



Stadt Schmallenberg

Bebauungsplan Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“, Stadtteil Schmallenberg

Begründung -Vorentwurf-

Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkung	4
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis	5
1.2 Ziel der Planung	5
1.3 Zweck der Planung	6
1.4 Ausgangssituation	6
1.4.1 Räumliche Lage	6
1.4.2 Planerische Ausgangslage	6
1.4.3 Rechtliche Ausgangslage	8
1.4.4 Erläuterung Planung	9
1.5 Begründung der Textfestsetzungen	13
1.5.1 Erläuterung Planung	13
1.5.2 Bauweise	14
1.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	15
1.5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
1.5.5 Verkehrsflächen	15
1.5.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	15
1.5.7 Grünflächen	16
1.5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
1.5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
1.6.1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern	16
1.6.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	17
1.7 Städtebauliche Eingriffsregelung	17
1.7.1 Anwendung des Bewertungsrahmens des Hochsauerlandkreises	18
1.7.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich	18
1.8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege	18
1.8.1 Artenschutz	18
1.8.2 Gebietsschutz	19
1.8.3 Umweltauswirkungen	19
1.8.4 Vermeidungsmaßnahmen	20
1.8.5 Minderungsmaßnahmen	21

1.8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	24
2.1 Soziale Auswirkungen.....	24
2.2 Stadtplanerische Auswirkungen	24
2.3 Infrastrukturelle Auswirkungen	24
2.3.1 Technische Infrastruktur	24
2.3.2 Soziale Infrastruktur	24
2.3.3 Verkehrliche Infrastruktur	24
2.4 Umweltrelevante Auswirkungen	25
3 Sonstige Inhalte	25
3.1 Bodenschutzrechtliche Belange	25
3.1.1 Bodenschutzklausel	25
3.1.2 Umwidmungssperrklausel	25
3.2 Klimaschutzklausel	25
3.3 Wasserschutzrechtliche Belange	26
3.3.1 Hochwassergefahrenkarte für Nordrhein -Westfalen.....	26
3.3.2 Starkregengefahrenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen	26
3.4 Rechtliche Grundlagen	26

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

Vorbemerkung

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist öffentlich auszulegen. Zeitgleich holt die Kommune die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a Baugesetzbuch sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste (Verfahrensvermerke) dargestellt. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG, dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) sowie dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Planungsanlass

Die Stadt Schmallenberg steht vor der Herausforderung, den Wohnraumbedarf für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu decken. Der Wohnungsbestand im Hochsauerlandkreis ist derzeit durch einen hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer sehr hohen Eigentumsquote gekennzeichnet. In Schmallenberg besteht jedoch ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen.

Die Stadt Schmallenberg beabsichtigt das Wohnungsangebot zu diversifizieren, um dem Bedarf an vielfältigen Wohnformen, um der zunehmenden Anzahl an Singlehaushalten gerecht zu werden und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen zu schaffen. Die Stadt beabsichtigt darüber hinaus barrierefreie Wohnungen für eine alternde Gesellschaft zu integrieren und hierdurch den demografischen Wandel aktiv zu begleiten. Hierfür sind im Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept der Stadt Schmallenberg aus 2022 Reserven vorhanden, deren Bebauung nun durch die planungsrechtliche Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ermöglicht werden sollen.

Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich zu ermöglichen und gleichzeitig den Anforderungen einer städtebaulichen Stadtrandgestaltung gerecht zu werden.

Darüber hinaus gewährleistet die Planung eine geordnete Erschließung des neuen Wohngebiets und deren Anbindung an die bestehende Infrastruktur. Durch den Bebauungsplan können öffentliche Belange wie Umweltschutz, Landschaftspflege und Ressourcenschonung angemessen berücksichtigt werden. Die Planerfordernis ergibt sich somit aus der Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung aktiv zu steuern, Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete und nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen.

Die Stadtvertretung der Stadt Schmallenberg hat mit Beschluss vom 28.09.2023 entschieden, in ein Bauleitplanverfahren einzutreten.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken der Stadt Schmallenberg nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Bauordnung des Landes Nordrhein -Westfalen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“ im Stadtteil Schmallenberg beabsichtigt die Stadt Schmallenberg die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) als „Reines Wohngebiet“ (vgl. § 3 BauNVO) planungsrechtlich festzusetzen. Hierdurch sollen die erforderlichen Baugebietsflächen in angemessener Größe bereitgehalten und ein Angebot für die Entwicklung vielfältiger Wohnformen unter Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen geschaffen werden. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der

Eigentumsbildung, soll Rechnung getragen werden, indem die wohnbauliche Stadtentwicklung im Stadtteil Schmallenberg unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird.

1.3 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Räumliche Lage

Der Bebauungsplan Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“ befindet sich im Stadtteil Schmallenberg der gleichnamigen Stadt. In einer Entfernung von ca. 1 km vom historischen Stadtkern der Stadt Schmallenberg, schließt es direkt südlich an das Baugebiet „Am Hahnenborn II“ an; mit überwiegend städtebaulich geordneter, wohnbaulicher Stadteilerweiterung jüngerer Zeit. Im Westen grenzt das Bebauungsplangebiet an die Erschließungsstraße „Scheeweg“. Die Flächen im Westen, im Süden und im Osten unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Analog hierzu unterliegt auch die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans derzeit der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 34.150 m² (Quadratmetern). Die exakte Lage und Abgrenzung des verfahrensgegenständlichen räumlichen Geltungsbereiches ist der Anlage 1 „Übersichtsplan“ zu entnehmen.

Die max. Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt in Nord-Süd-Richtung max. 105 m in Ost-West-Richtung 340 m.

Das von Süden nach Norden leicht abfällige Gelände (Höhenunterschied ca. 10 m) weist weder innerhalb noch im direkten Umfeld des Plangebietes besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile auf.

Insbesondere unter dem Aspekt der topografischen Eignung, räumlichen Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen, eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit und naturräumlichen Unbedenklichkeit ist es sinnvoll, das Plangebiet in der angesprochenen Weise zu entwickeln.

1.4.2 Planerische Ausgangslage

Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 des Landesplanungsgesetzes Nordrhein-Westfalen den Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und

Hochsauerland beschlossen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, legt für den Teil der verfahrensgegenständlichen Flächen eine Fläche für „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ fest. Lediglich für einen untergeordneten Teilbereich stellt der Regionalplan eine Fläche für „Allgemeine Freiraum - und Agrarbereiche“ dar. Die zeichnerische Darstellung der regionalen Ziele ist nicht parzellenscharf, d. h., sie ist so generalisiert, dass die exakte Zuordnung an den Schnittstellen von Bereichsdarstellungen nachgeordneten Planungs-, Genehmigungs- und/oder Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleibt.

Der Regionalplan formuliert das Ziel, dass durch die Bauleitplanung zu sichernde Wohn - und Mischbauflächen am nachweisbaren aktuellen Bedarf zu bemessen sind und für ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnansprüche Vorsorge zu treffen ist. Dieses Ziel versucht der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan umzusetzen, indem ein Angebot für die Entwicklung vielfältiger Wohnformen unter Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen geschaffen wird.

Flächennutzungsplan der Stadt Schmallenberg

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schmallenberg stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Wohnbaufläche“ dar (vgl. § 1 Absatz 1 Nummer 1 BauNVO).

Die Stadt Schmallenberg hat das Wohnbauflächen – Entwicklungskonzept 2022 beschlossen. Durch das Konzept sollen planerisch verfügbare kommunale Bauflächen erfasst und an den Bedarf angepasst werden. Erhebungsbasis hierbei ist der seit dem 31.07.2001 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schmallenberg in seiner aktuellen Fassung. Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind Gegenstand des Entwicklungskonzeptes. Die Stadt Schmallenberg hat mit Beschluss eine Entwicklung der Flächen bekräftigt. Da das Entwicklungskonzept und der vorbereitende Bauleitplan für den verfahrensgegenständlichen Bereich eine Wohnbauflächenreserve darstellen, erfolgt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“ im Stadtteil Schmallenberg entsprechend den Vorgaben des § 8 Absatz 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Darstellungen von umweltschützenden Plänen

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g BauGB sind auch die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. Pläne, die Rechtsnormqualität (Rechtsverordnung oder Gesetz) haben, unterliegen der planerischen Abwägung demgegenüber nicht.

Landschaftsplan der Stadt Schmallenberg

Der Landschaftsplan der Stadt Schmallenberg, hier südöstlicher Teilbereich, rechtswirksam seit dem 20.05.2008, trifft für die verfahrensgegenständlichen Flächen aufgrund ihrer FNP-Wohnbauflächendarstellung keine Aussagen. Umschlossen wird die Planfläche durch das Landschaftsschutzgebiet Typ B – LSG- HSK-2.3.2.6. „Ortsrandlage und Offenlandbereiche um Schmallenberg“.

1.4.3 Rechtliche Ausgangslage

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans befinden sich weder Landschaftsschutzgebiete, Biotopkatasterflächen, FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete), noch Naturschutzgebiete. Am westlichen Rand des Plangebietes ist ein geschütztes Biotop und ein Biotopverbund betroffen.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Fließ - oder Stehgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich circa 500 Meter vom Plangebiet entfernt. Hierbei handelt es sich um das Fließgewässer „Lenne“. Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind kein Gegenstand eines amtlich bekannt gemachten Trinkwasserschutz - oder Heilquellenschutzgebietes.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

Vorsorglich ergeht folgender Hinweis:

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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schmallenberg als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) 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 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen - Kampfmittel

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

Vorsorglich ergeht folgender Hinweis:

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-3880 oder 02331/69270) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Schmallenberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02972/980-0)

sowie die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (gem. § 202 BauGB).

1.4.4 Erläuterung Planung

Die Stadt Schmallenberg beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung auf den verfahrensgenständlichen Flächen fortzuführen, um die geordnete Erschließung zusätzlicher Flächen zu gewährleisten. Diese Entwicklungsabsicht soll eine nahtlose Anbindung an die vorhandene Infrastruktur sicherstellen. Der Bebauungsplan zielt auf eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots ab und strebt die Schaffung eines vielfältigen Angebotes an Gebäudetypologien an. Ziel ist es, sowohl den steigenden Wohnraumbedarf zu decken als auch eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bevölkerung zu fördern. Konkret sieht das Konzept die Errichtung verschiedener Wohnformen vor, darunter Mehrfamilienhäuser, Doppel- und Einfamilienhäuser, Small-Houses und Hausgruppen, um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzusprechen und eine lebendige, integrative Gemeinschaft zu schaffen. Gleichzeitig wird großer Wert auf eine nachhaltige und effiziente Flächennutzung gelegt. Die Verkehrsflächen sollen auf das erforderliche Maß reduziert werden und ausgehend von den bestehenden Erschließungsanlagen das Verkehrsnetz komplettieren.

Verkehrliche Erschließung

Durch den Bebauungsplan wird für die Haupteerschließungsstraße eine Verkehrsfläche mit einer Breite von maximal 6,0 Meter festgesetzt. Ein Anschluss an die Stadtstraßen „Scheeweg“ im Westen, sowie „Sattlerstraße“ im Osten sorgt für die äußere Erschließung des Plangebietes. Die Festsetzung der Planstraßen erfolgt in einer geschwungenen Linienführung. Diese Gestaltung dient dem Zweck, eine natürliche Verlangsamung des Verkehrs zu bewirken. Durch diese bauliche Maßnahme zur passiven Geschwindigkeitsreduzierung soll das Unfallrisiko deutlich verringert und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Die kurvige Straßenführung veranlasst Fahrzeugführer zu einer angepassten, vorsichtigeren Fahrweise, was zu einer insgesamt sichereren Verkehrsumgebung für alle Verkehrsteilnehmer beiträgt. Die Verlängerung der Erschließungsstraße „Sattlerstraße“ in das Plangebiet ist in einer Breite von 5 m vorgesehen, da über diese Straße nur ein relativ kleiner Teil der Baugrundstücke erschlossen wird. Diese Erschließungsstraße endet in einer Wendemöglichkeit. Der Zugang von Westen von der Erschließungsstraße „Scheeweg“ aus mündet im Plangebiet in eine 2-geteilt gabelförmig parallele Erschließungsführung in einer Breite von 6 m und endet jeweils ebenfalls in einer Wendemöglichkeit. Aus Sicht der Verkehrslenkung und der Entzerrung von Verkehrsströmen ist weder zum bestehenden Wohnbaugebiet „Am Hahnenborn II“ noch zwischen dem „Scheeweg“ und dem „Höhenweg“ eine durchgehende fahrverkehrstechnische Verbindung vorgesehen. So wird vermieden, dass der überwiegende Erschließungsverkehr durch das Baugebiet „Am Hahnenborn“ geführt wird. Durch die Anlage von Fußwegen wird eine Verbindung der beiden Baugebiete fußläufig sichergestellt. Innerhalb des Gebietes werden die Öffentlichen Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen festgesetzt.

Technische Erschließung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 und Nummer 7 Buchstabe e BauGB gehört die Abwasserbeseitigung zu den Belangen, die in die planerische Abwägung einzustellen sind. Eine sachgerechte Abwasserentsorgung ist entscheidend für die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Schutz der Umwelt.

Beseitigung von Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal gesammelt und abgeleitet. Dieser Kanal verläuft überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, im nördlichen Teilbereich verläuft der Kanal entlang der Plangeietsgrenze. In diesem Bereich wird ein Leitungsrecht zu Gunsten eines Ver- oder Entsorgers eingetragen.

Der Anschluss an das bestehende Ortsnetz erfolgt an den vorhandenen Schmutzwasserkanal außerhalb des Plangeiets. Von dort wird das Schmutzwasser zur kommunalen Kläranlage weitergeleitet, wo es entsprechend gereinigt wird, bevor es in ein Gewässer eingeleitet wird. Im Rahmen der technischen Planung erfolgt eine Dimensionierung des Schmutzwasserkanals unter Berücksichtigung der zu erwartenden Abwassermengen aus dem Plangebiet. Die zusätzlichen Abwassermengen können über die vorhandenen Mischwasserentlastungsanlagen bzw. die Kläranlage aufgenommen und behandelt werden.

Beseitigung von Oberflächenwasser

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt ebenfalls über ein Trennsystem, in welchem das Oberflächenwasser gesammelt und über einen noch zu bauenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Oberflächenwassersammler dem Fließgewässer „Lenne“ zugeführt wird. Die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung beantragt und eingeholt.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangeiets wird durch das Verbundnetz der Stadt Schmallenberg sichergestellt. Dies umfasst sowohl Trink- als auch Brauchwasser. Um eine ausreichende Wasserversorgung zu gewährleisten, einschließlich der Bereitstellung von Löschwasser (800 Liter/Minute für 2 Stunden), werden bei der technischen Planung entsprechende Rohrdimensionen und Entnahmeanschlüsse in den neuen Verkehrsflächen berücksichtigt. Für den Brandschutz im Baugebiet ist vorgesehen, dass das bestehende Leitungsnetz für den Erstangriff ausreichend Löschwasser bereitstellt. Bei der technischen Erschließung des Baugeiets wird darauf geachtet, dass Hydranten als Löschwasserentnahmestellen in angemessener Anzahl und Abständen von etwa 100 Metern in das Leitungsnetz integriert werden.

Energieversorgung

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine umfassende Erweiterung des Stromnetzes vorgesehen, um eine zukunftsfähige und leistungsfähige Energieversorgung im Plangebiet sicherzustellen. Diese Maßnahme berücksichtigt den steigenden Strombedarf, der durch die zunehmende Elektrifizierung verschiedener Lebensbereiche, wie etwa die wachsende Zahl von Elektrofahrzeugen und Wärmepumpen, sowie die Integration erneuerbarer Energien entsteht. Der Plan weist Flächen für neue Netzinfrastrukturen aus (öffentliche Verkehrsflächen). Die Dimensionierung dieser Anlagen hat im Rahmen der technischen Planung zu erfolgen und sich an den prognostizierten Lastentwicklungen zu orientieren. Zukünftige Anforderungen an die Netzstabilität und -flexibilität sind hierbei zu berücksichtigen. Die Netzplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber und orientiert sich an übergeordneten Netzentwicklungsplänen. Dabei ist eine vorausschauende Planung anzustreben, um spätere kostenintensive Nachrüstungen zu vermeiden.

Telekommunikation

Die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Gemäß § 146 Absatz 2 Satz 2 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ist bei der Erschließung von Neubaugebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Fläche sind so dimensioniert, dass die ordnungsgemäße Nutzbarkeit durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sichergestellt ist. Für die Abfallentsorgung wird somit sichergestellt, dass Müllfahrzeuge die betroffenen Grundstücke oder die dafür vorgesehenen Mülltonnenstellplätzen erreichen können. Die Straßenbreiten sind entsprechend geplant, um ein Wenden der Müllfahrzeuge ohne Zurücksetzen zu ermöglichen. Die Abholung der Abfälle kann direkt von den privaten Flächen oder an den Mülltonnenstellplätzen erfolgen. Im Bereich von Mehrfamilienhäusern sind Müllsammelplätze einzurichten, für die gesonderte gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Erschließungskonzeption gewährleistet eine Ver- und Entsorgung. Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Sicherheit der Bevölkerung wird mit der Konzeption gebührend Rechnung getragen.

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird in der Stadt Schmallenberg der anfallende Abfall getrennt nach vorbehandlungsbedürftigen Abfällen, verwertbaren Abfällen und Abfällen zur Beseitigung erfasst. Vorbehandlungsbedürftige Abfälle (insbesondere Hausmüll, Sperrmüll, Hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Sonderabfälle) werden der Vorbehandlungsanlage Meschede-Enste zugeführt (Betreiber: Firma RELO Wertstoffaufbereitung GmbH). Abfälle zur Verwertung werden zum einen über die Entsorgungsstruktur der Systembetreiber des Dualen Systems Deutschland (gelber Sack/gelbe Tonne für Leichtverpackungen sowie Altglas über Glascontainer) und zum anderen über die kommunalen Strukturen (Altholz, Metallschrott, Altpapier, Elektrogeräte) erfasst. Altholz sowie Metallschrott werden der Vorbehandlungsanlage in Meschede-Enste und dort dem Verwertungsweg zugeführt. Elektrogeräte sind dem Rücknahmesystem der Hersteller zur Verwertung zu überlassen, Altpapier wird zur Verwertung Papierfabriken zugeführt. Bioabfälle werden eingesammelt und bei dem Kompostwerk Brilon angeliefert (Betreiber: Firma Lobbe Entsorgung GmbH). Für die Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung stehen die Zentrale Reststoffdeponie Frielinghausen bzw. die verschiedenen Bau-schutt- und Bodendeponien im Kreisgebiet zur Verfügung.

Energieeffiziente Gebäude / Sonnenenergie / Nutzung erneuerbarer Energien

Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen legt fest, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind. Die Stadt Schmallenberg beabsichtigt daher keine weitergehenden Festsetzungen zur Verwendung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zu treffen. Allerdings wird die Gestaltung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien konkretisiert, um die ortstypische Dachlandschaft zu schonen. Aufgrund der landesrechtlichen Vorgabe beabsichtigt die Stadt Schmallenberg nicht, für das Baugebiet ein Nahwärmenetz auszubauen. Für das Baugebiet sowie die umliegenden Wohngebiete darf aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben angenommen werden, dass energieeffiziente Gebäude errichtet werden, bzw. wurden. Neubauten verfügen oft über eine sehr gute Dämmung und erfüllen Niedrigenergie- oder Passivhausstandards. Dadurch ist der Wärmebedarf gering, was die Wirtschaftlichkeit eines Nahwärmenetzes in Neubaugebieten stark beeinträchtigt. Insbesondere bei diesen energieeffizienten Gebäuden mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien kann sich eine Eigenversorgung durch Wärmepumpen oder andere Systeme wirtschaftlich als deutlich günstiger erweisen.

Boden und Bodenschutz

Die Entwicklung von Neubaugebieten steht in der Regel den Vorgaben zum flächensparenden Bauen entgegen. Die Stadt Schmallenberg beabsichtigt den Vorgaben dennoch Rechnung zu tragen, indem neue Bauformen durch den Vollzug des Bebauungsplans umgesetzt werden

sollen. Es sollen insbesondere verdichtete Bauformen forciert werden. Statt überwiegend Einfamilienhäuser, sollen vermehrt Doppel- oder Mehrfamilienhäuser, Hausgruppen, Reihenhäuser und Small-Houses umgesetzt werden. Durch die Errichtung von mehrstöckigen Gebäuden (bis zu 3 Vollgeschosse) kann die Grundfläche somit effizienter genutzt werden. Mehrgeschossige Gebäude vermeiden darüber hinaus längere Erschließungsstraßen, die bei einer Einfamilienhausbebauung erforderlich wären. Grundsätzlich kann mit den mehrgeschossigen Gebäuden die Wohndichte bei gleicher überbaubarer Grundstücksflächenzahl deutlich erhöht werden, was einen wesentlichen Beitrag zum flächensparenden Bauen leistet. Bodenschonendes Bauen soll einerseits durch die Reduzierung der Eingriffsfläche und andererseits durch Berücksichtigung von Maßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz erzielt werden. Ein zentraler Punkt ist der Schutz des Mutterbodens, wie er im § 202 BauGB verankert ist. In stark belasteten oder befahrenen Bereichen wird der Oberboden vorab abgetragen, um ihn vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen. Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen sollen ausreichend dimensioniert und nach Möglichkeit auf bereits verdichteten oder versiegelten Flächen platziert werden. Der Einsatz von Geotextilien oder Tragschotter kann zusätzlich zur Bodenschonung beitragen. Um den Baustellenverkehr zu kanalisieren und sensible Bereiche zu schützen, sollen feste Baustraßen eingerichtet und bestimmte Flächen durch Bauzäune abgesperrt werden. Der Erosionsschutz ist ein weiterer wichtiger Aspekt, der durch technische Maßnahmen umgesetzt wird. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens sind ebenfalls von großer Bedeutung. Dabei müssen Lagerplätze klar gekennzeichnet und die Höhe der Bodenmieten begrenzt werden - maximal 2,0 Meter für Oberboden und 4,0 Meter für Unterboden. Um die Bodenqualität zu erhalten, ist es erforderlich, die Mieten bei längerer Lagerung zu profilieren, gegebenenfalls mit Geotextil oder Erosionsschuttmatten zu schützen und gezielt zu begrünen. Ober- und Unterboden sind getrennt auszuheben, zu lagern und in der ursprünglichen Schichtfolge wieder einzubauen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen Verdichtungen im Unterboden durch Tiefenlockerung beseitigt werden, bevor der Oberboden aufgetragen und die Fläche begrünt werden kann.

Durch die konsequente Umsetzung dieser bodenschonenden Maßnahmen kann der Boden als wertvolle Ressource geschützt und seine natürlichen Funktionen erhalten werden, was langfristig zu einer nachhaltigen Entwicklung des Baugebiets beiträgt.

Wassermanagement

Das auf den Dachflächen und befestigten Bereichen anfallende Niederschlagswasser ist über ein separates Leitungssystem gesammelt einem Regenwasserkanal zuzuführen. Dieser Kanal fungiert als Zwischenspeicher und ermöglicht eine kontrollierte, gedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter. Bei Starkregenereignissen werden Abflussspitzen reduziert, indem das Wasser zwischengespeichert und kontrolliert abgegeben wird, was die Belastung des Vorfluters mindert. Durch die verzögerte Ableitung wird die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung gefördert. Bei der Dimensionierung des Stauraumkanals werden die zu erwartenden Niederschlagsmengen sowie die zulässige Einleitungsmenge in den Vorfluter berücksichtigt. Ergänzend werden dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, wie Dachbegrünungen, empfohlen und in Teilen festgesetzt, um den Oberflächenabfluss weiter zu reduzieren. Diese ganzheitliche Entwässerungskonzeption trägt zu einem nachhaltigen Wassermanagement bei und unterstützt die Anpassung an die zunehmenden Starkregenereignisse, die im Zuge des Klimawandels zu erwarten sind.

1.5 Begründung der Textfestsetzungen

1.5.1 Erläuterung Planung

Art der baulichen Nutzung

Die Entscheidung, das Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festzusetzen, gründet auf der Analyse der bestehenden Gegebenheiten und der Abwägung der städtebaulichen Ziele. Ein wesentlicher Faktor ist dabei die Fortführung des angrenzenden Gebietscharakters, allerdings mit der Maßgabe, einen stärkeren Fokus auf die reine Wohnbebauung zu legen. Darüber hinaus soll die Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ entscheidend zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs beitragen. Sie soll die Schaffung von neuem Wohnraum ermöglichen und somit einen wichtigen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung leisten.

Um potenzielle Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zu vermeiden und den Gebietscharakter zu wahren, werden bestimmte Nutzungen gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die Festsetzung wird in der Form getroffen, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Sie soll zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Damit werden die Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges und lebenswertes Wohnumfeld geschaffen, das den Bedürfnissen der Bewohner entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grundlage des § 16 Abs. Satz 3 Nummer 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „stets“ eine Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (vgl. auch OVG NW, U.v. 16.8.1995 -7a D 154/94 – NVwZ 1996,923 = NWVBl. 1997,265). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks wird durch das „Baugebiet“ bestimmt. Außerhalb dieser durch Planzeichnung festgesetzten „Baugebiete“ oder sonst eindeutig abgrenzbaren Flächen, wie z.B. „Private Grünflächen“ oder „Verkehrsflächen“ liegende Grundstücksteile, sind kein Bauland und daher nicht anzurechnen. Die gewählte Grundflächenzahl soll somit ein harmonisches Gleichgewicht zwischen bebauten und unbebauten Flächen ermöglichen. Sie soll erlauben, dass 40 Prozent der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen, während gleichzeitig 60 Prozent als naturnahe Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. Dies soll ein angenehmes und lebenswertes Wohnumfeld mit ausreichend Raum für Erholung und Entspannung fördern. Gleichzeitig soll die festgesetzte Grundflächenzahl den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung der individuellen Wohnvorstellungen bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Zudem soll die Grundflächenzahl die Möglichkeit berücksichtigen, Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze oder Zufahrten zu errichten, die gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einer Überschreitung von 50 Prozent der zulässigen Grundfläche angerechnet werden können. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beabsichtigt die Stadt Schmallenberg der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter dem verstärkt zu berücksichtigen Belang des Bodenschutzes, zukommt, Rechnung zu tragen. Durch die Begrenzung der Versiegelung auf 40 Prozent der Grundstücksfläche sollen die natürlichen Eigenschaften des Bodens, wie die Wasserspeicherung und Filterwirkung, in ausreichendem Maße erhalten bleiben. Darüber hinaus soll die Begrenzung der Grundflächen zu einem harmonischen und ansprechenden Orts- und Stadtbild beitragen. Die

Grundflächenzahl soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, die typisch für die Stadt Schmallenberg ist, unterstützen.

Die entsprechende Geschossflächenzahl wird durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nummer 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Stadt Schmallenberg hat einen Verzicht auf die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens geprüft. Mit dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben eine Einwirkungsmöglichkeit auf das Landschaftsbild besteht, ist eine Festsetzung zu treffen. Durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange begrenzt werden. Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhe wird in der Maßeinheit „Meter“ (m) bestimmt. Die Gestaltung des zukünftigen Wohngebiets soll sich harmonisch in das bestehende Siedlungsrand-Ortsbild einfügen. Um dies zu erreichen, wird die Bebauung größtenteils auf ein bis drei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss begrenzt. Diese Höhenbeschränkung trägt dazu bei, den charakteristischen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu wahren und eine visuelle Kontinuität mit der umliegenden Bebauung herzustellen. In Bereichen, die für eine verdichtete Bauweise vorgesehen sind, soll jedoch eine flexiblere Gestaltung ermöglicht werden. Hier sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude sowohl mit Sattel- als auch Flachdach zulässig. Diese Varianz in der Bebauungsstruktur erlaubt eine effizientere Flächennutzung. Die Kombination aus überwiegend zweigeschossiger Bebauung mit punktuellen drei-geschossigen Elementen ermöglicht eine ausgewogene Mischung aus traditioneller Siedlungsstruktur und modernen städtebaulichen Ansätzen. Durch diese differenzierte Herangehensweise kann das neue Wohngebiet sowohl den Anforderungen an eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung gerecht werden als auch sensibel auf die vorhandene Ortsstruktur reagieren.

1.5.2 Bauweise

Die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, wird festgesetzt, um die aufgelockerte Bebauung fortzusetzen. Die Bauweise soll zu einem angenehmen Wohnumfeld beitragen. Durch diese Aspekte unterstützt die offene Bauweise (normal: Gebäudelängen bis 50 m) bei einer Beschränkung der Gebäudelängen auf 17 m respektive 32 m, die Schaffung einer nachhaltigen und lebenswerten Wohnumgebung, die den modernen Anforderungen an Wohnqualität und Wohlbefinden entspricht. Gleichzeitig trägt die festgesetzte Bauweise dem städtebaulichen Ziel, die Errichtung verschiedenen Haustypen zuzulassen, Rechnung.

Gleichzeitig soll die Bauweise eine optimale Belichtung und Belüftung aller Räume ermöglichen, was zu einem gesunden Wohnklima beiträgt. Die festgesetzte Bauweise erlaubt zudem mehr Flexibilität in der Grundrissgestaltung, da Fenster und Öffnungen an allen Seiten möglich sind, was eine optimale Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse und das Klima gestattet. Durch die Festsetzung soll bei der individuellen Planung eine bessere Integration von Grünflächen ermöglicht werden, um diese als private Gärten oder gemeinschaftliche Freiräume nutzen zu können, was wiederum die Biodiversität fördert und Erholungsräume schafft. Mit einer offeneren Gestaltung des Wohnumfelds sollen soziale Interaktionen zwischen Nachbarn begünstigt werden.

1.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt, um eine planvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei werden die Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu benachbarten Baugebieten so festgelegt, dass das bestehende Ortsbild bei der Weiterentwicklung erhalten bleibt. Die klare Definition dieser Flächen schafft Rechtssicherheit für Bauherren und Nachbarn und trägt dazu bei, potenzielle Konflikte zu vermeiden. Gleichzeitig soll innerhalb der festgesetzten Grenzen den zukünftigen Grundstückseigentümern ausreichend Gestaltungsspielraum eingeräumt werden, um eine klimaangepasste und nachhaltige Bebauung zu ermöglichen.

1.5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen für die verschiedenen Baugebiete ist ein wesentliches Instrument zur Steuerung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Diese Festsetzung soll dem Schutz und der Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur, insbesondere im Kontext der Einfamilien- und Doppelhausbebauung, dienen. Durch die Festsetzung soll darüber hinaus die Bebauungsdichte im Plangebiet in der Form gesteuert und kontrolliert werden, dass eine übermäßige Verdichtung vermieden wird. Eine unkontrollierte Verdichtung kann auch zu einer Überlastung der vorhandenen Infrastruktur führen, beispielsweise der Straßen, Parkplätze sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Durch die Limitierung der Wohneinheiten soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Infrastruktur nicht überbeansprucht wird und weiterhin eine hohe Lebensqualität für die Bewohner gewährleistet wird. Zudem soll die Festsetzung dazu beitragen, durch unterschiedliche Wohnformen ein ausgewogenes Wohnungsangebot in städtebaulich verträglicher Zuordnung zueinander zu fördern.

1.5.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan erfolgt, um eine geordnete und nachhaltige Erschließung des Plangebietes sicherzustellen. Die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird getroffen, um eine Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Straßennetz sicherzustellen und hierdurch wichtige Funktionen für die Erreichbarkeit, Mobilität und Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten. Durch die Festlegung von Straßen wird gewährleistet, dass alle Grundstücke verkehrstechnisch erschlossen sind und die Anforderungen an den öffentlichen und privaten Verkehr erfüllt werden.

1.5.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Festsetzung zur unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen erfolgt aus mehreren städtebaulichen Erwägungen. Primär zielt diese Festsetzung darauf ab, negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und gleichzeitig die Anfälligkeit der Infrastruktur gegenüber äußeren Einflüssen zu reduzieren. Durch die unterirdische Verlegung wird das Risiko von Unfällen, die durch unbeabsichtigte Kontakte oder Beschädigungen der Leitungen entstehen könnten, deutlich gesenkt. In besiedelten städtischen Räumen erweist sich die unterirdische Verlegung als besonders vorteilhaft, da sie eine effiziente Bündelung verschiedener Versorgungsleitungen auf begrenztem Raum ermöglicht. Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels gewinnt die Widerstandsfähigkeit der Infrastruktur zunehmend an Bedeutung. In diesem Kontext bieten unterirdische Leitungskanäle eine robustere und nachhaltigere Lösung für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die besser gegen extreme Wetterereignisse und andere klimabedingte Risiken geschützt ist.

1.5.7 Grünflächen

Die planzeichnerische Ausweisung öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ oder „Kinderspielplatz“ wird getroffen, um einen öffentlichen Bewegungsraum, der körperliche Aktivitäten und Erholung im Freien fördert, zu schaffen. Die Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um einen Raum für soziale Begegnungen zu schaffen und einen Austausch zwischen den Anwohnern aktiv zu fördern. Ein zentral positionierter und großzügig dimensionierter Kinderspielplatz soll den diesbezüglichen Vorsorgeanforderungen genügen und die Attraktivität des Wohngebietes für Familien nachhaltig erhöhen.

1.5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan soll dazu dienen, im Plangebiet die Optionen im Bereich der Abwasserentsorgung zu erweitern. Diese Leitungsrechte sollen den Zugang zu bereits verlegten Abwasserleitungen auf privaten Grundstücken ermöglichen, ohne dass diese Flächen in öffentliches Eigentum überführt werden müssen.

1.5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet soll insektenfreundlich gestaltet werden, um den Schutz der Biodiversität zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf die lokale Tierwelt zu minimieren. Herkömmliche Beleuchtung kann Insekten stark anziehen und ihren natürlichen Lebensrhythmus stören. Daher muss eine Beleuchtung eingesetzt werden, die durch spezielle Lichtfarben und reduzierte Abstrahlung weniger attraktiv für Insekten ist. Gleichzeitig soll auf energieeffiziente LED-Technik zurückgegriffen werden, um den Energieverbrauch zu senken und die Umweltbelastung zu reduzieren. Durch die Umsetzung der Festsetzung soll die Lichtverschmutzung insgesamt reduziert werden. Die Festsetzung der insektenfreundlichen Außenbeleuchtung soll als wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Artenschutz verstanden werden, ohne dabei die notwendige Beleuchtung für Sicherheit und Orientierung einzuschränken.

1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) können Städte und Gemeinden im Rahmen einer Gestaltungssatzung gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen und Freiflächen festlegen, um das Ortsbild zu schützen oder zu entwickeln und diese Satzung nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernehmen. Ziel der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ist somit die Fortführung der für die Stadt Schmallenberg typischen äußeren Baugestaltungsmerkmale, insbesondere aufgrund der voraussichtlich dauerhaften Siedlungsrandlage des zu planenden Baugebietes.

1.6.1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern

Die Festsetzung von Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Rahmen der Gestaltungssatzung erfolgt, um eine harmonische und städtebaulich verträgliche Entwicklung

des Plangebietes sicherzustellen. Diese Regelungen sollen dazu beitragen, dass sich neue Bauvorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und die gestalterische Harmonie gewahrt bleibt. Die Vorgaben zur Fassadengestaltung, Dachform oder Materialwahl sollen eine ästhetisch ansprechende Bauweise fördern und ein attraktives Wohnumfeld schaffen. Durch eindeutige Regelungen soll die Planungssicherheit für Bauherren erhöht und potenziellen Konflikten zwischen Nachbarn vorgebeugt werden.

1.6.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzung von Vorgaben zur Gestaltung von Plätzen für bewegliche Abfallbehälter erfolgt, um eine geordnete und funktionale Abfallentsorgung im Plangebiet sicherzustellen. Solche Standplätze müssen so gestaltet werden, dass sie leicht zugänglich sind und eine effiziente Entleerung der Behälter ermöglichen. Gleichzeitig sollen sie optisch verträglich in das Ortsbild integriert werden, um Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes zu vermeiden. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen dazu bei, potenzielle Konflikte zwischen Nachbarn zu minimieren, indem klare Regelungen zur Gestaltung der Standplätze getroffen werden.

Die Festsetzung zur Begrünung eines bestimmten Anteils der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen dient der Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biotopstrukturen innerhalb von Baugebieten. Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert – in Abstimmung mit der Grundstücksgröße – den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel bietet. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern soll die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden Anpflanzungen sollen das Erscheinungsbild des Baugebietes bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Die Anpflanzungen sollen zur Gestaltung und Qualität des Wohnumfeldes beitragen.

Die Festsetzung zur Pflanzung eines Baumes im Vorgartenbereich soll zur Wiederbelebung eines historischen Straßenraumbildes beitragen. Durch Anpflanzungen im Vorgartenbereich sollen durch die Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse im Straßenraum erzielt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert werden.

Die Festsetzung von Vorgaben zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen im Bebauungsplan erfolgt, um eine geordnete und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen. Einfriedungen prägen das Erscheinungsbild eines Wohngebietes maßgeblich und beeinflussen sowohl die optische Harmonie als auch die soziale und funktionale Nutzung des öffentlichen und privaten Raumes. Durch klare Regelungen wird gewährleistet, dass Einfriedungen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und ein einheitliches, ästhetisch ansprechendes Gesamtbild entsteht.

1.7 Städtebauliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der erforderliche ökologische Eingriffsausgleich bzw. Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Über die Notwendigkeit, die Art

und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen nach der städtebaulichen Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung zu entscheiden. Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt auf Grundlage einer verbal-argumentativen Bewertung unter Zuhilfenahme einer standardisierten Bewertungsmethode nach dem kreiseigenen Bewertungsrahmen „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen“ (Stand 2006).

1.7.1 Anwendung des Bewertungsrahmens des Hochsauerlandkreises

Bei der verbal-argumentativen Bewertung einzelner Schutzgüter wird eine standardisierte Bewertungsmethode als Hilfsmittel herangezogen, um die „Biotopwertigkeit“ zu erfassen und darüber hinaus die Bedeutung bestimmter Formen der Bodennutzung für Flora und Fauna abzuleiten. Das zusätzliche Heranziehen einer mathematischen Bewertungsmethode stellt ein geeignetes Hilfsmittel zur annäherungsweise Quantifizierung der Beeinträchtigung und ihres Ausgleichs dar. Durch die Anwendung des kreiseigenen Bewertungsrahmens können somit sektorale Beeinträchtigungen quantifiziert und kompensiert werden. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach den aktuellen Erkenntnissen des wissenschaftlichen Naturschutzes. Als Bewertungsgrundlage zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit dient eine Begutachtung der Eingriffsflächen mit einer Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über das Bewertungsschema des Hochsauerlandkreises vom 30.12.1992, Stand Januar 2006.

1.7.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der notwendige Umweltbericht, einschl. der Berechnung des naturschutzrechtlich erforderlichen ökologischen Kompensationsbedarfes, wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

1.8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. **Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Stadt Schmallenberg unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.**

Der geforderte Umweltbericht, einschl. der Berechnung des naturschutzrechtlich erforderlichen ökologischen Kompensationsbedarfes, wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

1.8.1 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst den

Vollzug des Planes und nicht dessen planerische Vorbereitung durch die Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können Bauleitpläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch.

Die notwendige Artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

1.8.2 Gebietsschutz

Der Gebietsschutz wird in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB und § 1a Absatz 4 BauGB berücksichtigt. Aufgrund der Lage des Plangebietes bzw. der Entfernung zu Schutzgebieten können nachteilige Auswirkungen auf die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Natura 2000-Gebiete

Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich nicht innerhalb eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet). Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von 2.000 Metern zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Schanze“. Dies ist ein großflächiges, zusammenhängendes Buchenwaldgebiet der montanen bis submontanen Stufe am Rothaarkamm zwischen Schmallenberg und Berleburg mit naturnahen Mittelgebirgsbächen und begleitendem Feucht- und Magergrünland. Übergeordnetes Schutzziel ist die Erhaltung und Förderung montaner bis submontaner, zonaler und azonaler Wald-Lebensräume mit Buchenwäldern, Schluchtwäldern, Auen- und Moorwäldern. Nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete

Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich einer Entfernung von 2.000 Metern zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das Naturschutzgebiet NSG Waldreservat „Schanze“. Das NSG soll die Wälder mit ihrem Arteninventar schützen. Nachteilige Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet Gebiet sind nicht zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Der Landschaftsplan der Stadt Schmallenberg, hier südöstlicher Teilbereich, rechtswirksam seit dem 20.05.2008 trifft für die verfahrensgegenständliche Fläche keine Aussagen. Für das Plangebiet trifft der Landschaftsplan aufgrund der bestehenden Wohnbauflächen-Darstellung im FNP keine Festsetzungen. Umschlossen wird die Planfläche durch das Landschaftsschutzgebiet Typ B – LSG- HSK-2.3.2.6. „Ortsrandlage und Offenlandbereiche um Schmallenberg“.

Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, gesetzlich geschützte Biotope

Auf der verfahrensgegenständlichen Fläche befindet im Bereich der westlichen Zufahrt von der Erschließungsstraße „Scheeweg“ in das Plangebiet das geschützte Biotop BK-HSK-00065 „Hecken und Gehölzstreife östliches Fleckenberg“ sowie die Biotopverbundfläche VB-A-4815-010 „Kulturlandschaftskomplex Schmallenberg-Fleckenberg“.

Der Umgang mit diesen Flächen und Sachverhalten wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

1.8.3 Umweltauswirkung

In Bearbeitung!

1.8.4 Vermeidungsmaßnahmen

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne Gewässer**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne Gewässer gelenkt, um die ökologischen und hydrologischen Funktionen von Böden und Gewässern zu schützen.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne Schutzgebiete oder geschützte Biotope, auf Flächen mit geringem bis max. mittlerem ökologischen Wert**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne Schutzgebiet oder geschützte Biotope gelenkt, um die negativen Auswirkungen auf besonders wertvolle und schützenswerte Landschaftsbestandteile zu vermeiden. Hierdurch sollen nachteilige Auswirkungen auf die Biodiversität vermieden werden.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Landschaftsstrukturen ohne besondere Geländemerkmale**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Landschaftsstrukturen ohne besondere Geländemerkmale gelenkt, um nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Ein Gelände ohne besondere Geländemerkmale bedarf darüber hinaus keines erhöhten Aufwands bei der Erschließung.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne besonderen Wert für geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne besonderen Wert für geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler gelenkt, um Denkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Böden mit geringem Erfüllungsgrad gelenkt, um hochwertige Böden zu schützen und wertvolle Bodenfunktionen zu erhalten. Durch die Konzentration der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Erfüllungsgrad werden wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen geschont, die für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen unverzichtbar sind.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne übergeordnete thermische Ausgleichsfunktion**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne übergeordnete thermische Ausgleichsfunktion gelenkt, um Maßnahmen der Klimaanpassung sicherzustellen und nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden (Vermeidung von Wärmeinseln).

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf bereits technisch überprägte Flächen**

Die Flächeninanspruchnahme wird auf bereits technisch überprägte Flächen gelenkt, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und die vorhandenen Infrastrukturen der bereits erschlossenen Gebiete nutzen zu können. Durch die bestehende Landschaftsbildbeeinträchtigung werden neue Beeinträchtigungen an anderer Stelle vermieden.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen mit direkter Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet, Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsflächen**

Die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen mit direkter Anbindung an bestehende Wohngebiete erfolgt, um eine effiziente Nutzung bestehender Infrastrukturen zu ermöglichen. Durch die Anbindung an bestehende Wohngebiete können bereits vorhandene Infrastruktur wie Straßen, Wasser- und Stromleitungen sowie öffentliche Einrichtungen genutzt werden. Dies reduziert die Kosten für Neubauten und vermeidet den zusätzlichen Flächenverbrauch. Die Konzentration auf arrondierende Flächen vermeidet eine Zersiedelung. Durch die

Bündelung des Siedlungsraums bleibt die Landschaft geschützt. Durch den direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete und die räumliche Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen (u.a. Schule, Freizeit) werden zusätzliche Verkehre vermieden.

- **Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne Funktion als Verbindungskorridor, keine Zerschneidung von Landschaftsteilen, stattdessen Arrondierung des Ortsrandes**

Durch die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf weniger sensible Bereiche werden der Lebensraumverbund bzw. ökologische Netzwerke erhalten. Dies entspricht den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Raumordnungsgesetzes zur Erhaltung eines wirksamen Freiraumverbundsystems.

- **Anpassung der Planung an den natürlichen Geländeverlauf**

Die Erschließung wird an den natürlichen Geländeverlauf angepasst, um größere Erdmassenbewegungen zu vermeiden. Die Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf führt zu einer harmonischeren Integration der Bebauung in die Umgebung und erhält den charakteristischen Landschaftscharakter.

- **Zeitliche Regelungen zur Baufeldfreimachung und zur Räumung vorhandener liegender Totholzbestände**

Durch die zeitlichen Regelungen zur Baufeldfreimachung und zur Räumung vorhandener liegender Totholzbestände kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden. Somit soll den Anforderungen der gesetzlichen Regelungen Rechnung getragen und die Tierwelt geschützt werden.

1.8.5 Minderungsmaßnahmen

- **Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Durch die Begrenzung der Maßzahl zur Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) wird der Anteil der bebauten oder versiegelten Flächen auf einem Grundstück eingeschränkt. Dies minimiert die negativen Auswirkungen auf das natürliche Bodensystem, wie beispielsweise die Beeinträchtigung der Wasseraufnahmefähigkeit. Eine geringere Versiegelung ermöglicht eine natürliche Versickerung von Regenwasser, was Überschwemmungen reduziert und grundsätzlich das Grundwasser auffüllt. Dies ist besonders wichtig für den Schutz natürlicher Wasserressourcen und die Vermeidung von Hochwasserrisiken. Die Begrenzung der Grundflächenzahl sorgt dafür, dass ausreichend unbebaute Flächen für Grünanlagen, Gärten oder andere naturnahe Nutzungen erhalten bleiben. Dies trägt zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere bei. Die Begrenzung verhindert eine übermäßige Bebauungsdichte, wodurch ausreichende Abstände zwischen Gebäuden sowie Belichtung, Belüftung und Privatsphäre gewährleistet werden. Dies steigert die Lebensqualität für Bewohner.

- **Verwendung versickerungsfähiger Beläge**

Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen ermöglicht, dass Regenwasser direkt in den Untergrund versickern kann, anstatt oberflächlich abzufließen. Dadurch wird der Oberflächenabfluss erheblich reduziert, was das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen deutlich mindert. Gleichzeitig trägt die Versickerung des Wassers zur Grundwasserneubildung bei, da das Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Versickerungsfähige Beläge verbessern das lokale Mikroklima, da das gespeicherte Wasser verdunstet und so für eine natürliche Kühlung sorgt. Darüber hinaus wirken solche Beläge der Flächenversiegelung entgegen, indem sie eine naturnahe Gestaltung ermöglichen und den Boden als ökologischen Lebensraum erhalten.

• **Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen stellt eine wichtige Minderungsmaßnahme dar, da begrünte Flächen den Wasserhaushalt verbessern, indem sie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhöhen, die Versickerung fördern und den Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen reduzieren. Gleichzeitig tragen sie zur Regulierung des Klimas bei, da sie durch Verdunstung und geringere Aufheizung der Flächen die sommerliche Hitzeentwicklung mindern und die nächtliche Abkühlung begünstigen. Darüber hinaus bieten solche Flächen wertvolle Lebensräume für Insekten, Vögel und andere Tiere und fördern so die biologische Vielfalt. Die Grünflächen unterstützen die Grundwasserneubildung, indem sie das Versickern von Regenwasser ermöglichen und so zur Anreicherung des Grundwasserspiegels beitragen. Begrünte Flächen verbessern die Luftqualität, da Pflanzen Schadstoffe aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren. Gleichzeitig wirken sie als natürlicher Erosionsschutz, da die Wurzeln der Pflanzen den Boden stabilisieren und ihn vor Abtragung durch Starkregen schützen.

• **Pflanzung von Bäumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**

Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert – in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße – den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel bietet. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern soll die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden Anpflanzungen sollen das Erscheinungsbild des Baugebietes bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Die Anpflanzungen sollen zur Gestaltung und Qualität des Wohnumfeldes beitragen.

• **Pflanzung eines Baums im Vorgartenbereich**

Die Festsetzung zur Pflanzung eines Baumes im Vorgartenbereich soll zu einem durch Gärten und Bepflanzung geprägten Straßenbild beitragen. Durch Anpflanzungen im Vorgartenbereich sollen durch die Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse im Straßenraum erzielt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert werden. Weiterhin trägt die Minderungsmaßnahme zur Wiederbelebung eines historischen Straßenbildes in Schmallenberg bei.

• **Verwendung heimischer und standortgerechter Arten**

Die Verwendung einer auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmten Auswahl heimischer Arten stellt eine Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen dar, das Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet. Die Verwendung standortgerechter heimischer Arten reduziert darüber hinaus den Pflegeaufwand. Pflanzen können sich optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung heimischer Arten der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

• **Bestimmung von Pflanzgrößen bei Jungbäumen**

Entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Baugebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die Entwicklung des klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Baugebietes ermöglichen.

• **Extensive Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern**

Mit der extensiven Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung schafft somit stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und trägt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.

• **Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die ortstypische Gestaltung von baulichen Anlagen berücksichtigt die gewachsenen städtebaulichen Strukturen und die kulturelle Identität einer Region, sodass negative Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild minimiert werden.

• **Gestaltung von Stellplätzen für bewegliche Müllbehälter**

Die Integration der Stellplätze in das Wohnumfeld durch Verkleidungen, Bepflanzungen oder farbliche Anpassungen können den optischen Eindruck verbessern und die Müllbehälter harmonischer in die Umgebung einfügen. Dies minimiert negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

• **Verwendung insektenschonender Leuchtmittel**

Herkömmliche Beleuchtung, insbesondere solche mit hohem Blau- und UV-Anteil, lockt Insekten stark an und stört ihren natürlichen Lebensrhythmus. Dies führt zu Erschöpfung, Desorientierung und erhöhter Sterblichkeit der Insekten, was wiederum das ökologische Gleichgewicht beeinträchtigt. Insektenschonende Leuchtmittel, wie bestimmte LED-Leuchten mit warmweißem Licht und geringem Blauanteil, haben eine deutlich geringere Anlockwirkung auf Insekten. Sie emittieren kein UV-Licht und können so gestaltet werden, dass sie weniger störend auf nachtaktive Arten wirken. Durch die Verwendung von Licht mit mehr Rotanteilen und einer Farbtemperatur von 1800K bis 3000K wird die Beeinträchtigung von Insekten minimiert. Zusätzlich zur Wahl geeigneter Leuchtmittel tragen auch die richtige Ausrichtung der Leuchten (nach unten gerichtet), die Verwendung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren sowie eine insgesamt sparsamere Beleuchtung zur Schonung der Insektenpopulationen bei. Die Maßnahmen helfen nicht nur den Insekten, sondern reduzieren auch die allgemeine Lichtverschmutzung, was sich positiv auf andere Tierarten und den Menschen auswirkt.

• **Festlegung zur Begrünung fensterloser, vertikaler Fassadenflächen mit Rank- und Kletterpflanzen**

Die Begrünung von Fassaden fensterloser Nebenanlagen wird getroffen, um eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Nebenanlagen mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassadenelemente zu erzielen. Der festgesetzte Pflanzabstand soll sicherstellen, dass sich bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen einstellt. Die Begrünung geeigneter Bauteile soll gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen schaffen und einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld schaffen.

• **Gestaltung der Ortsrandeingrünung zur Eingliederung der Fläche in das Landschaftsbild**

Durch die Anpflanzung von Sträuchern und anderen Vegetationselementen an den Übergangsbereichen zwischen bebauten Gebieten und der freien Landschaft wird eine Pufferzone geschaffen, die das Landschaftsbild harmonisiert und den Übergang von urbanen zu natürlichen Räumen optisch und funktional verbessert. Gleichzeitig trägt sie zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität bei, indem sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft und Biotopverbünde stärkt.

• **Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, Bezug auf Gelände, um die Gebäude an die vorhandene Topografie anzugleichen**

Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird das Orts- und Landschaftsbild geschützt und verhindert, dass die Silhouette des Baugebietes die der natürlichen Umgebung durch übermäßig hohe Bauwerke negativ beeinflusst. Dies trägt zur Wahrung des ästhetischen Charakters der Umgebung bei und fördert eine harmonische Integration neuer Bauvorhaben in bestehende Strukturen.

1.8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Schmallenberg hat die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. durch das Wohnbauflächen – Entwicklungskonzept 2022 beschlossen. Durch das Konzept sollen planerisch verfügbare kommunale Bauflächen erfasst und an den Bedarf angepasst werden. Erhebungsbasis hierbei ist der seit dem 31.07.2001 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schmallenberg in seiner aktuellen Fassung. Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind Gegenstand des Entwicklungskonzeptes. Die Stadt Schmallenberg hat mit Beschluss eine Entwicklung der Flächen bekräftigt.

2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

2.1 Soziale Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplans sind keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplans sind keine nachteiligen stadtplanerischen Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

2.3.1 Technische Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten.

2.3.2 Soziale Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten.

2.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu erwarten.

2.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Nachteilige umweltrelevante Auswirkungen sind aufgrund der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs nicht zu erwarten.

3 Sonstige Inhalte

3.1 Bodenschutzrechtliche Belange

3.1.1 Bodenschutzklausel

Nach § 1a Absatz 1 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Stadt Schmallenberg beabsichtigt den Vorgaben Rechnung zu tragen, indem neue Bauformen durch den Vollzug des Bebauungsplans umgesetzt werden sollen. Hier sollen insbesondere verdichtete Bauformen Berücksichtigung finden. Statt überwiegend Einfamilienhäuser sollen Doppel- oder Mehrfamilienhäuser, Hausgruppen oder Small-Houses umgesetzt werden. Durch die Errichtung von mehrstöckigen Gebäuden (bis 3 Geschosse) kann die Grundfläche effizienter genutzt werden. Mehrgeschossige Gebäude vermeiden darüber hinaus längere Erschließungsstraßen, die bei einer Einfamilienhausbebauung erforderlich wären. Grundsätzlich kann mit den mehrgeschossigen Gebäuden die Wohndichte bei gleicher überbaubarer Grundstücksflächenzahl deutlich erhöht werden, was einen wesentlichen Beitrag zum flächensparenden Bauen leistet. Bodenschonendes Bauen soll einerseits durch die Reduzierung der Eingriffsfläche und andererseits durch Berücksichtigung von Maßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz erzielt werden.

3.1.2 Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Absatz 1 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Umwandlung von Wald oder von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll nach § 1a Absatz 1 Satz 4 BauGB besonders begründet werden. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Siedlungserweiterung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen gegeben, da die Stadt den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, dem bezahlbaren Wohnraum und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung tragen möchte. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die fehlenden alternativen Möglichkeiten, die direkte Nähe zu der vorhandenen Bebauung, die Möglichkeit zur Arrondierung des Ortsrandes sowie der im kommunalen Vergleich geringen Grünlandzahl begründet. Ausgleichsmaßnahmen sollen auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt werden, um die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu minimieren.

3.2 Klimaschutzklausel

Nach § 1a Absatz 5 BauGB soll das Klima geschützt und dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Das örtliche Kleinklima soll trotz der ausgelösten Versiegelungen und der Erhöhung wärmespeichernden Materials bzw. der Oberflächenrauigkeit durch verbindliche Pflanzvorgaben sowie Dach- und Fassadenbegrünungen verbessert werden. Diese Maßnahmen

sollen auch einen Beitrag zum Schutz anderer Umweltgüter (insbes. des Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt) leisten.

3.3 Wasserschutzrechtliche Belange

3.3.1 Hochwassergefahrenkarte für Nordrhein -Westfalen

Die Hochwassergefahrenkarte für Nordrhein-Westfalen stellt für das Plangebiet keine potentiell gefährdeten Flächen dar. Bei Hochwasserereignissen kann die menschliche Gesundheit durch Vernässung von Wohn- und Gewerberäumen, Ertrinken oder Kontakt mit austretenden Gefahrenstoffen gefährdet werden.

3.3.2 Starkregengefahrenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen

Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren zu geeigneten Schutz- und Vorsorgemaßnahmen verpflichtet. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (§§ 5 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Daher sind Hinweise aus der Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen zu prüfen. Eine potentielle Gefährdung durch anfallendes Oberflächenwasser ist lt. Starkregengefahrenkarte NRW nicht zu erwarten. Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regeneignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Da gegebenenfalls bauliche Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge erforderlich werden, wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB vorgenommen. „Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“. Die nachrichtliche Darstellung wird um den Hinweis auf die Anforderungen des § 78b WHG zu einer hochwasserangepassten Bauweise ergänzt. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2018). Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

3.4 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist .

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Bebauungsplan Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

HSK (2006): Hochsauerlandkreis. Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Hochsauerlandkreis, Fachdienst 35 – Untere Naturschutzbehörde.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Schmallenberg, den _____

König
Bürgermeister

Übersichtsplan

Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 175 "Aufm Hahnenborn"

Stadt Schmallenberg

