

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Meier, Herrn Schneider

Siegen, 16.02.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bauausschuss	10.03.2021
Haupt- und Finanzausschuss	17.03.2021
Rat	14.04.2021

Kurzbezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 431 „Reitstall Daub“ und 101. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Siegen-Breitenbach

hier: - Auf § 31 GO NW wird hingewiesen

- Beschluss der öffentlichen Auslegung der Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 431 "Reitstall Daub" und zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt

- den Entwurf der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) und Artenschutzvorprüfung (ASP I) und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB;
- den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 431 "Reitstall Daub" mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) und Artenschutzvorprüfung (ASP I) und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtteils Breitenbach an der Grenze zum Stadtgebiet Netphen und umgrenzt eine Fläche von ca. 5,7 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Breitenbach die Flurstücke 37, 38, 65 und 66 (teilweise) der Flur 2 sowie die Flurstücke 57 (tlw.), 153, 154 (tlw.) und 215 (tlw.) der Flur 3, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der „Netphener Straße“ und „Assbergstraße“,
- im Westen durch städtische Flächen des Friedhofs „Am Steinwald“ sowie private Grünflächen,
- im Osten durch private Weideflächen und
- im Süden durch städtische Forstflächen.

Sachverhalt / Begründung:

Bereits seit 1958 führt die Familie Daub einen landwirtschaftlichen Betrieb „In der Feuersbach“ in Siegen-Breitenbach. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde der Hof seit den 1990er Jahren allmählich zu einem Reiterhof mit Pferdehaltung und -betreuung umgestaltet. Der Hof wird hauptberuflich durch Herrn Daub in der 3. Generation geführt, wobei ihn seine Frau mit den Kindern, zwei Söhne und eine Tochter, nebenberuflich unterstützen. Bis auf die Tochter leben alle Familienmitglieder auf dem Hof.

Der Betrieb ist stetig aber behutsam gewachsen. Eine weitere Entwicklung kann nur über die Schaffung von Planungsrecht sichergestellt werden. Um die wirtschaftliche Existenz des Betriebes nicht zu gefährden und diese für die Zukunft zu sichern, ist vom Hofbetreiber, Herrn Dietmar Daub, die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes initiiert worden. Dies wird vor allem im Hinblick auf die beabsichtigte Übergabe des Hofes an die nächste Generation und damit verbunden Familiengründung nötig, da planungsrechtlich keine weiteren Wohngebäude zugelassen werden können.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung der planungsrechtlichen Situation des Betriebsgeländes, um die Fortführung und zukünftige Entwicklung des Hofes sicherzustellen. Durch einen (qualifizierten) Bebauungsplan werden zukünftig mögliche Vorhaben wie Anlagenerweiterungen oder erforderliche Wohngebäude für die Betreiber nach § 30 BauGB, d.h. nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sowie den entsprechenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben geregelt.

Es soll ein sonstiges Sondergebiet für Landwirtschaft und Pferdehaltung mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ festgesetzt werden, so dass die landwirtschaftliche Nutzung und die Reitanlage auch zukünftig im Vordergrund stehen und Nebennutzungen nur in einem untergeordneten Rahmen und dem landwirtschaftlichen Betrieb funktional zugeordnet zulässig sind. Die Wohnnutzung soll für die Betreiberfamilie sichergestellt und im Hinblick auf eine Familiengründung und Übernahme des Betriebes der nächsten Generation ermöglicht werden.

Aktuelles Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu bewerten. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und ein kleiner Teil als Fläche für die Forstwirtschaft gekennzeichnet. Zudem wird das gesamte Plangebiet als Erholungsgebiet deklariert.

Durch die Außenbereichslage befindet sich der Reiterhof im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für die Stadt Siegen. In der behördenverbindlichen Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist der Großteil des Plangebietes als Fläche zur „Erhaltung“ und zwei kleinere Teilflächen zur „Wiederherstellung“ gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die Umwandlung von Nadelholzbeständen in Grünland. Es bestehen keine gesetzlich geschützten Bereiche im Plangebiet.

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Außenbereich sind als sogenannte privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB genehmigt. Demzufolge dienen die Anlagen einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und nehmen einen untergeordneten Teil der gesamten Betriebsfläche ein. Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes gewählten Festsetzungen wird die Nutzung weiterhin an den landwirtschaftlichen Betrieb und die Pferdehaltung gekoppelt. Auch die Wohnnutzung ist nur in diesem Zusammenhang zulässig. Die Erweiterungen sind im Verhältnis zum vorhandenen Betriebsstandort angemessen und werden planerisch durch die Festsetzung einer konkreten Grundfläche anstelle einer Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt.

Verfahren der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Siegen hat am 21.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 431 „Reitstall Daub“ sowie die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen (Vorlage Nr. 2095/2018). Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt und eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Der Bebauungsplan kann aufgrund abweichender Festsetzungen nicht gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegen (FNP) entwickelt werden, so dass eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erforderlich ist.

Die Beteiligung gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW, die sog. Landesplanerische Anfrage, wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass seitens der Regionalplanungsbehörde grundsätzlich keine landesplanerischen Bedenken erhoben wurden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 01.07.2019 bis 12.07.2019 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte eine private Stellungnahme, die inhaltlich im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt wurde. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und ebenfalls in die Planung eingearbeitet.

In diesem Zusammenhang war im Besonderen die Frage der Abwasserbeseitigung zu klären, die bisher über eine Kleinkläranlage erfolgt und durch den Nutzungsberechtigten betrieben wird. Dies stellt einen wasserrechtlichen Ausnahmetatbestand dar, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entfällt. Hierzu hat die AG Stadtplanung eine Lösung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde und dem Entsorgungsbetrieb Siegen erörtert. Hiernach kann die Kläranlage bis zum Ablauf der erteilten Genehmigung (2026) betrieben werden, sofern die bestehende Kapazität in dieser Zeit nicht durch neue Anlagen überschritten wird.

Spätestens zum Ablauf der Genehmigungsfrist ist jedoch der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz durch den Nutzungsberechtigten, hier der Vorhabenträger, in Eigenleistung zu erbringen. Die konkrete Ausführung wird in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die erforderlichen Planunterlagen werden durch ein externes Planungsbüro erarbeitet.

Mit der Planung sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft einerseits erforderlich und unvermeidbar, andererseits aber auch verhältnismäßig und ausgleichbar. Der maximal zulässige Gesamtbiotopwertverlust beträgt 10.580 Wertpunkte und soll über das Ökokonto des Vorhabenträgers, Herrn Daub, ausgeglichen werden. Diese vom Vorhabenträger bereits

durchgeführten Maßnahmen stehen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Es wurde nachgewiesen, dass das Ökokonto über genügend Wertpunkte verfügt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und der Bewirtschaftung der umliegenden Weideflächen sind interne Ausgleichmaßnahmen nicht zweckmäßig. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe ist dem Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP) und der Artenschutzvorprüfung (ASP I) zu entnehmen.

Wesentliche Inhalte der Planung:

Wesentliches Ziel ist es, den bestehenden Charakter der Einzelle zu erhalten und die notwendigen Erweiterungen / Vorhaben auf das notwendige Maß zu reduzieren. Insgesamt umfasst die Erweiterung ca. 5.000 m², was ca. ein Drittel der bestehenden Grundflächen entspricht. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild wird durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie der Ausgestaltung der Dachlandschaft sichergestellt. Die landwirtschaftliche Nutzung und die Reitanlage stehen auch zukünftig im Vordergrund und bilden die Hauptnutzung.

Die ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise das Hofcafé oder Ferienwohnungen, stehen im funktionalen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hauptnutzung und sind dem Betrieb qualitativ und quantitativ untergeordnet. Die dauerhafte Wohnnutzung wird auf Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal beschränkt, um die Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich zu vermeiden.

Darüber hinaus sind zahlreiche grünordnerische Festsetzungen vorgesehen, um die bestehenden Grünstrukturen und damit den bestehenden Charakter des Reitstalls zu erhalten. Den Hof einfassend werden großflächig Weideflächen und innerhalb des Hofes mehrere Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) ausgewiesen. Die durch den Hof verlaufende Straße „Auf der Feuersbach“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	--

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode Sachkonto
--	--	-------------------------------	----------------------------------	--

Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO ₂ -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz und Begründung <p>Die planungsrechtliche Sicherung des Hofes besitzt keine Klimarelevanz. Die marginale Erweiterung der Grundflächen ist insgesamt auch nur bedingt klimarelevant, da die Erweiterung bereits auf ein Minimum begrenzt wurde. Zudem umfasst der Bebauungsplan zahlreiche „grüne“ Festsetzungen, um die Eingriffe zu kompensieren. Auf dem Hof selbst werden bereits PV-Anlagen zur Stromerzeugung und -nutzung genutzt. Weitere Anlagen werden planungsrechtlich zugelassen.</p>			

i. V.

gez.

Schumann
 Stadtbaurat

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung](#)
2. [Entwurf der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes](#)
3. [Entwurf der Begründung zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes](#)
4. [Entwurf des Umweltberichtes zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes](#)
5. [Entwurf des Landschaftspflegerischen Begleitplanes und Artenschutzvorprüfung zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes](#)
6. [Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 431 "Reitstall Daub"](#)
7. [Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 431 "Reitstall Daub"](#)
8. [Entwurf des Umweltberichtes zur Bebauungsplan Nr. 431 "Reitstall Daub"](#)
9. [Entwurf des Landschaftspflegerischen Begleitplanes und Artenschutzvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 431 "Reitstall Daub"](#)