hiervon ausgenommen.

Durch die Begrünung der Stellplätze ergeben sich im Vergleich zur vollflächigen Versiegelung Vorteile in Bezug auf Regenwassermanagement, Mikroklima, biologische Vielfalt und Bodenfunktion. Die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche bleiben dabei unverändert.

Der Grünanteil von 40% kann ohne erheblichen Mehraufwand mit marktüblichen Produkten (‚Rasengitter') erreicht werden. Insofern ist nur ein minimaler Mehraufwand in Bezug auf die Unterhaltung der Flächen feststellbar, welcher gegenüber den Vorteilen zu vernachlässigen ist.

> Geländeveränderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Größere Geländeveränderungen sind durch Abstufungen so herzustellen, dass die einzelnen Abschnitte eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
> Geländeveränderungen sind als natürliche Böschungen herzustellen. Sofern natürliche Böschungen für Geländeveränderungen nicht ausreichen, sind nur Stützmauern als Natursteintrockenmauer oder Gabionen mit Natursteinfüllung zulässig. Hierbei sind lokal vorkommende Gesteinsarten zu verwenden. Ausnahmsweise können Betonmauern mit einer Verkleidung in Naturstein-Trockenbauweise oder einer Begrünung aus heimischen, standortgerechten und unter Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen langfristig haltbaren Arten zugelassen werden, sofern dies aus technischen Gründen erforderlich ist. Die Notwendigkeit ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die maximale Höhe der Geländeveränderungen wird aus Gründen des Boden- und Landschaftsschutzes begrenzt.

Zur Gestaltung von Geländeveränderungen wird in der Literatur folgendes beschrieben: *Am schlimmsten sind Formsteine aus Plastik oder Beton; sie wirken in der Natur am meisten fremd. Mauern müssen sich wie selbstverständlich dem Gelände anpassen. Darum ist eine gut bewachsene Trockenmauer jedem gegossenen Bollwerk vorzuziehen, und eine begrünte, überwachsene Mauer ist schöner als ein Klinkerprodukt. Leider sind Trockenmauern immer seltener geworden. Viele wurden bei*

fälligen Erneuerungen durch starre Wände aus Beton ersetzt. Dabei ist die Trockenmauer ein wunderbares Biotop für Pflanzen und Tiere, die sonst keine Chance haben. Sie fügen sich besser als jede andere Mauer in die Landschaft ein. Sie verdienen auch weiterhin Wertschätzung und Pflege.

Eine Naturstein-Trockenmauer bietet Vorteile in Bezug auf die biologische Vielfalt. Im Gegensatz zum geplanten Stadtgrün werden Mauern spontan besiedelt und stellen einen wichtigen Gegensatz zum übrigen innerörtlichen Grün dar. Sehr viel schwieriger sind die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere an vermörtelten Mauern, bei Betonmauern ist kein Lebensraum mehr vorhanden. Die Vorteile hinsichtlich biologischer Vielfalt sowie der stadtgestalterischen Aspekte überwiegen gegenüber dem Mehraufwand zur Herstellung.

Einfriedungen sind als offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedung oder als Hecke/Sträucher zulässig, eine Kombination ist möglich. Hecken und Sträucher sind aus heimischen, standortgerechten und unter Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen langfristig haltbaren Arten herzustellen. Der Einbau von Sichtschutzzäunen, Kunststoffplanen, Kunststoffflechtwerk oder ähnlichem ist nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur partiell, z. B. als Sichtschutz für Terrassenbereiche zulässig. Auf § 35 NachbG NRW wird verwiesen.

Zu Einfriedungen wird in der Literatur folgendes beschrieben: *Für Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sind Sträucher und Hecken vorzuziehen, möglichst aus Laubgehölzen, am wenigsten aus fremdländischen Koniferen.*

Es bestehen weiterhin verschiedenste Varianten, sodass die Einschränkung der Gestaltungsfreiheit unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt sowie der stadtgestalterischen Aspekte als gering und vertretbar angesehen wird.

6.3 Vorschriften zur Begrünung baulicher Anlagen (gem. § 89 Abs. 1 Satz 7 BauO NRW 2018 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 15a, 20 und 25 BauGB)

Flachdächer sind vollflächig als Gründächer (Retentionsdächer) auszuführen. Diese sind mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und mindestens extensiv mit naturnaher, standortheimischer Vegetation zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Intensive Begrünung ist allgemein zulässig. Nutzbare Dachterrassen sowie Kleinstflächen unter 5 m² sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen, ebenso Glasdächer.
Die Vorschriften zur Ausgestaltung der Gründächer gelten ebenso für begrünte Schrägdächer, wobei hier aus technischen Gründen ein weniger starker Aufbau zulässig ist.
Photovoltaik- und Solarwärmekollektoren sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Die Vorteile der Dach- und Fassadenbegrünung in Bezug auf Klein- und Gebäudeklima, biologische Vielfalt, Regenwasserrückhaltung und Luftqualität sowie das Einfügen in die Landschaft überwiegen gegenüber dem Mehraufwand zur Herstellung der Dachbegrünung.

Auch steht eine Dachbegrünung nicht im Widerspruch zur Errichtung von Photovoltaikanlagen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik kann hier sogar förderlich sein, da sich das lokal kühlere Mikroklima positiv auf die Stromproduktion und Lebensdauer auswirkt.

Auch wenn die Herstellung einer Dachbegrünung einen Mehraufwand in Vergleich zur anderen Formen des Flachdachs darstellt, so ist dieser unter Berücksichtigung der Vorteile für die Eigentümer als auch die Allgemeinheit gerechtfertigt.

7 Sonstige Festlegungen und Darstellungen

7.1 Schutzstreifen Hochspannungsfreileitung

> Der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Bereich.
> Der Schutzstreifen der Leitung ist von jeglicher Bebauung freigehalten.
> Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden.

Die Darstellung dient der Sicherung der bestehenden Hochspannungsleitung entsprechend den Anforderungen des Netzbetreibers.

8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner örtlichen Gegebenheiten sowie der geltenden rechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Bauland zum Wohnhausbau an. Im Ortsteil Oedingen stehen aktuell keine baureifen Grundstücke zum freien Verkauf. Auch stehen keine nennenswerten anderen Flächen zur Baulandentwicklung innerhalb der Ortslage (Innenentwicklung) zur Verfügung. In der Alternativenprüfung stellte sich das Plangebiet als einzige kurz- bis mittelfristig und ohne erheblichen Mehraufwand darstellbare Variante dar.

Eine Nullvariante (Nichtdurchführung des Vorhabens) kann unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Schaffung von Wohnbauflächen im Ortsteil Oedingen dieser nicht gerecht werden und wird daher nicht weiterverfolgt.

9 Einordnung in die Rahmenbedingungen

9.1 Regionalplanung

⟩ Kapitel 3.1.1

Der Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Siegen ist mit Wirksamwerden des Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis / Kreis Olpe / Kreis Siegen-Wittgenstein am 28.03.2025 nicht mehr anzuwenden.

⟩ Kapitel 3.1.2

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz 2.2-3 zum Querschnittsthema Klima und Klimawandel. Es findet kein Eingriff in Flächen mit hoher thermischer Ausgleichsfunktion statt. Durch die dauerhafte Sicherung einer Grünfläche im Übergang zu den Waldflächen mit hoher thermischer Ausgleichsfunktion wird diese durch die Bauleitplanung geschützt. ↘ Kapitel 3.7, 9.7

Das Vorhaben entspricht dem Ziel 3.1-1 zur Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaften. ↘ Kapitel 3.10, 9.10

Dem Ziel 4.1-1 und dem Grundsatz 4.1-2 zur bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung wird entsprochen. Dem Ziel 4.2-1 zur Nutzung der ASB kann im Allgemeinen nicht entsprochen werden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort wird dennoch als städtebaulich gerechtfertigt angesehen, da

a. im Ortsteil Oedingen eine nachweisbare Nachfrage nach Baugrundstücken besteht,

b. die Innenentwicklungspotenziale (Brachflächen, Baulücken) im Ortskern überprüft und als nicht ausreichend bzw. umsetzbar bewertet wurden,
c. die Fläche direkt an bestehende Siedlungsbereiche anschließt und damit keine Zersiedlung eintritt,
d. eine geordnete Abrundung der Ortslage ermöglicht wird. ↘ Kapitel 8

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz 5.2-1 zum Erhalt unzerschnittener Waldbereiche und überregionaler Wildtierkorridore. Die südlich angrenzenden Waldbereiche werden nicht beeinflusst. Wildtierkorridore sind nicht betroffen. ↘ Kapitel 3.13, 9.13

Dem Grundsatz 5.3-3 zur Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe kann nur teilweise entsprochen werden. Es findet ein Eingriff in Höhe von ca. 1,1 ha in eine landwirtschaftliche Grünlandfläche statt. Insbesondere vor Eingriffen zu schützen sind die landwirtschaftlichen Kernräume, welche folgenden Anforderungen unterliegen:

- Zusammenhängende Fläche von Größer 1 ha: Die Anforderung ist erfüllt.
- Bodenwertzahl über 55 Punkte: Die Anforderung ist nicht erfüllt, der Bodenwert ist als Mittel eingestuft und liegt somit unter dem Wert von 55
- Hangneigung von unter 7°: Die Anforderung ist nicht erfüllt, die Fläche weist eine Neigung zwischen 8 und 9,5° auf.
- Lage innerhalb eines 500 m Radius um einen landwirtschaftlichen Betriebsstandort: Die Anforderung ist nicht erfüllt, die Fläche liegt außerhalb des Radius.

Die Fläche erfüllt nur eine von vier Anforderungen der landwirtschaftlichen Kernräume, sodass ein Eingriff in diesen auszuschließen ist. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und nicht vorhandener Planungsalternativen sowie der im Umfeld des Plangebiets in großem Maß vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden die negativen Auswirkungen als vertretbar eingestuft, und das Ziel somit erfüllt. ↘ Kapitel 3.13, 8, 9.13

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz 5.3-4 zu Schutz besonders fruchtbarer Böden, da solche nicht betroffen sind. ↘ Kapitel 3.8, 9.8

⟩ Kapitel 3.1.3

Der Regionalplan Südwestfalen entfaltet noch keine Bindungswirkung und ist auf das Verfahren noch nicht anzuwenden.

9.2 Flächennutzungsplan

⟩ Kapitel 3.2

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die zukünftig geplante Nutzung als Wohngebiet stimmt mit der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans überein. Demnach wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

9.3 Planungsrecht

⟩ Kapitel 3.3

Durch das Vorhaben wird für das Plangebiet erstmals Planungsrecht geschaffen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66II Oedingen – Ober der Kirche II dient der Angleichung und Anbindung der Neuplanung an den Bestand.

9.4 Landschaftsplanung

⟩ Kapitel 3.4

Durch das Vorhaben wird es zu leichten Beeinträchtigungen der Landschaft kommen. Diese werden u.A. durch die Festsetzungen zu Grünflächen und Anpflanzungen minimiert. Die Darstellungen des Landschaftsplans werden erfüllt. ↘ Umweltbericht

9.5 Naturschutz

⟩ Kapitel 3.5

Durch das Vorhaben wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt kommen. Die Folgen des Eingriffs können durch Kompensationsmaßnahmen minimiert werden.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (produktionsintegrierte Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen) erfolgt die Kompensation über das Ökokonto der Stadt Lennestadt (Maßnahmen Im Timmscheid und In den Brüchen). ↘ Umweltbericht

9.6 Artenschutz

⟩ Kapitel 3.6

Durch das Vorhaben sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände ist daher nicht durchzuführen.
↘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

9.7 Klimaschutz und Klimafolgeanpassung

⟩ Kapitel 3.7

Durch das Vorhaben kommt es zu Veränderungen der klimatischen Funktion der Flächen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass kein Eingriff in Flächen mit hoher thermischer Funktion vorgenommen wird.

Ausgehend von der Umgebungsbebauung ist davon auszugehen, dass die spätere Bebauung mindestens als Siedlungsbereich mit günstiger thermische Situation (Klasse 2), eher aber als Siedlungsbereich mit sehr günstiger thermischer Situation (Klasse 1) einzustufen ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bauliche Anlagen sowie versiegelte Flächen reduziert sowie gleichzeitig Grünflächen gesichert.

In Folge des Klimawandels wird für die Region der links- und rechtsrheinischen Mittelgebirge ein insgesamt niederschlagsreicheres Klima angenommen. Gleichzeitig nehmen aber auch extrem warme und trockene Perioden zu.

Nach der deutschen Anpassungsstrategie umfasst die Klimafolgeanpassung Initiativen und Maßnahmen, um die Empfindlichkeit natürlicher und menschlicher Systeme gegenüber tatsächlichen oder erwarteten Auswirkungen der Klimaänderung zu verringern.

Die Planung berücksichtigt verschiedenste Aspekte der Klimafolgeanpassung, wobei diese als ein kontinuierlicher Prozess zu verstehen ist, der immer wieder evaluiert und selbst angepasst werden muss. Hierbei sind auch die Ziele des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Lennestadt berücksichtigt, insbesondere des Handlungsfelds 2 Planen, Bauen und Wohnen.

Insofern ist nur von geringfügigen Auswirkungen auf den Klimaschutz auszugehen. Wesentliche Veränderungen des Lokalklimas sind nicht zu erwarten.

Die Stadt Lennestadt erfüllt hiermit auch ihre gesetzliche Vorbildfunktion beim Klimaschutz nach dem KSG bzw. KSG NRW-NFG.

9.8 Bodenfunktionen und Bodenschutz

› Kapitel 3.8

Ein zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die Erhaltung von Bodenfunktionen. Gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG erfüllt der Boden

1. *natürliche Funktionen als*
    a. *Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen*
    b. *Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen*
    c. *Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*
2. *Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie*
3. *Nutzungsfunktionen als*
    a. *Rohstofflagerstätte*
    b. *Fläche für Siedlung und Erholung,*
    c. *Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,*
    d. *Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.*

Das Bodenschutzrecht beinhaltet als quantitatives Ziel einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1 Satz 1 LBodSchG). Böden mit einer hohen Funktionsausprägung sind besonders schutzwürdig. Schutzwürdige Böden unterliegen insofern gegenüber anderen Böden einem besonderen Schutz. Unvermeidbare neue Inanspruchnahmen sind nach Möglichkeit auf weniger schutzwürdige Böden zu lenken.

Qualitative Ziele betreffen

- *die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,*
- *den Schutz der Böden vor Erosion und*
- *den Schutz der Böden vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen (§ 1 Abs. 2 LBodSchG).*

Durch das Vorhaben kommt es zu Veränderungen der Bodenfunktionen. *„Versieglungen und Verdichtungen beeinträchtigen die Regler- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit in dem Maße, in dem sie die Böden aus dem Wasserkreislauf ausschließen und auch die land- oder forstwirtschaftliche Folgenutzung begrenzen. […] Grabende Eingriffe zerstören grundsätzlich das natürliche Bodengefüge, das in diesen Böden für Vegetation, Bodenorganismen und den standörtlichen Wasserhaushalt besonders günstig ausgeprägt ist. Wenn ein Ausbau und Wiedereinbau des Bodens unter Schonung des Bodengefüges und ohne Vermischung der Bodenschichten sowie ohne Beimengung von Fremdmaterial erfolgt, ist der Eingriff in der Regel nicht erheblich, da sich messbare bzw. im Ernteergebnis fassbare Wirkungen üblicherweise nach zwei bis zehn Jahren abgeschwächt haben“*

Der Verlust von Bodenfunktionen ist bei der baulichen Nutzung von Flächen unausweichlich. Die überbauten und/oder verdichteten Flächen werden durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bautätigkeit wo möglich minimiert. Weitere Verminderungs-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen können nicht formuliert werden.

9.9 Wasserbewirtschaftung und Hochwasserschutz

⟩ Kapitel 3.9

Das Plangebiet befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Rahmen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen zu berücksichtigen.

Gemäß den aktuellen Klimaprojektionen und –prognosen ist davon auszugehen, dass es in Mitteleuropa bis zum Jahr 2100 zu einem Anstieg der Jahresmitteltemperatur in einer Spanne zwischen 1,5 und 3,7°C kommt. Dadurch ist in Bezug auf den Hochwasserschutz mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Das Niederschlagsregime wird verschoben: Es kommt zu voraussichtlich milderen Wintern mit mehr Regen und weniger Schnee, im Gegenzug trockeneren und heißeren Sommern.
- Das Niederschlagsregime wird wechselhafter: Es kommt zu einem starken Wechsel zwischen Trockenperioden und Perioden mit übermäßigen Niederschlägen.
- Extremwetterereignisse werden häufiger und intensiver auftreten: Es kommt zu Starkregenereignissen mit hoher Niederschlagsmenge in sehr kurzer Zeit.

Bereits in den letzten Jahren haben sich diese Auswirkungen bestätigt. Insbesondere das durch ein Starkregenereignis ausgelöste Hochwasser im Juni 2021 hat entlang der Lenne sowie der Nebenflüsse zu schweren Schäden geführt. Oedingen war hier besonders stark betroffen.

Eine konkrete Betroffenheit seitens der Fließgewässer kann aufgrund der Höhenlage des Plangebiets mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von oberflächig oder auf einzelnen Bodenschichten abfließendem Wasser kann nicht ausgeschlossen werden.

9.10 Archäologie, Landschafts- und Baukultur sowie Denkmalpflege

⟩ Kapitel 3.10.1

Es liegen keine konkret zu berücksichtigenden archäologischen Besonderheiten vor. Die Hinweise zum Bodendenkmalschutz sind zu beachten.

⟩ Kapitel 3.10.2

Im Planbereich sind weder Höhlen noch paläontologische Besonderheiten bekannt. Dennoch können geologische und paläontologische Funde im Rahmen der Bautätigkeit nicht ausgeschlossen werden, welche einen Konflikt in Bezug auf den Kulturlandschaftsbereich A 21.11 Höhlenregion und eisenzeitliche Siedlungskammer Lennetal darstellen können. Die Hinweise zum Bodendenkmalschutz sind zu beachten.

Die Lage der Bergischen Eisenstraße bzw. Heidenstraße ist nicht abschließend klar. Historische Quellen beschreiben eine parallele Wegeführung im Bereich Grevenbrück bis Oberelspe. Während der Römerweg ab dort nördlich des Elspetals über Obervalbert in Richtung Eslohe verläuft, zweigt die Heidenstraße über Brenschede nach Schmallenberg-Bracht ab, wo sie sich mit dem Kriegerweg kreuzt.

Für die Wegeverbindung zwischen Oberelspe und Brenschede ergeben sich grundsätzlich zwei Varianten – in der Direktverbindung über das Limmeckebachtal sowie in der topografisch weniger anspruchsvollen Verbindung über Oedingen und das Bremecketal. Beide Varianten können weder abschließend bestätigt noch ausgeschlossen werden.

Das digitale Geländemodell gibt keine Anhaltspunkte für ein Vorliegen von Hohlwegen im Planbereich. Insofern ist aktuell nicht von einem Konflikt in Bezug auf den Kulturlandschaftsbereich A 21.13 Bergische Eisenstraße und Heidenstraße auszugehen. Dennoch können entsprechende Funde im Rahmen der Bautätigkeit nicht ausgeschlossen werden. Die Hinweise zum Bodendenkmalschutz sind zu beachten.

⟩ Kapitel 3.10.3, 3.10.4

Belange der Baukultur und Denkmalpflege sind nicht betroffen. Die Hinweise zum Bodendenkmalschutz sind zu beachten.

9.11 Altlasten und Kampfmittel

⟩ Kapitel 3.11

Bei Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen hinsichtlich der vorgefundenen Überschreitungen einzelner Messparameter erforderlich. Die Hinweise zu Altlasten sind zu beachten.

Belange hinsichtlich Kampfmitteln sind nicht zu berücksichtigen. Die Hinweise zu Kampfmitteln sind zu beachten.

9.12 Geologie, Hydrogeologie und Bergbau

⟩ Kapitel 3.12

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die besondere Maßnahmen hinsichtlich der Geologie erfordern. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass punktuell Besonderheiten auftreten, die aktuell nicht

absehbar sind. Es wird auf die Hinweise in der Baugrunduntersuchung verwiesen. ↘ Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung

Die Erkenntnisse hinsichtlich der Hydrogeologie sind insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser zu berücksichtigen. ↘ Kapitel 9.16.6

Vergangene bergbauliche Tätigkeiten sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt. Aus heutiger Sicht ist mit künftigen, bergbaulichen Aktivitäten nicht zu rechnen. Frühbergbauliche Aktivitäten oder illegaler Schwarzabbau können jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden.

9.13 Land- und Forstwirtschaft

⟩ Kapitel 3.13

Durch die Planung werden rund 1,1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche entzogen. Die übrigen Flächen des Plangebiets, insbesondere die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen des Entwicklungsziels weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen (produktionsintegrierte Kompensation). Ein Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist bei der baulichen Nutzung von Flächen unausweichlich. Alternativen zur Baulandentwicklung ohne eine Inanspruchnahme bestehen nicht. ↘ Kapitel 8, 9.1

Waldflächen sind nicht unmittelbar betroffen.

9.14 Immissionen und Emissionen

⟩ Kapitel 3.14.1, 3.14.2, 3.14.3, 3.14.4, 3.14.5, 3.14.7

Belange der Immissionen und Emissionen in Bezug auf Lärm, Luftschadstoffe, Störfälle, Erschütterungen, Gerüche und elektromagnetische Felder sind nicht oder nur geringfügig betroffen. Es ist weder von einer nennenswerten Belastung des Planungsraums noch einer negativen Auswirkung durch diesen auszugehen. ↘ Umweltbericht

⟩ Kapitel 3.14.6

Durch das Vorhaben ist eine Zunahme der Lichtverschmutzung nicht gänzlich vermeidbar, kann aber durch eine Optimierung der Beleuchtung minimiert werden. Die Hinweise zur Beleuchtung sind zu beachten.

9.15 Erschließung

⟩ Kapitel 3.15.1

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung des Kastanienwegs, welche durch eine Verbindungsstraße auch an den Lilienweg angebunden ist. Eine Neuerschließung bestehender Gebäude erfolgt nicht.

Die Dimensionierung der Verkehrsfläche erfolgt in Anlehnung an die RASt06 für Begegnungsverkehr LKW/Bus (Spurbreite 3,50m) – PKW (Spurbreite 2,85m) mit einseitigem, großzügig dimensionierten Gehweg. Einschließlich der Bankett-/Angleichungsflächen ergibt sich eine Straßenkörperbreite vom 9m, welche auch geringfügige zukünftige Erweiterungen sowie Baumaßnahmen im Straßenkörper zulässt.

Durch das zukünftige Verkehrsaufkommen ist nicht mit Beeinträchtigungen der bestehenden Vorfelderschließung zu rechnen.

Die bestehende Wirtschaftswegeverbindung wird in ihrer Lage optimiert und bleibt im Grundsatz bestehen. Die Anbindung an das Wegenetz der angrenzenden Waldflächen sowie die Zufahrt zu den Maststandorten der Hochspannungsfreileitung bleiben erhalten.

⟩ Kapitel 3.15.2

Die Anbindung des ÖPNV innerhalb des Plangebiet wird umstrukturiert, der bisherige Buswendeplatz entfällt. Die neue Haltestelle des Schulbusverkehrs wird einseitig an der neuen Erschließungsstraße in räumlich identischer Lage errichtet. Die Wendemöglichkeit entfällt durch die zweiseitige Erschließung.

Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen der Straßenausbauplanung zu klären.

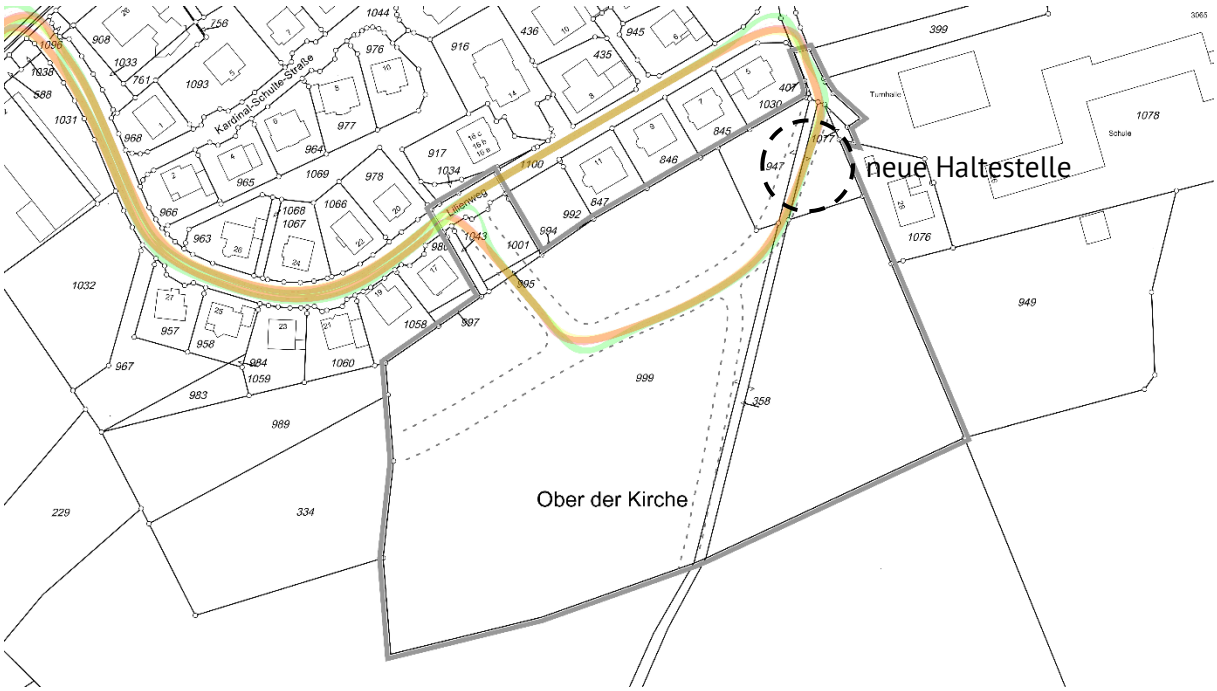


Abbildung 17: Geplante Verkehrsführung Busverkehr mit Schleppkurve für 3-achsigen Bus mit 13,7m Länge / Quelle: Stadt Lennestadt

⟩ Kapitel 3.15.3

Belange hinsichtlich der Eisenbahn sind nicht betroffen.

9.16 Ver- und Entsorgung

⟩ Kapitel 3.16

9.16.1 Energie und Kommunikation

Die Versorgung mit Energie und Kommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Zur Versorgung mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer Kompakt-Trafostation erforderlich.

9.16.2 Wasser und Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anbindung an die bestehenden Netze der Stadtwerke Lennestadt im Lilienweg.

Der Versorgung mit Löschwasser erfolgt durch Anbindung an die bestehenden Netze. Als Standort für einen Hydranten wird die Kreuzung zum nach Süden abgehenden Wirtschaftsweg empfohlen.

3.16.3 Wärme

Die Versorgung mit Wärme erfolgt dezentral. Entsprechend der Wärmeplanung der Stadt Lennestadt ist eine Versorgung über ein Wärmenetz sowie über Wasserstoff wahrscheinlich ungeeignet. Teilweise besteht Erdwärmepotenzial.

9.16.4 Abwasser

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) des Plangebiets ist im GEP Elspetal der Stadt Lennestadt mit einer Gesamtgröße von 1,6 ha berücksichtigt. Die Anbindung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze der Stadtwerke Lennestadt im Lilienweg.

9.16.5 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG i. V. m § 44 LWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung oder Verrieselung ist im Plangebiet nicht möglich, da die anstehenden Bodenschichten überwiegend geringdurchlässig sind und eine dauerhafte Versickerung damit nicht gegeben ist. Weiterhin kann es aufgrund der Hanglage und Schichtung zur Schädigung Dritter durch hangabwärts austretenden Wasser kommen. ↘ Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung Es ist somit erforderlich, das anfallende Niederschlagswasser über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abzuleiten. Ein solcher Regenwasserkanal ist im Lilienweg vorhanden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben keine abschließende Berechnung der zu erwartenden Niederschlagswassermengen, da die genaue bauliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen nicht geregelt wird und werden kann. Ausgehend vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung ↘ Kapitel 5.3 beträgt die in Anlehnung an die Methodik der DIN 1986-100 ermittelte maximal zulässige abflusswirksame Fläche der privaten Grundstücke und Gebäude ca. 5.320 m² („Worst-Case-Szenario“). Im Rahmen der Gesamtentwässerungsplanung sind weiterhin die voll- und teilversiegelten Verkehrsflächen ↘ Kapitel 5.6 sowie der festgesetzten Grünflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ↘ Kapitel 5.8 mit einer zu erwartenden abflusswirksamen Fläche von ca. 3.600 m² zu berücksichtigen.

Die genaue technische Ausgestaltung ist im Rahmen der technischen Straßenausbau- und Entwässerungsplanung zu klären. Für den Anschluss an den Regelwasserkanal im Lilienweg ist nach überschlägiger Ermittlung eine Retention innerhalb des Kanalnetzes vorzusehen.

9.16.6 Abfall

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist sicherzustellen. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Systeme.

9.17 Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

) Kapitel 3.17

Zur Umsetzung der Planung ist eine Neuparzellierung erforderlich. Im Anschluss werden die Baugrundstücke vergeben.

10 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz

Beschreibung	Fläche (rd.)	Anteil (rd.)
Allgemeines Wohngebiet	8.869 m²	42,2%
Verkehrsfläche	2.311 m²	11,0%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	685 m²	3,3%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: ÖPNV	102 m²	0,5%
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Begleitgrün	537 m²	2,5%
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)	8.467 m²	40,3%
Versorgungsflächen Zweckbestimmung: Strom	36 m²	0,2%
Gesamt	21.007 m²	100,0%

11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lennestadt als Untere Denkmalbehörde (02723 / 608 – 0, denkmal@lennestadt.de) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (02761 / 9375 – 0, Fax 02761 / 9375 – 20), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

11.2 Altlasten

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontaminationen oder sonstige Hinweise auf Altlasten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Stadt Lennestadt als örtliche Ordnungsbehörde (02723 / 608 – 0) und/oder der Kreis Olpe, Fachdienst Umwelt (02761 / 81 – 0) zu informieren.

11.3 Bodenkundliche Baubegleitung

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach § 4 Abs. 5 BBodSchV zu installieren. Die BBB soll sowohl für die Erschließung im engeren Sinne, als auch für die Tiefbauarbeiten auf den überbaubaren Flächen ein Massenmanagement für die obersten Bodenschichten (mind. 40 cm) planen und die ordnungsgemäße Ausführung überwachen. Sofern trotz Massenmanagements der zu sichernde Oberboden nicht in Gänze innerhalb des Plangebietes wiedereingebaut werden kann, ist ein Konzept für die weitere Verwendung auf anderen Flächen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

11.4 Kampfmittel

Ist bei den Vorbereitungen bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Boden außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Gefahrenbereich zu verlassen. Mögliche Kampfmittel sollen in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Stadt Lennestadt als örtliche Ordnungsbehörde (02723 / 608 – 0) und/oder die Polizei (Wache Lennestadt 02723 / 9269 – 5200 oder Notruf 110) unverzüglich zu informieren.

11.5 Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

11.6 Beleuchtung

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung ist möglichst umweltfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten.

Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus ist zu vermeiden. Beleuchtung von Gehölzen, Anstrahlungen, Licht ohne Zielorientierung (insbesondere nach oben) und Blendungen sind zu vermeiden. Die Leuchtdichte soll sich an der Umgebungshelligkeit orientieren und Hintergründe der angestrahlten oder freistrahlenden Flächen dunkel gehalten werden sowie bzgl. Lichtmenge einschlägige Empfehlungen bzw. Normen nicht überschreiten. Sie sollen bedarfsorientiert geschaltet sein und in den Nachtstunden reduziert bzw. abgeschaltet werden sowie geringe Blaulichtanteile besitzen.

11.7 Private Vorsorgemaßnahmen

Zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen durch Extremwetterereignisse (z. B. Starkregen, Hitzeperioden, Stürme) wird empfohlen, im Rahmen der privaten Bau- und Freiflächengestaltung geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

11.8 Einsichtnahme in Unterlagen

Alle Unterlagen des Bebauungsplans, die zugehörigen Fachbeiträge und Gutachten, zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Normen) sowie herangezogene Literatur können im Rathaus der Stadt Lennestadt, Thomas-Morus-Platz 1, 57368 Lennestadt-Altenhundem eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Aufstellungsbeschluss gefasst am 27.08.2024.

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 14 der Hauptsatzung [Anm.: noch nach Altfassung der Hauptsatzung vom 16.03.2021 erfolgt] in der Westfalenpost / Westfälischen Rundschau am 04.09.2024.

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 14 der Hauptsatzung [Anm.: noch nach Altfassung der Hauptsatzung vom 16.03.2021 erfolgt] in der Westfalenpost / Westfälischen Rundschau am 04.01.2025.

Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.02.2025.

Bürgerversammlung am 06.02.2025

Durchführung im Zeitraum vom 07.02.2025 bis 20.03.2025, jeweils einschließlich.

Entwurfsbeschluss sowie öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Entwurfsbeschluss gefasst am 23.06.2026.

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 15 der Hauptsatzung in der Westfalenpost / Westfälischen Rundschau am 30.06.2026

Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.07.2026.

Durchführung im Zeitraum vom 08.07.2026 bis 10.08.2026, jeweils einschließlich.

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat in seiner Sitzung vom 00.00.0000 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rechtskraft gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 15 der Hauptsatzung am 00.00.0000 in der Westfalenpost / Westfälischen Rundschau öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist am 00.00.0000 rechtskräftig geworden.

Bearbeitet:
Stadt Lennestadt
Bereich Stadtplanung
Felix Spanke
02723 608-612
f.spanke@lennestadt.de