



Bebauungsplan Nr. 2

„Langeloh“ - 6. Änderung

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB)



Vorbemerkung

Gemäß 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.

Beschlussübersicht Stadtrat

Aufstellungsbeschluss	08.12.2023
Frühzeitige Beteiligung	23.09.2024 bis 25.10.2024
Offenlegungsbeschluss	12.02.2025
Öffentliche Auslegung	03.03.2025 bis 04.04.2025
Satzungsbeschluss	09.04.2025

Inhalt und wichtige Ziele der Bauleitplanung

Die Stadt Hallenberg hat in den letzten Jahren verstärkt Nachverdichtungspotenziale in der Kernstadt sowie den einzelnen Stadtteilen genutzt und entsprechende Bebauungspläne der Nachverdichtung im Sinne von § 13a BauGB zur Rechtskraft gebracht.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits seit langem im Flächennutzungsplan der Stadt als Entwicklungsfläche dargestellt, insofern hat auf dieser Planungsebene bereits eine Abwägung hinsichtlich beanspruchbarer Außenbereichsflächen stattgefunden. Es handelt sich hier um max. 6 Baugrundstücke, welche im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung liegen und entsprechende Erschließungsvorteile vorweisen. Die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langeloh“ an dieser Stelle ist auf Grund der Rahmenbedingungen (Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, vorhandener Erschließungsweg) städtebaulich sinnvoll.

Planziele sind die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR), die Sicherung der Einbindung in das städtebauliche Umfeld durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Eingrünung der Grundstücke, die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Berücksichtigung aktueller artenschutzrechtlicher Vorgaben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung berücksichtigt.

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Auf der Südseite des Weges „Auf der Städte“ verläuft eine fast geschlossene Hecke. Weitere Gehölzstrukturen finden sich am Südrand des Gebietes sowie innerhalb des bebauten Grundstücks auf Flurstück 14. Auch auf der der Nordseite zu den angrenzenden Hausgärten befinden sich Baum- und Strauchgruppen, welche sich nach Westen in Richtung Wald fortsetzen. Die Wegeparzelle 1090 ist mit einer festen und dichten Schotterschicht versehen. Zu diesem Biotoptyp zählen auch die bebauten Flächen (Wohnhaus, Garage) und versiegelten Nebenflächen auf dem Grundstück Nr. 9. Dort sind weiterhin eine kleine teilversiegelte Fläche sowie ein kleiner Ziergartenbereich vorhanden. Der übrige Teil des Grundstücks ist als Wiese angelegt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse/Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge untersucht. Das im Plangebiet bestehende Wohnhaus sowie weitere Gebäude im näheren Umkreis zur Vorhabenfläche weisen teilweise Strukturen für potenzielle Gebäudebrütende Arten. Ferner können einige der potenziell vorkommenden und planungsrelevanten Vogelarten als potenzielle Nahrungsgäste vom Vorhaben betroffen sein. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen bieten zu dem auch Möglichkeiten für den Nestbau typisch ubiquitärer, nicht planungsrelevanter Vogelarten. An dem sich auf der Vorhabenfläche stehenden Gebäude waren einige Nischen und Spalten zu erkennen. Es bietet ebenfalls potenzielle Strukturen für den Bau von Schwalbennestern. Die im Untersuchungsgebiet befindlichen Strukturen bieten aufgrund ihrer Beschaffenheiten zum Teil potenzielle Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Die Vorhabenfläche bietet jedoch keine Möglichkeit für größere Quartiere oder Wochenstuben.

Aufgrund fehlender Still- oder Fließgewässer im Plangebiet sowie der Bewirtschaftung und fehlender Lebensraumstrukturen kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Amphibienarten ausgeschlossen werden.

Die Bodenkarte 1:5.000 zur landwirtschaftlichen Standorterkundung des Geologischen Dienstes NRW zeigt für das Eingriffsgebiet ein Vorkommen von Braunerden. Altablagerungen und Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Auch sind keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Starkregenerneigniskarte gibt für das Plangebiet keine Hinweise. Grundwasserdaten liegen für das Gebiet nicht vor.

Lokalklimatisch besitzt das Plangebiet eine Bedeutung als Fläche für Entstehung und Transport von Kalt- und Frischluft für die Umgebung. Auf den Grünlandflächen ist ein hoher Kaltluftvolumenstrom vorhanden. Die nächstgelegene, dauerhaft genutzte Wohnbebauung, die von entsprechenden Frischluftströmen profitiert, sind die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete „Auf der Stätte“ und „Bergstraße“.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vor allem durch die offene Landschaft mit Grünland und eingestreuten Gehölz- und Heckenstrukturen gekennzeichnet. Im Norden und Osten grenzt die bereits Ende der 70er-Jahre entstandene Wohnbebauung „Langeloh“ an. Das bestehende Wohnhaus Nr. 9 liegt derzeit abseits von der bestehenden Bebauung. Der Weg „Auf der Stätte“ wird von Erholungssuchenden und Bewohnenden des Baugebietes als Spazierweg genutzt. Innerhalb der Grünlandflächen im Geltungsbereich sind ansonsten keine Wegeverbindungen vorhanden. Um das Plangebiet herum führt der beschilderte Wanderweg H 5 (Hallenberger Wanderausgang).

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlichen Flächen wie bisher bewirtschaftet werden. Die Böden würden ihre Funktionserfüllung v.a. hinsichtlich der Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ (Ertragspotenzial), der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ (Wasserspeicherfähigkeit) sowie der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium“ (Nitratrückhaltevermögen) weiter ausüben. Insgesamt käme es bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu einer wesentlichen Veränderung des derzeitigen Umweltzustands.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme der vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölzstreifen, Grünland). Die genannten Biotopstrukturen gehen somit auch als Lebensraum, insbesondere für Vögel, verloren. Die Grünlandflächen werden teilweise bebaut und ansonsten in gärtnerisch gepflegte Flächen umgewandelt. Der Verlust der Gehölzstruktur entlang der Straße „Auf der Stätte“ wird durch Festsetzung einer durchgängigen 5 m breiten Neuana-pflanzung auf den zukünftigen Baugrundstücken kompensiert.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde hinsichtlich der Tiergruppe der Vögel festgestellt, dass auf Grund fehlender Anzeichen von Brutnachweisen planungsrelevanter Arten, die homogene Landschaft sowie das kleinräumige Planvorhaben zu dem Schluss kommen lassen, dass die lokalen Populationen der Arten nicht durch die Durchführung des Vorhabens beeinträchtigt werden. Es sind allerdings spezifische Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 I BNatSchG auszulösen.

Bezüglich Fledermäuse wurde festgestellt, dass das Plangebiet keine Möglichkeit für größere Quartiere oder Wochenstuben bietet. Die über geraume Zeit andauernden Baumaßnahmen können zudem Fledermäuse in ihrem Jagd- und Überwinterungshabitat durch Lärm und Licht erheblich stören. Bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen können baubedingte Wirkfaktoren jedoch auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Das Vorhaben ist gemäß der Vorprüfung in Bezug auf Fledermäuse nicht dazu geeignet, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Durch die Planung werden bislang unversiegelte Böden durch Bebauung in Anspruch genommen. Durch die Planung erfolgt auf ca. 0,36 ha Fläche ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen. Der Eingriff in den Bodenhaushalt kann nicht vollständig kompensiert werden, da keine Flächen zur Verfügung stehen. Es erfolgt daher eine Eingriffsminimierung durch verschiedenen Festsetzungen.

Die geplante Bebauung im Plangebiet führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie zu einer Beschleunigung des Gebietsabflusses. Daher werden im Bebauungsplan entsprechende Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

Derzeit offene Flächen werden versiegelt, die frischluftproduzierenden Grünlandflächen gehen verloren. Durch die Bebauung werden die kleinklimatischen Verhältnisse hin zu einem siedlungsgeprägten Klima verändert. Zur Eingriffsminimierung werden für die Begrünung der Grundstücke standortgerechte, einheimische Gehölze vorgeschrieben, die eine Ein- und Durchgrünung der zukünftigen Siedlungsflächen bewirken. Darüber hinaus wirken sich einige Festsetzungen des Bebauungsplans günstig auf den Klimahaushalt aus (Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Dachbegrünung von Nebenanlagen).

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild erfolgt – analog zur bereits vorhandenen Bebauung - eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen, wodurch die visuelle Beeinträchtigung reduziert wird. Die Einsehbarkeit des Wohngebietes von den südlich verlaufenden Wegen aus wird durch die Begrenzung der Höhenlage vermindert. Die vorgesehene Eingrünung mit hochstämmigen Laubgehölzen dient der Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden zusätzliche Maßnahmen festgesetzt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von 27.172 Punkten, welches über eine externe Ökokontomaßnahme kompensiert wird.

Da von der Planung voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen erforderlich.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine umweltrelevanten Stellungnahmen eingereicht.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden teilweise Stellungnahmen abgegeben, die lediglich Hinweise und Anmerkungen enthielten, welche für die Bauleitplanung nicht von Festsetzungsrelevanz waren.

Die folgende Auflistung fasst die relevanten Stellungnahmen, und wie sie in der Planung berücksichtigt wurden, zusammen:

Stellungnahme

Ob die Straße im weiteren Verlauf an die Straße Am Brauhaus angeschlossen werden und der Verkehr auch über diese Straße geleitet werden soll, erscheint fragwürdig, da die Straße Am Brauhaus in dem Bereich einen sehr geringen Querschnitt besitzt.

Die Naturschutzverbände lehnen die Änderung des Bebauungsplanes ab.

Die vorgelegten Unterlagen sind sehr umfangreich und lassen eine eingehende Beschäftigung mit der beplanten Fläche vermuten. Sehr umfangreich werden standardisierte Ausführungen zu Fortpflanzungsstätten, Nahrungshabitaten oder auch zum Begriff der Lokalen Population gemacht. Alle Schutzkategorien werden mit ihren Verbotstatbeständen eingehend beschrieben, sogar Ausführungen zum Nationalpark werden standardmäßig vorgetragen, auf die man getrost hätte verzichten können.

Berücksichtigung

Die Regelung des Verkehrs unterliegt nicht dem Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans. Bislang ist die Durchfahrt zur Straße „Am Brauhaus“ zulässig. Es wird nach Bebauung der Grundstücke geprüft, ob hier ggf. verkehrslenke Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelung, Durchfahrtsverbot) erforderlich werden.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem angefertigten Gutachten um einen Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 bzw. ASP 1 (Vorprüfung), deren Ergebnis die Beantwortung der Frage sein soll, ob es möglich ist, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgelöst werden. Eine positive Beantwortung dieser Frage löst die nächste Stufe der Artenschutzprüfung (Art-für-Art-Betrachtung bzw. Stufe 2) aus.

Auf Seite 2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird richtiger Weise festgestellt, dass der Abstand zum Europäischen Vogelschutzgebiet Medebacher Bucht 0 m beträgt. Relevante Wechselbeziehungen zu Fledermaus- und Vogelarten werden vermutet. Ebenso sind Vorkommen von Reptilienarten nicht auszuschließen. Eine vertiefte Untersuchung dazu wird nicht vorgelegt. Bei der Vorprüfung des Artenspektrums ergibt sich eine lange Liste von Arten, die, nimmt man die falsch eingestufteten Arten wie Gartenrotschwanz, Bluthänfling etc. dazu, einen durchaus schutzwürdigen Lebensraum erwarten lassen, für den eine detaillierte Untersuchung angezeigt wäre. Der Gutachter kommt jedoch mit einer „Erstbegehung“ (die auch seine Letztbegehung war) aus, die am 09.05.2024 durchgeführt wurde. Einige häufige Vogelarten werden aufgrund von Strukturen vermutet, andere werden gesehen. „Zudem konnte ein Star gesichtet werden.“ Ein Nest im Baum kann leider einer Art nicht zugeordnet werden. Es wird Elster oder Rabenkrähe vermutet. Jeder unerfahrene Ornithologe kann die kugeligen Nester der Elster von denen einer Rabenkrähe unterscheiden, der Gutachter allerdings nicht.

Ein Vorkommen der Schlingnatter als planungsrelevante Reptilienart im Umfeld der Vorhabenfläche ist zwar nicht auszuschließen, jedoch bietet die Vorhabenfläche als solche keine für die Art geeigneten Lebensraumstrukturen. Auch indirekte Wirkgefüge sind aufgrund der größeren Entfernungen zu potenziellen Vorkommen der Art und der Kleinräumigkeit des Vorhabens nicht ersichtlich. Wie unter Punkt 8.4 des Gutachtens beschrieben, ist das Vorhaben auf planungsrelevante Reptilienarten nicht dazu geeignet, Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen, mithin ist auch keine vertiefende Untersuchung dieser Artengruppe indiziert.

Ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes im Bereich der Vorhabenfläche schließt der Gutachter nach wie vor aus. Gartenrotschwänze benötigen reich strukturierte Obstwiesen, Feldgehölze oder Randbereiche größerer Heidelandschaften (insb. im Bereich sandiger Kiefernwälder). Als Nahrungshabitat dienen Bereiche mit schütterer Bodenvegetation. Zur Brut benötigt die Art Halbhöhlen, die insbesondere in alten Obstbäumen oder Kopfweiden zu finden sind. Geeignete Habitate mögen zwar im weiteren Umfeld der Vorhabenfläche existieren, jedoch bietet das Plangebiet keinerlei geeignete Habitate. Die Art ist nicht vom Vorhaben betroffen, eine Auslösung von Verbotstatbeständen ist ausgeschlossen.

Der Bluthänfling bevorzugt offene, mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen sowie heckenreiche Agrarlandschaften, Heide-, Ödland- und Ruderalflächen. Wichtig für das Vorkommen der Art ist ein Wechsel von Acker-, Extensivgrünland- und Brachflächen mit nährstoffarmen Saumstrukturen und unbefestigten Wegen.

Weitere Nester, Baumhöhlen oder Anzeichen von Bruthabitaten der genannten potentiell vorkommenden Brutvögel konnten nicht festgestellt werden.

Somit kommt der Gutachter logischerweise zu dem Schluss, „dass die lokalen Populationen der angeführten Arten nicht durch die Durchführung des Vorhabens beeinträchtigt werden.“ Wenn man bedenkt, dass der Neuntöter, der hier durchaus vorkommen könnte, sein Revier nach Ankunft aus dem Überwinterungsquartier erst bis Mitte Mai sicher besetzt, wird die Qualität dieser Aussage deutlich.

Die Vorhabenfläche besteht weit überwiegend aus für die Mahd genutzten Wiesenflächen und ist insofern als Bruthabitat ungeeignet. Die am nordöstlichen Rand der Vorhabenfläche entlang der Straße „Auf der Stätte“ verlaufenden Vegetationsstrukturen könnten tatsächlich als suboptimales Bruthabitat genutzt werden, zumindest ist dies nicht grundsätzlich auszuschließen, auch wenn etwa keinerlei Nester in den dortigen Strukturen gefunden werden konnten. Selbst wenn man im Rahmen einer „worst-case-Betrachtung“ eine dort mögliche Brut annimmt, so fände die Art im direkten Umfeld besser geeignete Vegetationsstrukturen. Gleiches gilt analog für eventuell bestehende Nahrungshabitate. Bei Beachtung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen ist eine Auslösung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen. Hinsichtlich der übrigen potenziell vorkommenden planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Arten gilt Entsprechendes. Bei dem vor Ort vorgefundenen Vogelnest handelte es sich um ein älteres, bereits im Zerfallstadium befindliches Nest. Ob dieses nun ursprünglich von Elster oder Rabenkrähe errichtet worden ist, ließ sich in diesem Stadium nicht mehr zweifelsfrei feststellen, ist für das Ergebnis des Gutachtens aber auch unerheblich. Beide Arten sind nicht planungsrelevant; ferner werden Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten entfernt, sodass es diesbezüglich nicht zur Auslösung etwaiger Zugriffsverbote des BNatSchG kommen kann.

Für die Beurteilung des Begriffs „lokale Population“ kommt es u.a. darauf an, ob es um eine Art geht, die eine punktuelle/zerstreute Verbreitung oder eher ein flächiges Vorkommen aufweisen. Bei dem angeführten Neuntöter handelt es sich um eine Vogelart mit deutlich flächiger Verbreitung in NRW.

Somit ist der Begriff „lokale Population“ entsprechend weit auszulegen und bezieht sich in derart gelagerten Sachverhalten meist auf die

In der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Änderungsverfahren des B-Plans findet man dann auch einige Angaben zur Vegetation der Fläche. Die Fläche, die als Wiese bewirtschaftet wird, weist nach Auskunft des „Gutachters“ nur typische Arten auf. Allein die von ihm genannten lassen den Verdacht aufkommen, dass es sich um eine Glatthaferwiese handelt. Im Steckbrief des LANUV zum Lebensraumtyp (LRT) 6510 werden folgende Arten als LRT-Kennarten aufgelistet:
Alopecurus pratensis Wiesenfuchsschwanz
Arrhenaterum elatius Glatthafer
Galium album Wiesenlabkraut
Heracleum sphondyleum Wiesenbärenklau
Das der Gutachter Wiesenlabkraut (Galium album) und Weißes Labkraut (Galium album) nachgewiesen hat, zeugt nicht von besonderen botanischen Artenkenntnissen.
Durch das im Text eingefügte Foto entlarvt sich der Gutachter allerdings selbst als fachlich ungeeignet.

Fläche einer Gemeinde, einer Stadt bzw. eines Kreises und umfasst im Falle des Neuntötters aufgrund seiner Reviergröße meist viele verschiedene Brutpaare.

Dementsprechend könnte der Erhaltungszustand der lokalen Population des Neuntötters nicht durch eine kleinräumige Entfernung von Vegetationsstrukturen verschlechtert werden. Aufgrund der konkreten Gegebenheiten vor Ort geht der Gutachter aber nach wie vor davon aus, dass ein Brutvorkommen dieser Art in den am Straßenrand befindlichen Vegetationsstrukturen ausgeschlossen werden kann. Die übrige betroffene Fläche ist für die Art völlig ungeeignet. Durch die im Gutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere die Beschränkung der Zeiten für etwaige Vegetationsrodungen) kann eine Tatbestandsverwirklichung der Verbote des BNatSchG wirksam verhindert werden.

Ein bloßes Vorkommen von vier LRT-Kennarten lässt die Fläche nicht automatisch zu einem geschützten Lebensraum werden. Gemäß dem Steckbrief vom LRT 6510 des Biotop- und Lebensraumtypenkatalog NRW müssen mindestens vier lebensraumtypische Pflanzenarten in der Summe mit mehr als 1 % Deckung vorkommen. Zusätzlich dürfen diagnostisch relevante Störzeigerarten nicht einen Deckungsgrad von mehr als 50 % aufweisen. Eventuell auftretende Magerkeitsanzeiger müssen frequent vorkommen, um für die Bewertung der Fläche herangezogen werden zu können. Von einem frequenten Vorkommen spricht man, wenn die Art an mehreren Stellen innerhalb der untersuchten Fläche, idealerweise an mehr als der Hälfte der Aufnahmeplätze, vorkommt.

Ein Magerkeitszeiger sollte im Rahmen eines frequenten Vorkommens einen sichtbaren Deckungsgrad aufweisen, was in der Regel einem Deckungsgrad von 5 % und mehr entspricht.

Auf dem Foto sind, von verschiedenen fachkundigen Personen bestätigt, die Arten Körners Steinbrech (*Saxifraga granulata*), Kleiner Klappertopf (*Rhinantus minor*) und Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*) zu erkennen. Die beiden erstgenannten stehen auf der Roten Liste der gefährdeten Arten in NRW mit der Einstufung gefährdet.

Eine Vegetationsaufnahme, die diesen Namen dann auch verdient hätte, würde zu dem Schluss kommen, dass es sich hier um eine (im Text zumindest so bezeichnete) artenreiche Magerwiese handelt. Diese mageren LRT6510 zählen seit zwei Jahren zu den geschützten Biotopen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz!

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge 800l/min für die Dauer von 2 Stunden für angemessen.

Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein.

Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird anheimgestellt, mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen Gespräche zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.

Unter Punkt 3.2 Geltungsbereich der Begründung sind teilweise die falschen Flurstücke angegeben. Gemarkung Hallenberg Flur 11 Flurstück 1090 (teilw.) passt, allerdings sind nun folgende Flurstücke hinzugekommen:

Bei der in Rede stehenden Fläche kamen folgende Störzeiger vor: Weißklee (*Trifolium repens*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), die Artengruppe Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale agg.*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Vielblättrige Lupine (*Lupinus polyphyllus*) und Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*). Insbesondere der Kriechende Hahnenfuß wies einen hohen Deckungsgrad auf. Der kumulative Deckungsgrad der Störzeigerarten betrug mehr als 50 %, sodass der LRT 6510 als Biototyp ausgeschlossen werden konnte. Im Übrigen kommt die zuständige Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 23.10.2024 zu der Erkenntnis, dass die Aussagen zum Artenschutz mit ihren vom Planungs-träger zu vertretenden Schlussfolgerungen nach den aktuell hier vorliegenden Daten augenscheinlich schlüssig sind und nach heutigem Kenntnisstand als ausreichend angesehen werden.

Die Löschwasserversorgung ist über das Ortsnetz (H11103 und H11615 Ablauf HB Tiefzone) und die Fernleitung (H11202 Ablauf HB Hochzone) gesichert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Allerdings sind die aufgeführten Flurstücke 149 (teilw.) und 145, 146, 147 und 148 nicht Bestandteil des Plangebiets, sondern nur die Flurstücke 14, 15 und 1090.

Gemarkung Hallenberg Flur 34 Flurstück 14 und 149 (teilw.) und 145, 146, 147 und 148.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung liegt keine konkrete Planung vor. Diese ist somit derzeit nicht sichergestellt. Es bestehen deshalb Bedenken. Die Entwässerung des Plangebietes soll im weiteren Verfahren noch geprüft und im Entwurf ggf. entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden (Umweltbericht 3.2.4). Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird Punkt 4 im Vorentwurf zum Bebauungsplan angegeben, dass das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, sofern dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplans. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Grünlandfläche mit einer Größe von mehr als 0,7 ha als Wohnbaufläche überplant. Die betroffenen Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Lebensmittelproduktion dauerhaft entzogen. Es handelt sich hierbei um topographisch für eine Bewirtschaftung gut geeignete Grünlandfläche.

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzfläche verstärkt sich der hohe Nachfragedruck auf das begrenzte und knappe Gut Fläche in der Region. Eines der Hauptziele der Agrarpolitik bzw. der Landwirtschaft ist die Bereitstellung von sicheren und ausreichenden Nahrungsmitteln, um vor dem Hintergrund des steigenden weltweiten Bedarfs und starker Marktschwankungen zur Ernährungssicherheit beizutragen.

Die Angaben unter Punkt 3.2 in der Begründung sind somit korrekt.

Das geplante Baugebiet „Auf der Stätte“ wird im Trennsystem entwässert. Der Regenwasserkanal führt zur Einleitungsstelle ES 21 - B10974 (Weife), für die es eine gültige Einleitungserlaubnis gibt (AZ 33 66 31 15 041/08). Das Einzugsgebiet (7,215 ha) der ES beinhaltet in der Berechnung das Ausbaugelände „Auf der Stätte“. Gemäß den Anforderungen des Merkblatt DWA-M 153 ist keine Drosselung der Einleitungsmenge (200 l/s) erforderlich. Alle befestigten und abflusswirksamen Hof-, Dachflächen der Bauplätze müssen an den RW-Kanal angeschlossen werden (Anschluss- und Benutzungszwang gem. Satzung).

Unter Punkt 4 in den textlichen Festsetzungen (Hinweise) wird lediglich die geltende Rechtslage (Wasserhaushaltsgesetz) wiedergegeben.

Neue Siedlungsentwicklungen finden überwiegend zwangsläufig auf landwirtschaftlich genutzten Flächen statt, da andere Fläche (z.B. Konversionsflächen oder Wald) nicht zur Verfügung stehen bzw. einen wesentlich höheren Eingriff in Natur und Landschaft nach sich ziehen würde.

Die Stadt Hallenberg hat in den letzten Jahren verstärkt Nachverdichtungspotenziale in der Kernstadt sowie den einzelnen Stadtteilen genutzt und entsprechende Bebauungspläne der Nachverdichtung im Sinne von § 13a BauGB zur Rechtskraft gebracht.

Die Nachverdichtungspotenziale können jedoch nur im Einverständnis mit den Grundstückseigentümer*innen genutzt werden. Hier sind somit bei weitem nicht alle Möglichkeiten zeitnah ausnutzbar. Daher ist die maßvolle Siedlungsentwicklung in den Außenbereich zur Schaffung von Wohnraum für die Hallenberger Bevölkerung unverzichtbar.

Bei Inanspruchnahme der betroffenen Fläche ist sicherzustellen, dass diese stufenweise erfolgt, um somit auf den zunächst verbleibenden Flächen weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Das Brachliegen von Flächen muss im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterbunden werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg östlich der Bebauung bleibt laut vorliegenden Unterlagen bestehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist dieser Wirtschaftsweg dringend zu erhalten, um die Erschließung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen sicherzustellen.

Darüber hinaus merke ich an, dass es aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen zu entsprechenden Lärm- und Geruchsmissionen kommen kann. Da landwirtschaftliche Betriebe mit einer entsprechend auftretenden Geruchsmission ein typisches Merkmal der Ortsrandlage sind, möchte ich darauf hinweisen, dass die Betriebe durch die o.g. Planung hinsichtlich der Bewirtschaftung der Flächen nicht eingeschränkt werden dürfen.

Der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen ist vor Maßnahmenbeginn rechtzeitig zu informieren, da bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht wird. In diesem Zusammenhang ist der betroffene Bewirtschafter aktiv von der Genehmigungsbehörde, dem Vorhaben- bzw. Baulastträger oder dem verantwortlichen Bauunternehmen darauf hinzuweisen, sich mit seinem zuständigen Sachbearbeiter der Agrarförderanträge der Landwirtschaftskammer NRW in Verbindung zu setzen.

Da landwirtschaftliche Fläche zukünftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht bzw. sich die Größe der bewirtschafteten Fläche ändert, könnten sich förderrechtliche Konsequenzen ergeben,

Die überplante Fläche ist bereits seit langem im Flächennutzungsplan der Stadt als Entwicklungsfläche dargestellt, insofern hat auf dieser Planungsebene bereits eine Abwägung hinsichtlich beanspruchbarer Außenbereichsflächen stattgefunden.

Es handelt sich hier um max. 6 Baugrundstücke, welche im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung liegen und entsprechende Erschließungsvorteile vorweisen.

Östlich der Bebauung ist kein landwirtschaftlicher Weg vorhanden, die östlich und südlich des geplanten Baugebietes verlaufenden Wege (Nr. 14 und 64) bleiben unberührt. Auch die bestehende Durchfahrtmöglichkeit in Richtung Wald im Westen (Flurstück 1090) bleibt erhalten.

Der Hinweis auf Lärm- und Geruchsmissionen wird zur Kenntnis genommen. Diese gelten jedoch auch bereits für die bestehende Bebauung. Der für Immissionsschutz zuständige Fachdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Der Bewirtschafter der Fläche wird von der Stadt Hallenberg über die geplante Nutzungsänderung informiert.

welche im Vorfeld mit der zuständigen Kreisstelle zu klären sind.

Für anfallende Kompensationsmaßnahmen sind keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Das Defizit wird über Ökokontomaßnahmen kompensiert.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine umweltrelevanten Stellungnahmen eingereicht.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden teilweise Stellungnahmen abgegeben, die lediglich Hinweise und Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholten.

Die folgende Auflistung fasst die relevanten Stellungnahmen, und wie sie in der Planung berücksichtigt wurden, zusammen. Es ergab sich hieraus keine materielle Änderung der Planung, so dass eine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wurde.

Stellungnahme

Berücksichtigung

Das hier in Planung stehende Baugebiet grenzt im Süden an im Regionalplan ausgewiesenen Flächen für Wald. Gemäß § 47 LFoG ist in einem Abstand von weniger als einhundert Meter, der hier teilweise unterschritten ist, das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes, sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig. Weiterhin ist je nach geplanter Heizungsanlage dafür Sorge zu tragen, dass Funkenflug ausgeschlossen werden kann.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein Hinweis auf § 47 LFoG in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Punkt 3.2 Geltungsbereich der Begründung sind teilweise die falschen Flurstücke angegeben. Gemarkung Hallenberg Flur 11 Flurstück 1090 (teilw.) passt, allerdings sind nun folgende Flurstücke hinzugekommen (s. Bild) Gemarkung Hallenberg Flur 34 Flurstück 14 und 149 (teilw.) und 145, 146, 147 und 148.

Die Katastergrundlage wird aktualisiert.

Es wird angeregt, die Ökokontomaßnahme hinsichtlich Ausgangszustand, Zielzustand, Inhalt der Maßnahme, Aufwertungspotenzial und mit einem Lageplan im Umweltbericht zu beschreiben und diese Informationen auch in die Planurkunde aufzunehmen.

Der Umweltbericht wird entsprechend reaktionell ergänzt.

Eine Aufnahme der Ökokontofläche in die Planurkunde erfolgt jedoch nicht, da es sich hier nicht um einen externen Geltungsbe- reich, sondern um eine vertragliche Rege- lung handelt.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da die Planung bereits bauleitplanerisch im Flächennutzungsplan vorbereitet worden ist, waren keine Standort- oder Planungsalternativen ersichtlich.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langeloh“ an dieser Stelle ist auf Grund der Rah- menbedingungen (Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, vorhandener Er- schließungsweg) städtebaulich sinnvoll.

Es ergaben sich somit keine sinnvollen Standortalternativen, die mit weniger Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.