

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 431
„Reitstall Daub“
im Stadtteil Breitenbach



Universitätsstadt Siegen
AG Stadtplanung

Stand: 15.02.2022



Bearbeitet im Auftrag von Dietmar Daub, Vorhabenträger, 2021



Städtebau +
Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1. Anlass	1
1.2. Erfordernis der Planaufstellung	1
1.3. Ziel und Zweck der Planung	2
1.4. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.5. Verfahren	5
2. Ausgangssituation	5
2.1. Stadträumliche Einbindung	6
2.2. Verkehrerschließung und -anbindung	6
2.3. Weitere relevante Inhalte	7
2.4. Aktuelles Planungsrecht	10
2.5. Naturschutzrechtliche Regelungen	17
3. Städtebauliche Konzeption	18
3.1. Planerische Intention	19
3.2. Einbindung in die Umgebung	19
3.3. Erschließung	19
3.4. Ver- und Entsorgung	20
3.5. Regelung des Wasserabflusses und der Wasserbewirtschaftung	20
3.6. Weitere fachlich relevante Inhalte	22
4. Auswirkungen der Planung	24
4.1. Städtebauliche Auswirkungen	24
4.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
4.3. Angemessenheit der Planung	24
4.4. Natur, Landschaft, Umwelt	25
4.5. Immissionen	25
4.6. Schmutzwasser	26
4.7. Verkehr	26
4.8. Bodenordnung / Umlegung	26
5. Planinhalt und Festsetzungen	27

5.1.	Art der baulichen Nutzung	27
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	30
5.3.	Bauweise, Baugrenzen	34
5.4.	Flächen für Verkehr	35
5.5.	Grünflächen	35
5.6.	Flächen für die Landwirtschaft	35
5.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	36
5.8.	Sonstige Planzeichen	37
5.9.	Gestalterische Festsetzungen	38
5.10.	Städtebauliche Kenndaten	40
5.11.	Kosten und Finanzierung	40
6.	Umweltbelange	41
6.1.	Artenschutz	41
6.2.	Vermeidungsmaßnahmen	42
6.3.	Kompensationsbilanz	42
7.	Hinweise ohne Normcharakter	43
8.	Rechtsgrundlagen	46
9.	Anlagen	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht des landwirtschaftlichen Hofes „Reitstall Daub“, Schrägluftbild 2018	2
Abbildung 2: Stadtgebiet von Siegen mit Lage des Bebauungsplangebietes	3
Abbildung 3: Lage des Bebauungsplanes im Stadtteil Breitenbach	4
Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand: Januar 2021)	4
Abbildung 5: Siedlungsbereich Breitenbach mit dem Hofbereich „Reitstall Daub“	6
Abbildung 6: Lageplan der Bodenfunde in der näheren Umgebung	9
Abbildung 7: LEP NRW, Ausschnitt Siegen	10
Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Siegen aus dem Jahr 2008	11
Abbildung 9: Legende des Regionalplans Arnsberg (Auszug), Oberbereich Siegen aus dem Jahr 2008	12
Abbildung 10: Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan	13
Abbildung 11: FNP der Universitätsstadt Siegen, Ausschnitt Breitenbach	14
Abbildung 12: Auszug aus Landschaftsplan des Kreis Siegen-Wittgenstein für die Stadt Siegen	
Entwicklungskarte, Ausschnitt Breitenbach vom 16.12.2008	15
Abbildung 13: Auszug aus Landschaftsplan des Kreis Siegen Wittgenstein	16
Abbildung 14: Legende zu Abb. 12 „Entwicklungskarte“ zu Abb. 13 „Entwicklungsmaßnahmen“	16
Abbildung 15: Biotopkartierung	17
Abbildung 16: Städtebaulicher Entwurf in der Fassung vom 13.05.2020	18
Abbildung 17: Bebauungsplan Entwurf in der Fassung vom 07.02.2022	30
Abbildung 18: Geländeschnitt 1 vom 24.05.2020	32
Abbildung 19: Geländeschnitt 2 vom 24.05.2020	33
Abbildung 20: Geländeschnitt 3 vom 24.05.2020	33

1. Einleitung

1.1. Anlass

Die Stadt Siegen bietet als Oberzentrum im ländlich geprägten Raum vielseitige Qualitäten. Ein wesentliches Merkmal der Universitätsstadt mit ihren vielfältigen Stadtteilen sind die ländlich geprägten Bereiche, die vorwiegend mit landwirtschaftlichen Hofstellen das Gesicht dieser Stadtteile prägen. Diese Bereiche weisen eine hohe naturräumliche Qualität und einen hohen Lebens- und Wohnstandard auf. Diese ländlichen Qualitäten gilt es, neben den Zentren, zu erhalten und falls möglich zu stärken, unter anderem durch die Sicherung bestehender Hofstellen. Eine dieser Hofstellen liegt in Siegen-Breitenbach und wird von der Familie Daub als Reiterhof im Familienbetrieb in der 3. Generation im Vollerwerb geführt. Der Betrieb „Reitstall Daub“ ist über die Jahre kontinuierlich gewachsen. Der Betrieb soll in Zukunft an die nächste Generation übergeben werden. Um den Fortbestand des Betriebs in Zukunft zu sichern und die wirtschaftliche Existenz im Zuge des Generationswechsels nicht zu gefährden, besteht Handlungsbedarf. Eine Weiterentwicklung der Flächen im Außenbereich, v.a. für erforderlichen Wohnraum, ist nach planungsrechtlicher Beurteilung nicht mehr möglich. Daher hat der Hofbetreiber, Herr Dietmar Daub, die Aufstellung eines Bebauungsplans initiiert, um die Hofstelle planungsrechtlich zu sichern und somit eine Entwicklung für die Zukunft zu gewährleisten.

1.2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Siegener Stadtteil Breitenbach befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Reitstall Daub“, welcher bereits seit 1958 als Familienbetrieb betrieben wird, auf der Anhöhe „In der Feuersbach“. Vor ca. 25 Jahren spezialisierte sich der Betrieb auf naturnahe Pferdehaltung und Pferdebetreuung. Der Hof wird als Pferdepension hauptberuflich in der 3. Generation geführt.

Der Betrieb ist ein auf Freizeit- und Turnierpferde spezialisierter Hof mit Offenstallhaltung, der aktuell etwa 60 Pferden eine Unterkunft bietet. Einhergehend mit der Vergrößerung stieg die Qualität der Ausstattung und die Anzahl der Einrichtungen, wie Stallungen und funktional zugeordneten Anlagen. Zum Hof gehören unter anderem eine moderne Reithalle mit Turniermaßen, eine überdachte Longierhalle, ein offener Reitplatz, ein Pferdesolarium sowie eine überdachte Führenanlage. Angeboten wird eine artgerechte Haltung in großzügigen Boxen mit Paddock, Laufstall sowie natürliche Herdenhaltung auf weitläufigen Weideflächen, auf denen unter anderem eigene Heulage angebaut wird. Im Zuge zusätzlicher Erweiterungen möchte der Inhaber des Reitstalls den Fortbestand des Betriebs durch ein langfristiges und marktfähiges Angebot sichern. Der Hof entfaltet mit seinem breiten Angebot eine überörtliche Bedeutung als Reitsportanlage und leistet daher als Wirtschafts- und Freizeitstandort einen elementaren Beitrag für die Stadt Siegen.



Abbildung 1: Übersicht des landwirtschaftlichen Hofes „Reitstall Daub“, Schrägluftbild 2018
(Quelle: Stadt Siegen)

Um eine artgerechte Pferdehaltung anzubieten, ein marktfähiges Angebot aufrecht zu erhalten und den Betrieb wirtschaftlich führen zu können, sind in den letzten Jahren stetig Erweiterungen und Anpassungen an den Betriebsanlagen vorgenommen worden. Hierbei war aufgrund der planungsrechtlichen Situation des Hofes, d. h. der Lage im sogenannten Außenbereich, für jedes einzelne Vorhaben ein aufwendiges Genehmigungsverfahren erforderlich. Darunter zählen unter anderem Nachweise über die Wirtschaftlichkeit und Dauerhaftigkeit des Betriebs oder die Erfüllung bestimmter landwirtschaftlicher Kennzahlen.

Der Betrieb ist kontinuierlich gewachsen und besitzt aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen für zukünftig erforderliche Betriebsanpassungen nur begrenzt Kapazitäten. Dies stellt sich insbesondere bei der Wohnnutzung dar, da bei der angestrebten Übergabe des Hofes an die nächste Generation kein bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Um die wirtschaftliche Existenz des Betriebes nicht zu gefährden und für die Zukunft zu sichern, besteht daher Handlungsbedarf.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Planungsziel ist die Sicherung des Betriebsfortbestandes sowie die Ermöglichung von zukünftigen Betriebserweiterungen durch die Schaffung von Planungsrecht nach § 30 BauGB. Bisher musste jede Anlagenerweiterung im Rahmen der Genehmigung nach § 35 „Bauen im Außenbereich“ den Nachweis eines privilegierten Vorhabens mit erhöhten Anforderungen erbringen. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 431 „Reitstall Daub“ im Stadtteil Breitenbach aufgestellt. Durch den Bebauungsplan werden zukünftige Vorhaben zur Anlagenerweiterung oder Errichtung von notwendigen betriebsgebundenen Wohnraums rein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben

geregelt. Durch den Bebauungsplan soll der Bestand des Betriebes planungsrechtlich gesichert sowie angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft geschaffen werden.

1.4. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 5 km östlich vom Zentrum Siegens im Stadtteil Breitenbach. Der Stadtteil Breitenbach grenzt im Südwesten an den Stadtteil Volnsberg, im Süden an Feuersbach, im Osten und Norden an die Stadt Netphen.

Der etwa 5,7 ha große Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Breitenbach die Flurstücke 37, 38, 65 und 66 (teilweise) der Flur 2 sowie die Flurstücke 57 (teilweise), 153, 154 (teilweise) und 215 (teilweise) der Flur 3.

Das Plangebiet wird im Norden durch die „Netphener Straße“ (K 7) und die „Assbergstraße“, im Süden durch angrenzende städtische Forstflächen und im Osten und Westen durch die zum Betrieb zugehörigen privaten Weide- und Wiesenflächen begrenzt. Durch das Gebiet führt die Straße „In der Feuersbach“.



Abbildung 2: Stadtgebiet von Siegen mit Lage des Bebauungsplangebietes

(Quelle: timonline.nrw.de)

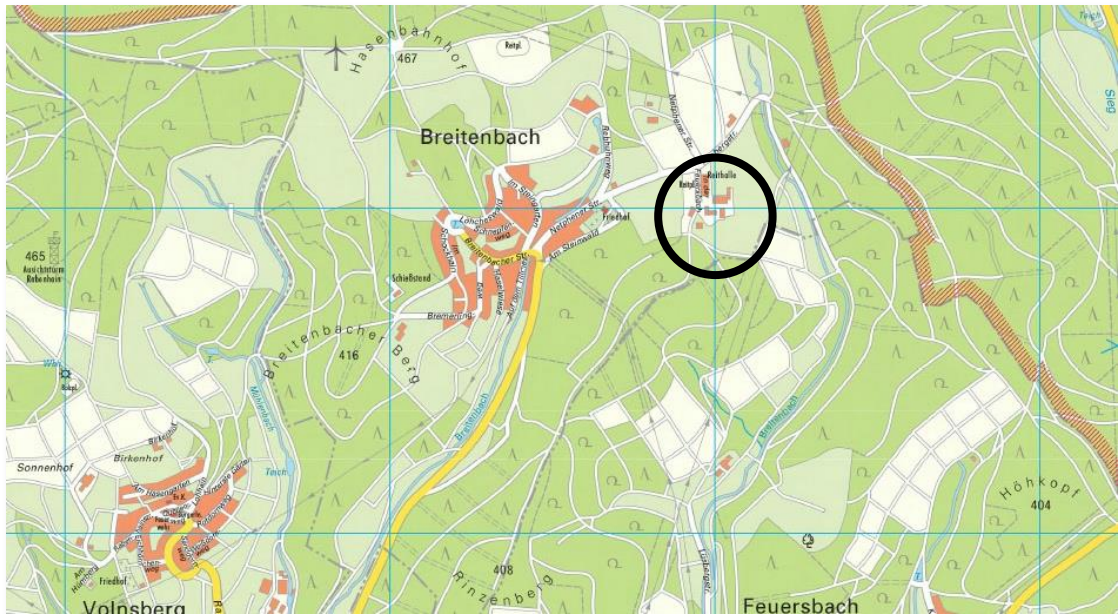


Abbildung 3: Lage des Bebauungsplanes im Stadtteil Breitenbach
(Quelle: Stadt Siegen)



Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand: Januar 2021)
(Quelle: Stadt Siegen, eigene Bearbeitung)

1.5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB). Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Planung verbunden, wodurch ein Ausgleich gemäß Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig ist. Ebenfalls werden mögliche artenschutzrechtlich relevante Inhalte geprüft.

Der Bebauungsplan kann aufgrund abweichender Festsetzungen nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Siegen (FNP) entwickelt werden, sodass eine Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) erforderlich wird. Daher wird der FNP im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als 101. Änderung entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben angepasst. Die Erarbeitung der Planung wird durch ein externes Planungsbüro durchgeführt. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens, unter anderem für das Planungsbüro, die Fachgutachten sowie den Ausgleich im Zuge der naturschutzrechtlichen Kompensation.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung wurde am 21.11.2018 gefasst. Im Weiteren wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 01.07.2019 bis zum 12.07.2019 durchgeführt. Aus der frühzeitigen Beteiligung gingen Anregungen hervor, die zu Anpassungen der Vorentwurfs-Planung geführt haben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung bzw. Offenlage) fand vom 17.05.2021 bis zum 25.06.2021 statt. Aus der öffentlichen Auslegung gingen keine relevanten Anpassungen hervor, es wurden lediglich redaktionelle Anpassungen bzw. Klarstellungen in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung und Gutachten) vorgenommen. Sofern kann der Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss gefasst werden und die FNP-Änderung zur Genehmigung bei der Bezirksregierung vorgelegt werden.

2. Ausgangssituation

Die aktuelle Situation des Betriebshofes stellt sich mit mehreren baulichen Anlagen wie folgt dar: Pferdestallungen, Reithalle sowie Nebengebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Betriebswohnhäuser. Das landschaftstypische Umfeld wird durch Weideflächen, Wiesen und Gehölzbereiche geprägt. Darüber hinaus finden sich auf dem Hof Grünbereiche, wie beispielsweise eine prägende einseitige Baumreihe aus Mammut-Bäumen im Bereich der Hofeinfahrt zwischen Reithalle und Reitplatz. Das gesamte Gelände mit den umliegenden Wiesen und Weiden befindet sich auf einer Kuppe und ist Richtung Osten und Westen topographisch abfallend.

Etwa ein Drittel des Plangebiets sind heute versiegelt, wovon rund 40 % bebaut sind und die restlichen Flächen den untergeordneten Funktionen des Reitbetriebs, beispielsweise als Reitplatz, Anhängerstellplätze, Silo-Lagerflächen, Zuwegungen, Paddocks oder Offenstallbereiche zugeordnet sind. Über zwei Drittel des Plangebiets sind dementsprechend unversiegelt bzw. wassergebunden, wobei die Hälfte als Weideland dient, das als Anbaufläche für Heu bzw. Pferdefutter für den Betriebsfortbestand unerlässlich ist.

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Breitenbach und liegt etwa 250 m östlich von dessen Siedlungsrand entfernt. Der Stadtteil Breitenbach liegt peripher am östlichen Rand des Siegener Stadtgebietes auf einer Höhe von ca. 350 bis 400 Meter ü. NHN. Breitenbach selbst ist von Bergen umgeben, die u.a. Höhen bis zu 490 m ü. NHN aufweisen. Der Stadtteil ist landwirtschaftlich geprägt. Mehrere Hofstellen befinden sich in Breitenbach, teils im Haupterwerb teils im Nebenerwerb. Ca. 330 Einwohner umfasst Breitenbach aktuell, wobei sich die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren auf diesem Niveau stabilisierten, gegenüber den 1990er Jahren aber einen Verlust von ca. 15 % bedeuten.

Das Plangebiet liegt auf einer Anhöhe zwischen den Gewässern „Breitenbach“ und „Feuersbach“ auf ungefähr 410 m ü. NHN. Das Umfeld des Hofes ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen (Forstwirtschaft) geprägt. In der Nachbarschaft befinden sich im Norden zwei kleinere Wohnsiedlungen im Abstand von ca. 250 Metern.

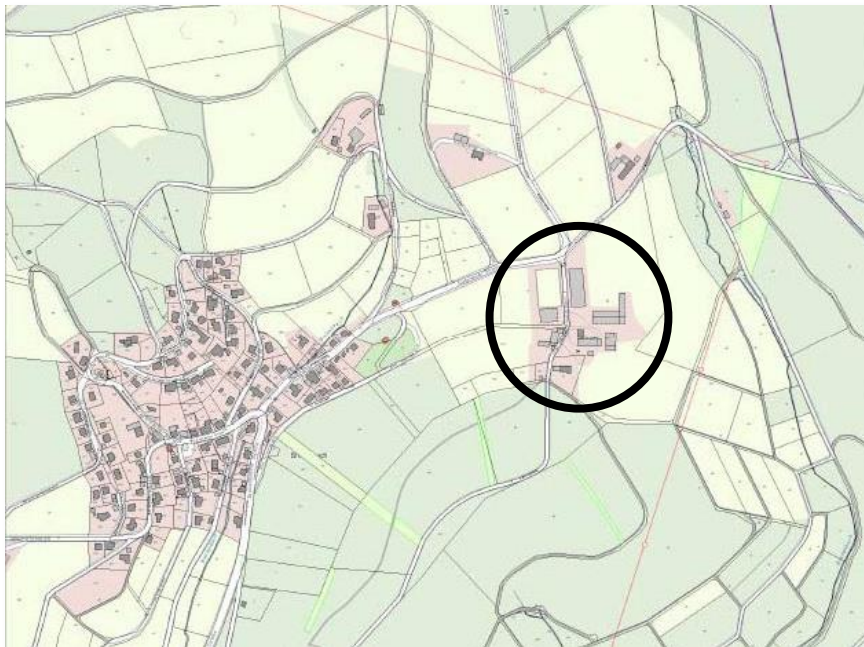


Abbildung 5: Siedlungsbereich Breitenbach mit dem Hofbereich „Reitstall Daub“
(Quelle: timonline.nrw.de)

2.2. Verkehrserschließung und -anbindung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Hauptverkehrsverbindung in Breitenbach bildet die „Breitenbacher Straße“ (K 7), welche den Stadtteil Breitenbach mit dem überörtlichen Straßennetz in Kaan-Marienborn über „Hauptstraße“ (L 719) verbindet. Zwar endet die K 7 in Breitenbach, jedoch knüpft diese an die das Plangebiet erschließende „Netphener Straße“ an. Somit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Es führen keine weiteren Hauptverkehrsstraßen in den Stadtteil Breitenbach. Von der „Netphener Straße“ aus zweigt die Ortsstraße „In der Feuersbach“ ab und erschließt den Betriebshof im Inneren.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr bedient den peripher gelegenen Stadtteil Breitenbach mit der Buslinie C 109, die den Ort in einer stündlichen Taktung anfährt. In den Randzeiten ist die Anbindung mit dem ÖPNV nicht gegeben. Es gibt die Möglichkeit einen TaxiBus zu bestellen.

Fuß- und Radwegeverkehr

Durch Breitenbach und am Reitstall Daub vorbei führen lokale Radrouten, so von Kaan-Marienborn nach Netphen-Deuz bzw. Feuersbach. Der Fußverkehr innerhalb des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Straßenbegleitende Gehwege sind nicht vorhanden.

2.3. Weitere relevante Inhalte

Städtebau

Die Hofstelle setzt sich überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Haupt- und Nebengebäuden zusammen. Die Reithalle und Stallgebäude sind eingeschossig und mit Satteldach errichtet. Die Nebengebäude, teilweise mit Flachdach, fügen sich durch ihre an die Hauptgebäude orientierte Bauweise (u.a. durch das Baumaterial, Fassadengestaltung, etc.) verträglich in die bestehenden Strukturen ein. Ebenso finden sich drei Wohngebäude auf dem Gelände, ebenfalls mit Satteldach und ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise. Die Wohngebäude werden von den Betreibern des Reitstalls und deren Familienangehörigen selbst bewohnt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Wald-Offenland-Mosaiks. Der ehemalige Aussiedlerhof ist kontinuierlich gewachsen und zeigt trotz ergänzender Bebauung und veränderter Hauptnutzung noch heute den Charakter einer lockeren Hofstelle. Die Gebäude sind in ihrer Größe, Form und Gestaltung ländlich bzw. regionaltypisch errichtet und fügen sich in das Landschaftsbild ein. Dies liegt insbesondere an den Satteldächern und angemessenen Höhen der baulichen Anlagen und kommt der Kuppenlage entgegen. Großzügige Grünflächen verstärken diesen landschaftlichen Charakter der Hofstelle. Der Siedlungsbereich wird durch Gehölze und Grünflächen ergänzt, u.a. durch die straßenbegleitende einseitige Baumreihe und inneren Grünbereiche. Insgesamt fügt sich die Hofstelle mit den umgebenden Weideflächen in das vorhandene Landschaftsbild ein.

Gewässer

In den Tälern im Osten und im Westen des Plangebiets liegen das Gewässer „Feuersbach“ und „Breitenbach“. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Schutzgebiete nach der Definition des Wasserrechts. Es sind keine grundwasserabhängigen Ökosysteme betroffen.

Klima

Lokalklimatisch hat der Standort Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die von der Erweiterung betroffenen Grünlandbereiche haben Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Abfluss erfolgt nach Osten und Westen in die anschließenden Tallagen bzw. in die Ortslage von Breitenbach. Der Kaltluftabfluss ist durch Gehölze und Waldbereiche jedoch nicht uneingeschränkt.

Im Plangebiet treten v.a. Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung sowie Energie- und Wärmeversorgung auf. Eine spürbare bzw. relevante Einwirkung / Verschlechterung des örtlichen Klimas durch die Planung ist nicht zu erwarten. Das Klimageschehen in Breitenbach wird auch zukünftig weitestgehend von den Freiflächen des Außenbereiches bestimmt.

Landschaftsraum / Geologie

Das Plangebiet befindet sich in einem geologischen Bereich, der durch Tonstein, Sandstein und Schluff aus dem Devon geprägt ist.

Böden

Im Plangebiet stehen v.a. in ihrer Schutzwürdigkeit nicht bewertete Braunerden des Bodentyps B32i an. Vor allem im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist die vorhandene Braunerde als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion vorhanden (siehe Umweltbericht Meyer, Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden und Flächen).

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebiets, entlang der Straßen „In der Feuersbach“ und „Netphener Straße“, verlaufen Leitungen der Unitymedia NRW GmbH und der Telekom.

Hinweis: Das Plangebiet wird in der Kartendarstellung BK 05 als Bereich dargestellt, der vom BMEL mit dem Förderprogramm Land-Digital unterstützt und ausgebaut wird.

Übergeordnete Versorgungsleitungen

In der Nähe des Plangebietes verläuft eine Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH. Die Leitungsführung und ihre Schutzstreifen können der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 431 entnommen werden. Der Reiterhof bzw. das Plangebiet selbst wird durch die Westnetz GmbH versorgt.

Bergbau

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Eisen-, Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Birkhahn“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist nicht bekannt. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Im detaillierteren Behördenauskunftssystem sind im Geltungsbereich keine bergbaulichen Aktivitäten verzeichnet.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses, die noch auf ihren eventuellen Denkmalwert zu prüfen sind.

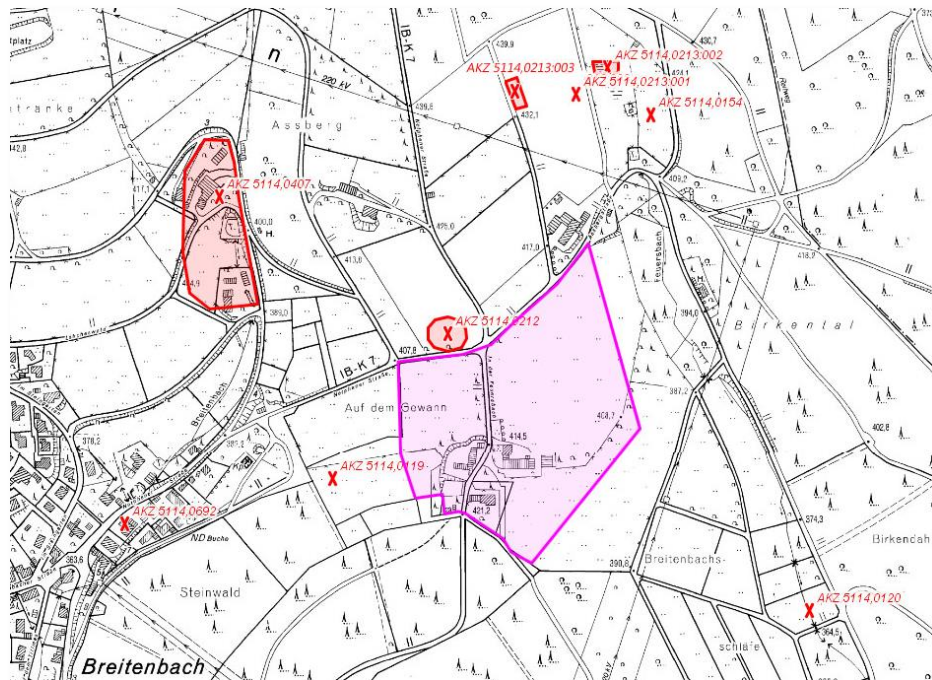
Bodendenkmäler

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich bewegte Böden. Sie wurden in der Vergangenheit als Ackerflächen mit einer Bewirtschaftung des Oberbodens bis in ca. 50 cm Tiefe genutzt. Bisher sind im Plangebiet selbst keine Funde aufgetreten, jedoch in der Umgebung des Plangebietes sind Bergbaurelikte und zudem auch Verhüttungsplätze, steinzeitliche, mesolithische, neolithische sowie

B-Plan Nr. 431 „Reitstall Daub“ – Ausgangssituation

neuzeitliche Lesefundstellen und eine Lesefundstelle unbestimmter Zeitstellung bekannt (siehe Lageplan der Untere Denkmalbehörde nachfolgend).

Das Plangebiet befindet sich im Kulturlandschaftsbereich KLB A 31.3 „Steinzeitliche Fundstellenregion und Montanlandschaft Siegerland“.



AKZ 5114,0119 Verhüttungsplatz
AKZ 5114,0120 Verhüttungsplatz
AKZ 5114,0154 Verhüttungsplatz
AKZ 5114,0212 Allgemein steinzeitliche, mesolithische, neolithische und neuzeitliche Lesefundstelle
AKZ 5114,0213:001 Allgemein steinzeitliche, mesolithische und neolithische Lesefundstelle
AKZ 5114,0213:002 Mesolithische Lesefundstelle
AKZ 5114,0213:003 Mesolithische Lesefundstelle
AKZ 5114,0407 Bergbaubetrieb Brikhahn und Rebhuhn
AKZ 5114,0692 Lesefundstelle unbestimmter Zeitstellung

Abbildung 6: Lageplan der Bodenfunde in der näheren Umgebung
(Quelle: Untere Denkmalbehörde der Universitätsstadt Siegen)

2.4. Aktuelles Planungsrecht

Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf der Landesebene werden durch den Landesentwicklungsplan NRW Vorgaben bezüglich der Siedlungsentwicklung getroffen, die auf der Ebene der Regional- und kommunalen Bauleitplanung zu beachten sind. Unter anderem wird, um eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung zu gewährleisten, das Land in Gebiete unterteilt, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen bzw. erfüllen sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in dem o.g. Freiraum. Nach dem Ziel 2.3 können ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt.

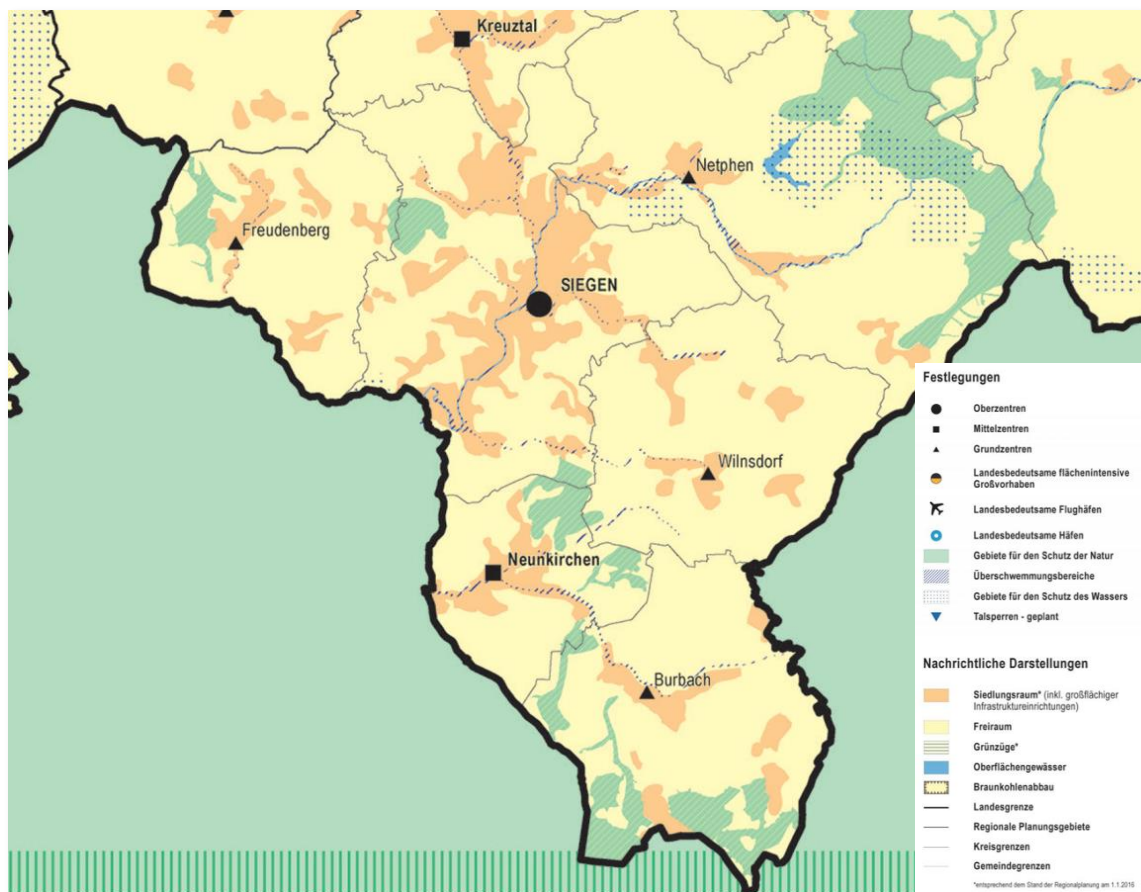


Abbildung 7: LEP NRW, Ausschnitt Siegen

(Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Fassung von 2017, geändert 2019, Erläuterungskarte 1, Auszug)

Neben der im Ziel 2-3 genannten Ausnahmeregelung für vorhandene Betriebe oder Betriebsverlagerungen gelten nach dem Ziel 2.4. für die in kleinen Ortsteilen ansässigen Betriebe, z.B. der Land- und Forstwirtschaft, des Handwerks sowie für Gewerbe, dass Erweiterungen am Standort oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Ortsteils, z.B. aus der Ortsmitte an den Ortsrand, regelmäßig möglich sind. Die durch

die Planung angestrebte Zielsetzung, den Betriebsbereich planungsrechtlich zu sichern und angemessene Erweiterungen zu ermöglichen, entspricht insoweit den o.g. Zielsetzungen des LEP.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Siedlungsentwicklung entspricht dem tatsächlichen Bedarf an Erweiterungsmöglichkeiten für den wirtschaftlichen Erhalt und die Fortführung des Betriebs Reiterhof Daub. Gleichzeitig wird der Standort gestärkt und gesichert und dem Ziel 6.1-1 einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entsprochen.

Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf der regionalplanerischen Ebene werden durch den Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein) Vorgaben bezüglich der Siedlungsentwicklung getroffen.

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) – Genehmigung der Fortschreibung vom 20.11.2007, Bekanntmachung der Genehmigung am 12.03.2008 (GV.NRW. 2008 S.160) - stellt das Plangebiet größtenteils als Fläche für allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Ein kleiner Teil im Südwesten des Plangebiets ist als Waldbereich gekennzeichnet. Zudem liegt das Gebiet im Bereich der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“.

Die Flächen des Reitstalls Daub sollen weiterhin Freiraum- und Agrarflächen bleiben und dienen dem Hauptzweck der landwirtschaftlichen Nutzung. Hinsichtlich der Betriebsflächen wird eine angemessene Erweiterung unter Hinzunahme untergeordneter, sog. nachgezogener Nutzungen, angestrebt (siehe hierzu auch Kapitel 4.3. Angemessenheit der Planung).

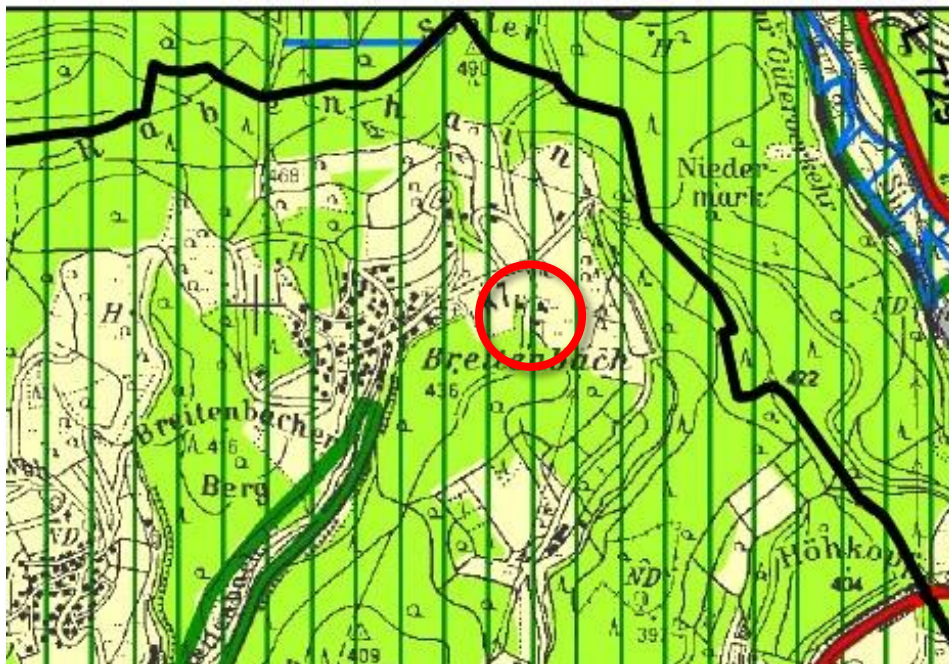


Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Siegen aus dem Jahr 2008

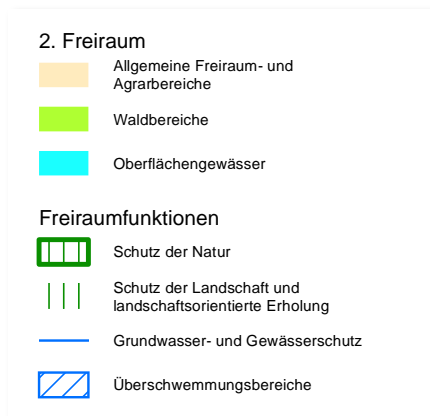


Abbildung 9: Legende des Regionalplans Arnsberg (Auszug), Oberbereich Siegen aus dem Jahr 2008

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und möglichst geringe Inanspruchnahme von Freiraum verfolgt. Es wird dem Ziel 1 des Regionalplans, Ziel 1 (1) „Dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist auf gemeindlicher Ebene Rechnung zu tragen...“ und dem Ziel 1 (2) „Sie [die Flächeninanspruchnahme] muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.“ Dem Erhalt besonderer Landschaftsbilder und der Schutzfunktion für Lebensräume für Pflanzen und Tiere wird durch die Festsetzungen, u.a. der bebaubaren Flächen, entsprochen (Ziel 3 und Ziel 13 des Regionalplans). Die angestrebte Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 431 entspricht also insgesamt den Zielen 1 (1), 1 (2), 3 und 13 des Regionalplans.

ENTWURF des Regionalplans

Der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein – wird derzeit neu aufgestellt.

Der Regionalplan im Entwurf (Stand für das Beteiligungsverfahren vom 29. Januar bis 30. Juni 2021) stellt das gesamte Plangebiet als Fläche für allgemeine Freiraum und Agrarbereiche dar. Die Ausweisung des als Wald ausgewiesenen Teilbereichs im Südwesten entfällt im Entwurf. Das Gebiet liegt weiterhin im Bereich der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“.

Gegenüber dem aktuell rechtswirksamen Regionalplan wird mit dem Entwurf des Regionalplans der östliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 431 vom „Bereich für den Schutz der Natur“ (BSN) Nr. 166 „Weißbachtal mit Nebentälern“ tangiert bzw. der BSN grenzt an die bestehende Bebauung des Reitstalls Daub an. Der Bereich umfasst als wesentliche Teile unter anderem Feucht- und Nassgrünland, Nieder- und Mittelwälder, eutrophe Stillgewässer und Quellen und Quellbäche. Das Tal des Feuersbachs soll somit als Nebental des Weißbachtals geschützt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt auf der Geländekuppe oberhalb des Tals des Feuersbachs und besitzt durch die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im überlagerten Bereich voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf den Bereich für den Schutz der Natur Nr. 166.

Die Ziele der Raumordnung stehen demnach aktuell sowie auch zukünftig (entsprechend des Entwurfes) der Bebauungsplanung nicht entgegen. Laut der Stellungnahme von 26.03.2021 der Bezirksregierung Arnsberg bestehen auch keine landesplanerischen Bedenken.

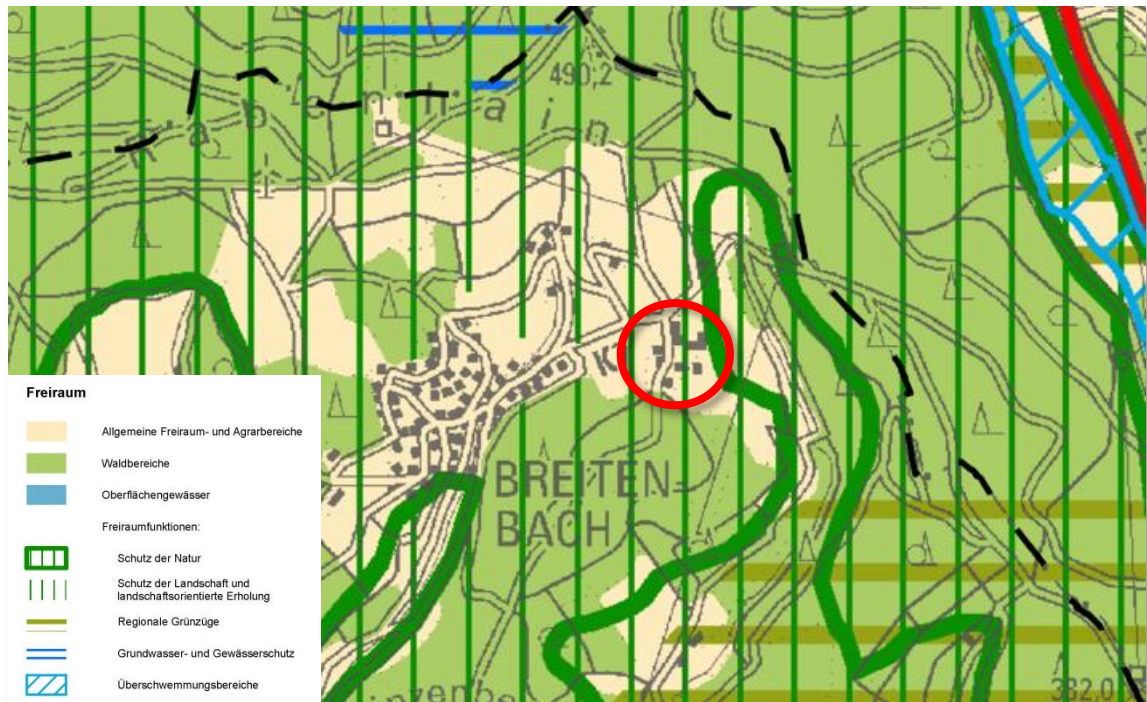


Abbildung 10: Regionalplan Arnsberg mit Legende (Auszug), Räumlicher Teilplan

Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein im Entwurf (Stand für das Beteiligungsverfahren vom 29. Januar bis 30. Juni 2021)

Landesplanerische Abstimmung

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) NRW ist bei Bauleitplanverfahren eine Anfrage (Abs. 1) bzw. Beteiligung (Abs. 5) bezüglich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung durchzuführen. Die Bezirksregierung Arnsberg teilte hinsichtlich der Anfrage mit Bescheid vom 27.08.2019 mit, dass für die Anpassung gemäß § 34 Abs. 1 LPLG NRW eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann. Zudem wurde erläutert, dass die Planungsabsicht unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise mit den Erfordernissen der Raumordnung dann vereinbar sind, wenn die geplante zusätzliche Nutzung Ferienwohnungen als funktional zugeordnete nichtlandwirtschaftliche Nutzungen dem landwirtschaftlichen Betrieb quantitativ und qualitativ deutlich untergeordnet sind (Nebenzweck) und die Planungsabsichten gegen keine weiteren Ziele der Raumordnung verstoßen.

Außerdem wurde dargelegt, dass das Plangebiet im Teilabschnitt Oberbereich Siegen des Regionalplans Arnsberg im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ und in der überlagernden Festsetzung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ liegt. Bauliche Entwicklungen sind in diesem Bereich, entsprechend der o.g. landesplanerischen Zielsetzung nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß des Grundsatzes 7.1-1 LEP, Ziel 13 und Grundsatz 9 Abs. 1 des Regionalplanes ist die Inanspruchnahme von Freiraum auf den unbedingt notwendigen Rahmen zu begrenzen. Darüber hinaus ist mit Bezug auf Ziel 18 und Grundsatz 11 des Regionalplanes die beabsichtigte Planung auf den unbedingt erforderlichen Rahmen zu begrenzen, flächensparend auszuführen und landschaftsraumangepasst zu gestalten.

Diese Aspekte werden ausführlich in Kapitel 4.3. „Angemessenheit der Planung“ dargelegt. Unter anderem beträgt die bauliche Erweiterungsmöglichkeit nur ca. ein Drittel der bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen. Darüber hinaus werden konkreten Grundflächen ausgewiesen, so dass eine angemessene Verdichtung entsprechend den vorhandenen Strukturen erfolgen kann. Die planerische Konzeption stimmt mit einem ressourcenschonenden Umgang mit Fläche überein, da keine über die ausgewiesenen Baufelder hinaus ungeplante Erweiterung und Flächenversiegelung erfolgen kann. Durch die Beschränkung der Ausweisung von Wohnraum (nur für Betriebsangehörige und Aufsichtspersonen) bzw. von nur temporären nutzbaren Wohnraum (der Hauptnutzung funktional zugeordnete und untergeordnete Ferienwohnungen), wird dem Ziel 6.1-4 LEP „Vermeidung von Splittersiedlungen“ Rechnung getragen. Aufgrund dieser planerischen Konzeption teilte die Bezirksregierung im Rahmen der landesplanerischen Beteiligung nach § 34 Abs. 5 LPlG NRW mit, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen FNP der Stadt Siegen 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.

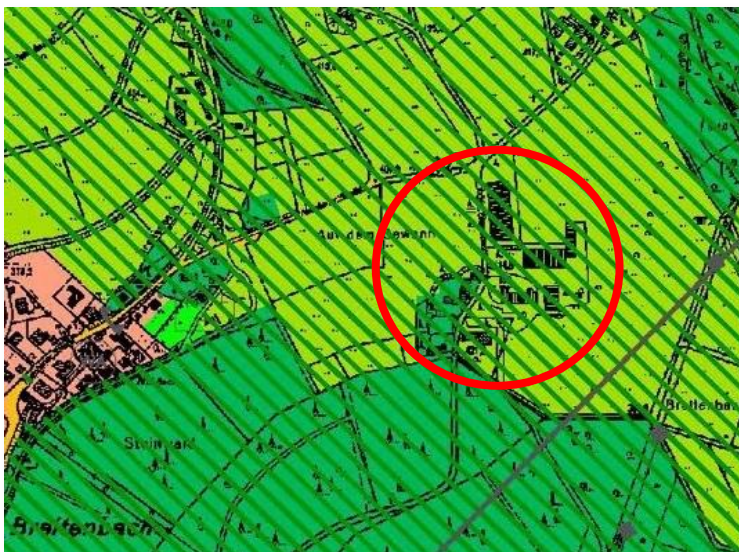


Abbildung 11: FNP der Universitätsstadt Siegen, Ausschnitt Breitenbach

Die Bebauungsplanung sieht ein Sonstiges Sondergebiet für Landwirtschaft und Pferdehaltung mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ vor. Das Sondergebiet dient der landwirtschaftlichen Hauptnutzung Reiterhof mit ergänzenden nachgeordneten Nutzungen, was zwar der grundsätzlichen Intention der landwirtschaftlichen Nutzung entspricht, nicht jedoch den Darstellungen des FNP. Daher ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als 101. FNP-Änderung durchgeführt.

Im FNP sollen die nach Bebauungsplan ausgewiesenen unmittelbar am Betriebsstandort ausgewiesenen Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet Landwirtschaft und Pferdehaltung, mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ und die angrenzenden Freiflächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden (siehe hierzu Planzeichnung und Begründung zur 101. FNP-Änderung der Stadt Siegen).

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu bewerten. Sonach existieren keine Bebauungspläne in diesem Bereich.

Sonstige relevante Satzungen

Für das Plangebiet liegen keine weiteren Satzungen nach BauGB vor.

Sonstige städtebaulich relevante formelle und informelle Planungen

Neben den o.g. bau- und planungsrechtlichen Instrumenten bestehen für die gesamte Stadt oder Teile davon weitere formelle und informelle Steuerungsinstrumente. Sie geben u.a. Ziele vor oder definieren bestimmte Maßnahmen, zeigen städtebauliche Entwicklungen auf oder setzen fachplanerische Belange um, d.h. sie wirken auf die Bauleitplanung ein. Hierzu zählen unter anderem integrierte Handlungskonzepte, Rahmenpläne, Masterpläne, Landschaftspläne und/oder Klimaschutzkonzepte. Im Bebauungsplangebiet sind Inhalte und Aussagen folgender Konzepte relevant:

Naturschutzrechtliche Regelungen

Landschaftsplan der Stadt Siegen

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 Plangebiets als Fläche zur „Erhaltung“ und zwei kleinere Teilflächen zur „Wiederherstellung“ gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich laut Festsetzungskarte 2 mit Pflege und Entwicklungsmaßnahmen, um die Umwandlung von Nadelholzbeständen in Grünland“. Zusätzlich ist die Anpflanzung von je einer Baumreihen östlich und westlich der Reithalle vorgesehen. Es bestehen keine gesetzlich geschützten Bereiche im Plangebiet.

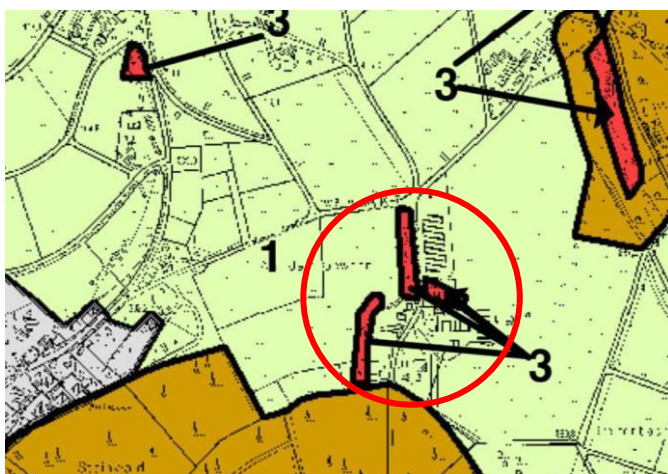


Abbildung 12: Auszug aus Landschaftsplan des Kreis Siegen-Wittgenstein für die Stadt Siegen
Entwicklungskarte, Ausschnitt Breitenbach vom 16.12.2008

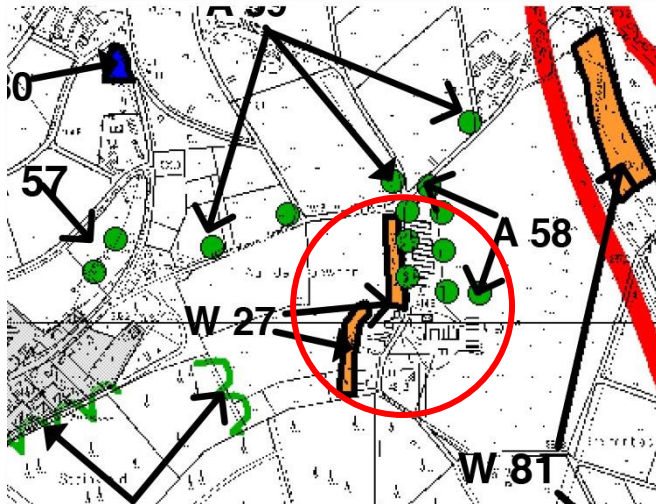


Abbildung 13: Auszug aus Landschaftsplan des Kreis Siegen Wittgenstein
Festsetzungskarte 2, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen, Ausschnitt Breitenbach vom 16.12.2008

Zeichenerklärung:	Zeichenerklärung:
Plangebiet (gleich Gemeindegebiet, Stadt Siegen)	Plangebiet (gleich Gemeindegebiet, Stadt Siegen)
Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
Entwicklungsziele	Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gem. § 26 LG
1 Erhaltung	Raum für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen 2.2.1 - 2.2.6
2.1 Anreicherung nicht bewaldeter Bereiche	Anpflanzungen gem. § 26 Abs. 1 Ziff. 2 LG A1 - A 83
2.2 Anreicherung innerhalb des Waldes	Anpflanzung (Baumreihe)
3 Wiederherstellung	Anpflanzung (Einzelbaum)
6 Rekultivierung	Anpflanzung (Baumgruppe)
7 Erhaltung bis zur baulichen Nutzung	Anpflanzung (Gehölzstreifen)
Vorrangzone Windkraftanlagen	Beseitigung von Fehlbestockungen gem. § 26 Abs. 2 Ziff. 1 und 5 LG
	Kat. I, lfd. Nr. W 1 - W 52 (Umwandlung von Nadelholzbeständen in Grünland)
	Kat. II, lfd. Nr. W 53 - W 109 (Umwandlung von Nadel- in Laubholzbestände)
	Kat. III, lfd. Nr. W 110 - W 116 (Umwandlung von standortfremden Laubholzbeständen)
	Maßnahmen an Teichen gem. § 26 Abs. 2 Ziff. 1 LG lfd. Nr. T 1 - T 55
	Renaturierung von Quellen und Fließgewässern gem. § 26 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 LG lfd. Nr. G 1 G 26
	Anlage und Entwicklung von Waldmänteln und -rändern gem. § 26 Abs. 2 Ziff. 1 LG lfd. Nr. M 1 - M 13
	Pflege von Grünlandflächen gem. § 26 Abs. 2 Ziffer 1 LG lfd. Nr. P 1 - P 34
	Rekultivierung gem. § 26 Abs. 2 Ziff. 4 LG lfd. Nr. R 1 - R 4
	sonstige Maßnahmen gem. § 26 Abs. 2 Ziff. 2 und 5 LG lfd. Nr. S 1 - S 10

Abbildung 14: Legende zu Abb. 12 „Entwicklungskarte“ zu Abb. 13 „Entwicklungsmaßnahmen“

Baumschutzsatzung der Stadt Siegen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Siegen gilt nach § 2 Abs. 1 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. Innenbereich) und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Das Plangebiet war bisher planungsrechtlich als sog. Außenbereich zu bewerten, daher griff die Satzung hier nicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet in den Geltungsbereich der Satzung fallen. Entsprechend § 2 Abs. 2 der Baumschutzsatzung gilt die Satzung jedoch nicht für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen land- oder forstwirtschaftliche Nutzung oder Grünflächen festgelegt sind, wenn und insoweit sich ein Landschaftsplan auf diese Flächen erstreckt. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 431 wird eine Sondernutzung „Landwirtschaft und Pferdehaltung“ festgesetzt, sodass die o.g. Ausnahmeregelung hier greift. Unabhängig davon werden schützenswerte Bäume, insbesondere die vorhandenen Mammutbäume im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und zur „Erhaltung“ festgesetzt.

2.5. Naturschutzrechtliche Regelungen

Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope. Im Süden, angrenzend an das Plangebietes befindet sich eine Fläche, die als Biotop mit der Kennung BK-5114-073 „Niederwaldreste östlich Breitenbach“ im Biotopkataster aufgeführt ist. Die Fläche befindet sich innerhalb des Biotopverbundes Laubwälder „Rabenhain“ und „Hohe Ley“ (VB-A_5014-014).

Die als Biotop BK-5115-073 ca. 6 ha große ausgewiesene Fläche ist geprägt durch schützenswerte Niederwaldreste. Eingriffe in die schutzwürdigen Bereiche sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

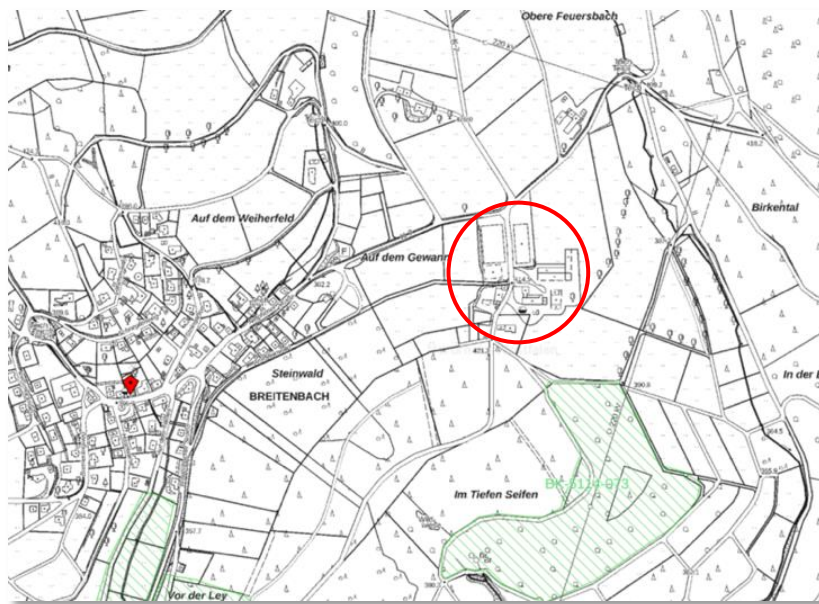


Abbildung 15: Biotopkartierung

(Quelle: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>)

Fauna-/Flora- Habitat

Das Plangebiet ist nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet tangiert. Angrenzend, in der Nachbarkommune Netphen, befindet sich ein Auenwald, der als FFH-Gebiet „DE-5014-301“ geschützt ist. Durch die Intention der Planung den Reiterhof planungsrechtlich zu sichern und nur marginal weiterzuentwickeln, werden keine negativen Aus- bzw. Einwirkungen auf dieses FFH-Gebiet erwartet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet.

Luftreinhalteplan Siegen 2008

Landwirtschaftliche Emittenten haben im Luftreinhalteplangebiet der Stadt Siegen keine Relevanz. Die landwirtschaftliche Nutzung „Pferdehaltung“ unterscheidet sich wesentlich von anderweitiger geruchsintensiver Landwirtschaft, wie Schweinehaltung. Unabhängig davon gehen aktuell keine (erheblichen) Beeinträchtigungen von dem Hof aus und soweit absehbar, erfolgt dies auch nicht durch die Umsetzung der Planung.

Gewässerbericht

Für das Plangebiet gibt es keine Hinweise bzw. wasserschutzrechtlichen Vorgaben. Laut Gewässerbericht der Stadt Siegen mit Stand von 2016 liegt kein Gewässer innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

3. Städtebauliche Konzeption

Der städtebauliche Entwurf wird hauptsächlich durch die bestehende Situation im Plangebiet geprägt. Grundsätzlich soll das derzeitige Landschaftsbild mit den Gebäudestrukturen gesichert und neue bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dienen, sinnvoll gesteuert werden. Im Rahmen der Variantenentwicklung zur städtebaulichen Entwicklung wurde diejenige Variante favorisiert und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt, die sowohl den Charakter der Hofstelle aufgreift und die Topografie sowie das Landschaftsbild berücksichtigt. Der favorisierten Variante liegen zudem Aspekte zugrunde, die der Funktionalität der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen entsprechen und dem Betriebsablauf nicht entgegenstehen. Die bauliche Hauptentwicklung findet in Zusammenhang mit dem zentralen, bereits bebauten Bereich des Reitstall Daubs statt. Ergänzt wird das Konzept durch ein Wohnhaus im Südosten des Plangebiets und einer Remise an der Assbergstraße im Nordosten. Die zukünftige bauliche Entwicklung zielt auf das Konzept einer marginalen, kleinräumigen baulichen Entwicklung ab. Sie ist insgesamt bestandsorientiert, d.h. erhält den bestehenden Charakter des Gebiets und entwickelt diesen behutsam weiter. Die Erweiterungsflächen stehen dabei in einem angemessenen Verhältnis zum Bestand (siehe Kapitel 4.3). Der Reiterhof kann sich hinsichtlich seiner bestehenden baulichen bzw. versiegelten Flächen in Zukunft maximal um etwa ein Drittel erweitern.



Abbildung 16: Städtebaulicher Entwurf in der Fassung vom 13.05.2020

(Quelle: Loth Stadtplanung)

3.1. Planerische Intention

Auf langfristige Sicht sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den Reitbetrieb, u.a. durch eine Reithalle, eine Remise und darüber hinaus benötigten Wohnraum für Betriebsangehörige geschaffen werden. Ebenfalls sind zusätzliche Stallungen erforderlich, um den Betriebsablauf reibungslos durchzuführen. Als Alternative oder Ergänzung der Reithalle sollen maximal sechs „Ferienwohnungen“ ermöglicht werden, d.h. temporär genutzter Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu den Pferdestallungen und Weiden. Mit dieser untergeordneten Nutzung soll gezielt die Nutzergruppe der Reitsportbegeisterten angesprochen werden. Der Bebauungsplan steuert somit die Etablierung baulicher Anlagen sowie die Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ dienen.

Eine den Reiterhof ergänzende, wesentlich untergeordnete Nutzung stellt das Hofcafé bzw. der geplante Ausschank im Bereich des Reitplatzes dar. Das Café ist grundsätzlich für die Nutzer des Reitstalls vorgesehen, wobei wohl auch rastende Radfahrer und Wanderer zur Kundschaft zählen werden. Das Café soll eine Größe von maximal 50 m² für den Gastraum und 40 Sitzplätzen insgesamt (Innenbereich und Außenbereich) nicht überschreiten. Um die Umgebungsverträglichkeit sicherzustellen, ist der Betrieb in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung, durch die Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017 geändert und in Kraft getreten am 09. Juni 2017, ausgeschlossen. Aufgrund der o.g. Nutzergruppen ist ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Für die Radfahrer sollen Fahrradstellplätze vorgesehen werden. Die Nutzer der Reitanlage parken auf den bestehenden Stellplätzen auf dem Gelände des Reitstalls Daub. Auf dem Gelände befinden sich Toilettenanlagen für die Nutzer der Reitanlage. Diese könnten für den Ausschank mitgenutzt werden.

3.2. Einbindung in die Umgebung

Die exponierte Lage der landwirtschaftlichen Hofstelle erfordert die Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild, den typischen Charakter einer offenen Hofstelle sowie die Einbindung in die Umgebung. Festsetzungen zur baulichen Entwicklung werden mit dem Bebauungsplan getroffen, die die zuvor beschriebenen Aspekte berücksichtigen. Wesentliches Ziel ist es, den bestehenden Charakter der Einzellage bzw. der Hofstelle zu erhalten und notwendige Erweiterungen /Vorhaben zu ermöglichen.

Die Inanspruchnahme von derzeit unversiegelten Flächen wird dabei auf das notwendige Maß reduziert und die Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie der Dachform sichergestellt.

3.3. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Netphener Straße“ (K 7), welche den Reitstall Daub an die Ortsmitte anbindet. Die innere Erschließung ist durch die Straße „In der Feuersbach“ gegeben und wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzliche Flächen für den Verkehr (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) sind nicht vorgesehen.

Im Zuge des B-Plan-Verfahrens ist eine Grenzfeststellung durchgeführt worden, da der Ausbau der Straße mit den bestehenden Flurstücksgrenzen in Teilen abgewichen ist. Im Rahmen dieser Grenzanpassung wurden die Flurstücksgrenzen an die tatsächlichen Straßenverkehrsflächen angepasst.

3.4. Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung über die Abfallentsorgung im Stadtgebiet Siegen; vorschriftsmäßig über die städtische Abfallentsorgung durch einen regionalen Anbieter.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergemeinschaft Breitenbach in Eigenversorgung. Der Reitstall Daub ist nicht an das Trinkwassernetz der Siegener Versorgungsbetriebe GmbH angeschlossen. Für die Trinkwasserversorgung ist alternativ eine Versorgung auf Basis einer einzelfallbezogenen, vertraglichen Regelung mit den Siegener Versorgungsbetrieben GmbH möglich.

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallationen dürfen nach § 17 Abs. 2 der zurzeit gültigen Trinkwasserversorgung nicht mit den Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist durch einen Feuerlöschteich am Ende der Assbergstraße, etwa 100 m vom Haus Assbergstraße Nr. 17 entfernt, gesichert. Es handelt es sich um einen eingetragenen Feuerlöschteich.

Stromversorgung

Die Versorgungsnetze für die Energieversorgung sind vorhanden. Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die Westnetz GmbH in einer oberirdisch verlaufenden Leitungstrasse.

Versorgung mit Gas

Ein Anschluss an das Gasnetz ist nicht vorhanden und auch nicht erforderlich.

Telekommunikation

Die Versorgungsnetze für Telekommunikation sind vorhanden und werden durch die Unitymedia NRW GmbH und die Telekom Deutschland GmbH bereitgestellt.

Je nach vorhandener Leistungsfähigkeit kann ein Ausbau bestimmter Medien zur Sicherstellung der Versorgung notwendig werden.

3.5. Regelung des Wasserabflusses und der Wasserbewirtschaftung

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Schutzgebiete nach der Definition des Wasserrechts. Es sind keine grundwasserabhängigen Ökosysteme betroffen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zurzeit über eine privat unterhaltene vollbiologische Kleinkläranlage auf privater Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Kläranlage ist genehmigt und es besteht keine Anschlusspflicht an

das öffentliche Kanalnetz. Die Kläranlage wird regelmäßig durch den Kreis Siegen-Wittgenstein überprüft.

Die Stadt Siegen ist mit Schreiben der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 05.04.2006 von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz NRW (ehem. § 53 Abs. 4 LWG) befristet bis 30.04.2026 freigestellt. Die Regelungen aus § 53 Abs. 4 finden sich im gültigen LWG NRW in § 46 Abs. 1 wieder.

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde bisher auf den Nutzungsberechtigten übertragen und erstreckt sich auf die Flurstücke 65 und 66 der Flur 2, sowie dem Flurstück 154 der Flur 3, für anfallende häusliche Abwässer. Nutzungsberechtigter: Herr Friedrich Wilhelm Daub, freigestellt bis 30.04.2026.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplans führt durch die daraus veränderte bodenordentliche Rechtslage zur Verpflichtung das anfallende Abwasser zentral über einen öffentlichen Kanalanschluss zu beseitigen.

Spätestens bis zum Auslaufen der Befreiung am 30.04.2026 ist der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz herzustellen, an den Entsorgungsbetrieb Siegen (ESi) zu übergeben und in Betrieb zu nehmen. Sofern die Kapazitäten der bisherigen Kleinkläranlage von bis zu 10 Einwohner nicht überschritten werden, ist der Bau eines weiteren Wohnhauses im SO 5 bereits vor Ausbau des Kanalanschlusses möglich. Für andere Bauvorhaben, wenn diese häusliche Abwässer verursachen, wie zum Beispiel die geplanten Ferienwohnungen, ist die Herstellung, Übergabe und Inbetriebnahme des Kanals an die Baugenehmigung geknüpft.

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Durch die veränderte bodenordentliche Rechtslage entfällt die o.g. (Ausnahme) Regelung des LWG, so dass der Reitstall Daub zukünftig an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden muss. Die Verlegung des Kanals auf den im Plangebiet betroffenen Flächen erfolgt durch den Vorhabenträger, der sich verpflichtet, die Grundstücke des Plangebiets auf eigene Kosten an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Der Vorhabenträger plant und baut nach Vorgaben des Entsorgungsbetriebs Siegen (ESi) den Abwasserkanal auf den Privatgrundstücken (Gemarkung Breitenbach Flur 2, Flurstück 77, und Flur 3, Flurstück 215) bis zum städtischen Übergabepunkt an der Netphener Straße.

Der Abwasserkanal geht für den Leitungsbereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in städtischen Besitz über und wird von der ESi betrieben und instandgehalten. Zur rechtlichen Absicherung wurde zwischen der Stadt Siegen und dem Vorhabenträger, inklusive einem weiteren betroffenen Grundstückseigentümer, ein städtebaulicher Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Die Durchführung der Maßnahme wird durch eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes vom Vorhabenträger zu Gunsten der Stadt Siegen abgesichert.

Zugang zum öffentlichen Abwasserkanal innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes ist für jeden Eigentümer einer Fläche, der häusliche Abwässer verursacht, die Nutzung und Anbindung an die Sammelkanäle und damit der Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal dauerhaft sicherzustellen.

Die Nutzung und Anbindung an die Sammelkanäle sowie die davon abgehenden Hausanschlüsse sind zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer und damit auch der Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal für die Anlieger über Leitungsrechte dauerhaft zu sichern.

Die Nutzung und Unterhaltung der Sammelkanäle und Hausanschlüsse sind zwischen den Eigentümern der Flächen privatrechtlich zu regeln. Bereits bestehende Hausanschlüsse und Sammelkanäle werden über Flächen für Leitungsrechte in der Plandarstellung festgesetzt, ebenso für Flächen, die zukünftig im Rahmen baulicher Erweiterungen notwendig werden.

Niederschlagswasser

Nach § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen.

Für die Hofstelle Daub in Siegen-Breitenbach wurde jeweils mit der Bauantragstellung ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser gem. § 10 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) gestellt. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt für die bisherigen Bauvorhaben vor und wurde im Zuge der Baugenehmigungen geprüft.

Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet bereits

- a. über die belebte Bodenzone versickert
- b. über das bestehende Entwässerungssystem zur Nutzung von Regenwasser
- c. oder über eine entsprechende Rückhaltung genutzt und/oder der Versickerung zugeführt.

Die Nutzung von Systemen zur Regenwassernutzung oder Versickerung wird auch für zukünftige Maßnahmen empfohlen (siehe Umweltbericht Meyer, Kapitel 2.1.4 Schutzgut Wasser).

Neben der Föhranlage im Osten des Plangebiets befindet sich ein Regenwasserauffangbecken, welches auch der Bewässerung der Reithalle und des Reitplatzes dient. Der im Westen, am Rande des Reitplatzes gelegene, oberirdische Wassergraben bleibt von den Planungszielen des aufzustellenden Bebauungsplanes unberührt und wird nicht in diesen aufgenommen. Für weitere bauliche Anlagen muss die wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge der Baugenehmigung bzw. im Genehmigungsverfahren beantragt werden.

3.6. Weitere fachlich relevante Inhalte

Immissionsschutz

Im Zuge der Planung ist nicht von immissionsschutzrechtlichen Ein- bzw. Auswirkungen auszugehen. Nichtsdestotrotz soll für die geplante Nutzung „Hofcafé“ eine Regulierung erfolgen, um mögliche nachbarschaftliche Konflikte im Vorfeld auszuschließen. Dazu wird die Nutzung des Hofcafés auf die „üblichen“ Tageszeiten (6 Uhr bis 22 Uhr) beschränkt.

Der geplante Ausschank im Bereich des Reitplatzes ist für die vorhandenen Nutzer des Reitstalls und eventuell rastende Radfahrer und Wanderer angedacht. Um die Umgebungsverträglichkeit sicherzustellen, ist der Betrieb der gastronomischen

Angebote in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung, durch die Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017 geändert und in Kraft getreten am 09. Juni 2017, ausgeschlossen. Demnach sind keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für Wohnnutzungen auf den Flurstücken 14 und 57 der Flur 2 zu erwarten.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs wird eine den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Nutzung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ notwendige bauliche Entwicklung vorgesehen und für den Inhaber Planungssicherheit geschaffen. Es sollen bauliche Entwicklungen ermöglicht werden, die sich in die bestehende städtebauliche Struktur integrieren, die eine auf das notwendige Maß reduzierte Flächeninanspruchnahme vorsehen und Rücksicht auf das Landschaftsbild und Umweltbelange nehmen. Dies wird u.a. durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie die konkret bestimmten Grundflächen pro Baufläche erreicht. Zudem werden örtliche Bauvorschriften beispielsweise zur Dachgestaltung oder der Ausgestaltung von Werbeanlagen erlassen.

4.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Ausweisung der Reitanlage Daub als „Sonstiges Sondergebiet für Landwirtschaft und Pferdehaltung“ mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ liegen umfangreiche Darstellungen der Eigentümer und somit der Betreiber der heutigen Nutzungen zu Grunde. Die vorhandenen Strukturen werden in ihrem Umfang gesichert und einer nachhaltigen zukunftsweisenden Entwicklung planungsrechtlich zugeführt. Durch die heute schon funktionierenden Nutzungen im Bereich „Pferdehaltung“ und „Reiterei“ scheiden anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten für diesen Bereich aus.

Der Bereich des Sondergebietes und der darin enthaltenen überbaubaren Flächen wurde flächenschonend zentral um die vorhandenen baulichen Strukturen des Reiterhofs Daub konzentriert. Auch inhaltlich sind keine anderen Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen das beabsichtigte Planungsziel erreicht werden kann, sinnvoll.

4.3. Angemessenheit der Planung

Der Geltungsbereich liegt im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) des Regionalplans Arnsberg, Oberbereich Siegen. Entsprechend dem Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) dürfen im regionalplanerisch festgelegten Freiraum nur ausnahmsweise Bauflächen oder -gebiete festgelegt werden. Im Falle des Reitstall Daub kann nach Aussagen der Regionalplanbehörde aus der landesplanerischen Abstimmung gemäß Landesplanungsgesetz die Ausnahmeregelung zur angemessenen Erweiterung eines vorhandenen Betriebsstandortes zum Tragen kommen, wenn dargelegt wird, dass die Erweiterung im Verhältnis zur vorhandenen Betriebsstandort angemessen ist (Verhältnis zwischen Bestand und Erweiterungsabsicht; funktionaler Zusammenhang).

Hinsichtlich der Gesamtfläche des Plangebietes nimmt die versiegelte Fläche nur um ca. ein Zehntel zu (9 %). Die bestehenden Bau- bzw. Grundflächen (15.370 m²), die etwa ein Viertel der Gesamtfläche ausmachen, werden durch die Planung um 5.230 m² auf insgesamt ca. 20.600 m² erhöht. Der Reiterhof kann hinsichtlich seiner bestehenden baulichen bzw. versiegelten Flächen in Zukunft also maximal um etwa ein Drittel wachsen. Diese geringe Flächeninanspruchnahme kann als Indiz einer dem

Verhältnis zum vorhandenen Betriebsstandort angemessenen Erweiterung gewertet werden. Dieser Ansatz erfüllt in Zusammenhang mit der festgesetzten Hauptnutzung „Landwirtschaft und Pferdehaltung“ die o.g. quantitativen und funktionalen regionalplanerischen Vorgaben.

Im Bebauungsplan wird auf die Ausweisung von Grundflächenzahlen (GRZ) zu Gunsten einer festen Grundfläche verzichtet, um eine pauschale Ausnutzung der Flächen zu vermeiden und eine gezielte und standortgerechte Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen. Dadurch kann die bauliche Entwicklung zielgenau und auf das absolut notwendige Maß reduziert werden.

Tabellarische Darstellung zur Angemessenheit der Erweiterungsflächen:

Gesamtfläche des Geltungsbereich 56.881 m²

SO- Fläche	überbaubare bzw. bereits überbaute / versiegelte Grund- flächen in m ²	Bereits überbaute/ versiegelte Grundfläche in m ²	Zusätzlich überbaubare Flächen in m ²
SO 1	2.500	0	2.500
SO 2	5.300	4.662	638
SO 3	7.500	6.468	1.032
SO 4	400	0	400
SO 5	600	104	496
SO 6	550	522	28
SO 7	550	538	12
SO 8	3.200	3.076	124
Gesamt	20.600	15.370	5.230
Anteil (100 % = 56.881 m²)	36 %	27 %	+ 9 % (+ 34 % bzgl. überb. Fläche)

Übersicht der Grundflächen

4.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Hochwertige Biotope und planungsrelevante Tierarten werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt. Aufgrund der möglichen moderaten Flächenversiegelungen kann davon ausgegangen werden, dass weder das Klein- und damit das Bioklima gestört wird und vorhandene Frischluftströme nicht unterbrochen werden. Ebenso sind von den Planungen keine schutzwürdigen Böden oder grundwasserabhängige Ökosysteme betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine natürlichen Oberflächengewässer oder Schutzgebiete nach Wasserrecht vorhanden, entsprechende Festsetzungen sind somit nicht notwendig.

4.5. Immissionen

Von zusätzlichen über die bisherige Nutzung „Reiterhof“ hinausgehende Emissionen und durch die Planung möglicherweise entstehenden Konflikten wird nicht

ausgegangen. Der geplante Ausschank ist für die hofinterne Nutzung und zu den normalen, allgemein zulässigen Regelzeiten vorgesehen, sodass von dieser weiteren untergeordneten Nutzung keine Belastungen auf angrenzende Wohnbereiche zu erwarten ist.

4.6. Schmutzwasser

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht seitens der Gemeinde (Stadt Siegen) gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 46 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 LWG (Landeswassergesetz) die Pflicht, den Anschluss an den öffentlichen Kanal sicherzustellen. Die Herstellung und Unterhaltung des Kanals wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Entsorgungsbetrieb Siegen (ESi) und dem Vorhabenträger geregelt.

4.7. Verkehr

Es werden in Folge der Planung (max. 6 Ferienwohnungen und max. 40 Sitzplätze der hofinternen Gastronomie) geringe Auswirkungen auf die Verkehrssituation und bestehende Verkehrsinfrastruktur erwartet, so dass keine Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur notwendig wird.

4.8. Bodenordnung / Umlegung

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 431 werden bis auf die o.g. sinnvolle Grenzfeststellung der Straßenverkehrsflächen, keine weiteren bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorhandenen Strukturen und Nutzungen gesichert und durch untergeordnete Nutzungen im Bereich Freizeit, Tourismus und Wohnen punktuell ergänzt.

Wesentliches Ziel ist es, die vorhandenen Nutzungen moderat weiterzuentwickeln und den vorhandenen, landwirtschaftlich geprägten Charakter des Reiterhofs zu erhalten. Dazu zählt neben einer Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auch die Dichte der Bebaubarkeit, welche durch die Eingrenzung der Baufelder und Ausweisung von klaren Grundflächen gewährleistet wird.

Mit der Festsetzung, nahezu ausschließlich Satteldächer für die Hauptgebäude zuzulassen, wird u.a. die Gestaltung der vorhandenen Dachlandschaft aufgegriffen, um den dörflichen Charakter des Siedlungsbereichs zu bewahren. Lediglich in den Sondergebieten SO 3, SO 4 und SO 8 wird im Wesentlichen aufgrund der Bestandsgebäude die Dachform für Hauptgebäude um Pult- und Flachdächer erweitert.

Für die Sondergebiete werden Grundflächen angegeben, um die vorhandene lockere Bebauungsstruktur zu erhalten. Die ortsbildprägenden Grünstrukturen im Plangebiet werden erhalten und durch weitere Festsetzungen, beispielsweise das Anpflanzen von Gehölzen, gesichert.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung, die sich an den vorhandenen Nutzungen orientiert bzw. diese sinnvoll ergänzt, als „sonstiges Sondergebiet“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 3 und § 11 BauNVO) festgesetzt. Fernerhin werden weitere Bereiche des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB), „Private Grünflächen“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und „öffentliche Verkehrsflächen“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Die Festsetzung des Reitstall Daub als ein „übliches“ Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung, zum Beispiel als Dorfgebiet (MD) in dem Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe zulässig sind, ist nicht zielführend, da dem Reitstall Daub aufgrund seiner exponierten Lage und dem fehlenden Siedlungsbezug sowie obsoleten Hauptnutzungen, wie Wohnen, die wesentlichen Elemente für diese Art der baulichen Nutzung fehlen. Daher erfolgt die Festsetzung als ein „Sonstiges Sondergebiet“.

Sonstige Sondergebiete

Die zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Fläche, die die Gebäude der Reitanlage Daub beinhaltet, wird als sonstiges Sondergebiet für Landwirtschaft und Pferdehaltung (gemäß §11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ in verschiedenen Nutzungskategorien ausgewiesen.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Betriebs mit Pferdehaltung steht dabei im Vordergrund, ergänzt mit untergeordneten Angeboten. Das Plangebiet unterteilt sich in acht Teilbereiche:

SO 1 und SO 2 – Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ dienen.

Zulässig sind:

1. Reithallen und Pferdestallungen
2. Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen und die Herstellung von Pellets und Hackschnitzeln zum Betrieb einer eigenständigen Energieversorgung sowie als Einstreugut für die Stallungen
3. Ferienwohnungen mit dem Zweck „Ferienwohnen mit Pferden“ (maximal 6 Wohneinheiten)
4. Der Hofnutzung untergeordnete Gastronomie (Hofcafé mit Ausschank, max. 50 m² Gastraum und 40 Sitzplätze für den Innen- und Außenbereich, der Betrieb in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist ausgeschlossen)
5. Sonstige Nebengebäude
6. Der Hauptnutzung untergeordnete Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

Um die Umgebungsverträglichkeit sicher zu stellen, ist der Betrieb der gastronomischen Angebote in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung, durch die Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017 geändert und in Kraft getreten am 09. Juni 2017, ausgeschlossen. Das Hofcafé mit Ausschank wird in der Größe durch die Angabe von maximal 50 m² Gastraum und 40 Sitzplätzen gesamt (Außen- und Innenbereich) begrenzt.

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte mit dem Schreiben vom 27.08.2019 (Dezernat 32) und mit dem Schreiben (Mail) vom 13.02.2020 mit, dass die Planungsabsicht der Stadt Siegen unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise mit den Erfordernissen der Raumordnung dann vereinbar sind, wenn die geplante zusätzliche Nutzung Ferienwohnungen als funktional zugeordnete nichtlandwirtschaftliche Nutzungen dem landwirtschaftlichen Betrieb quantitativ und qualitativ deutlich untergeordnet sind (Nebenzweck) und die Planungsabsichten gegen keine Ziele der Raumordnung verstoßen. Durch die funktionale Verknüpfung der Ferienwohnung an die Reitnutzung („Wohnen mit Pferden“) sowie die quantitative Beschränkung auf 6 Wohneinheiten wird den o.g. Vorgaben der Bezirksregierung entsprochen.

SO 3 – Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“

Im Sondergebiet SO 3 sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ dienen.

Zulässig sind:

1. Reithallen und Pferdestallungen
2. Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen und die Herstellung von Pellets und Hackschnitzeln zum Betrieb einer eigenständigen Energieversorgung sowie als Einstreugut für die Stallungen
3. Sonstige Nebengebäude

4. Teichanlage u.a. zum Auffangen des Oberflächenwassers

SO 4 – Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“

Im Sondergebiet SO 4 sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ dienen.

Zulässig sind:

1. Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen sowie als Lager für Einstreuergut für die Stallungen oder Futtermittel
2. Gebäude und Anlagen aller Art für Reitzwecke, die dem Sondergebiet dienen
3. Sonstige Nebengebäude

SO 5, SO 6, SO 7 und SO 8 – Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“

In den Sondergebieten SO 5, SO 6, SO 7 und SO 8 sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ dienen.

Zulässig sind:

1. Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
2. Betriebswohnungen
3. Gebäude und Anlagen aller Art für Reitzwecke, die dem Sondergebiet dienen
4. Dem Sondergebiet dienende Verwaltungseinrichtungen
5. Sonstige Nebengebäude

Weitere Nutzungen

Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Flächen als „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung: „Gärtnerische Nutzung“ festgesetzt. Damit werden vorhandene hochwertige und ortsbildprägende Grünflächen im Bereich der Hofstelle gesichert.

Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Die nordöstlich und südlich der vorgenannten Fläche gelegenen Bereiche werden als eine, dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ zugeordnete Fläche für Landwirtschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB) mit der Zweckbestimmung „Weideland“ festgesetzt. Die Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Flächen“ dient dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzung, da die großzügigen Weideflächen die wirtschaftliche Grundlage für den Reiterhof darstellen. Sie unterstützen die Umsetzung der verschiedenen Nutzungen des Sondergebietes.

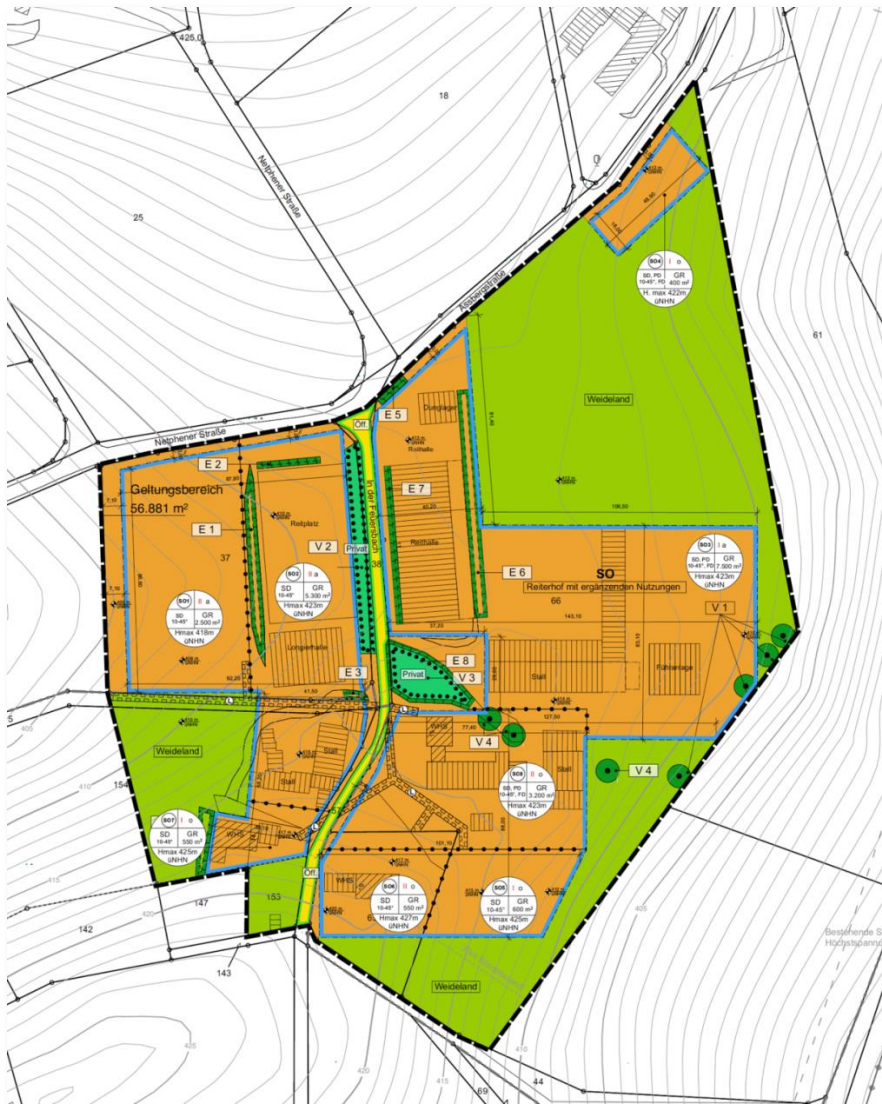


Abbildung 17: Bebauungsplan Entwurf in der Fassung vom 07.02.2022
(Quelle: Loth Stadtplanung)

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7 und SO 8 mit der Angabe einer maximal zu bebauenden Grundfläche (GR/ Angabe in m²) festgesetzt. Auf eine Angabe der Grundflächenzahl wird verzichtet. Auf diese Weise wird trotz der großzügig angelegten Baufenster, eine flächenschonende Inanspruchnahme der Grundstücksflächen angestrebt. In den Angaben zu den maximalen Grundflächen (Tabelle unten) sind auch die Flächen für Nebenanlagen enthalten.

Sondergebietsfläche	SO 1	SO 2	SO 3	SO 4	SO 5	SO 6	SO 7	SO 8
Grundfläche in m ²	2.500	5.300	7.500	400	600	550	550	3.200

Grundflächen der SO-Gebiete

Maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen)

Mit den Festsetzungen der maximalen Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull (NHN) wird eine Höhenstaffelung bei den baulichen Anlagen erreicht, die dem natürlichen Geländeverlauf folgt. Mit den Festsetzungen werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Die maximale Höhe der Gebäude beträgt bis zu ca. 10 m über dem natürlichen Geländeverlauf.

Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante) beträgt

im SO 1 418 m ü. NHN	im SO 6	427 m ü. NHN
im SO 2 423 m ü. NHN	im SO 7	425 m ü. NHN
im SO 3 423 m ü. NHN	im SO 8	423 m ü. NHN
im SO 4 422 m ü. NHN		
Im SO 5 425 m ü. NHN		

Sondergebiet SO 1

Die Geländehöhe liegt im SO 1 bei ca. 408 bis 410 m ü. NHN und die maximale Höhe ist auf 418 m ü. NHN festgelegt. Die Gebäude können somit eine Höhe von maximal 8 bis 10 m Höhe über dem natürlichem Geländeverlauf erreichen.

Sondergebiet SO 2

Das Gebiet des SO 2 legt 423 m ü. NHN als maximale Höhe baulicher Anlagen fest. Die natürliche Geländehöhe liegt größtenteils bei ungefähr 413 m ü. NHN. Die maximale Gebäudehöhe liegt so bei ca. 10 m über dem natürlichen Geländeverlauf.

Sondergebiet SO 3

Die Festsetzungen zur baulichen Höhe im SO 3 orientieren sich an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 423 m ü. NHN entsprechend festgesetzt.

Sondergebiet SO 4

Für das Sondergebiet SO 4 wird eine maximale Höhe von 422 m ü. NHN für bauliche Anlagen festgesetzt, um die Einbindung in die Landschaft und die angrenzende Nachbarbebauung zu sichern.

Sondergebiet SO 5

Im Sondergebiet SO 5 wird die maximale Gebäudehöhe auf 425 m ü. NHN begrenzt. Im Bereich des SO 5 ist die Errichtung eines Wohnhauses für die Familie der Betriebsinhaber geplant.

Sondergebiet SO 6

Für das Sondergebiet SO 6 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 427 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe entspricht der Höhe des im Gebiet vorhandenen Bestandswohngebäudes. Das SO 6 befindet sich teilweise im 30 m Abstand der angrenzenden Waldfläche. In diesem Fall ist der Hinweis zu Waldflächen und Abstandsflächen zu beachten.

Sondergebiet SO 7

Im SO 7 wird die maximale Höhe auf 425 m ü. NHN begrenzt. Hier wird die Gebäudehöhe ebenfalls auf ca. 10 m begrenzt, da die natürliche Geländehöhe bei ca. 415 m ü. NHN liegt und diese dem gewünschten Gebietstyp mit Bebauung entspricht.

Sondergebiet SO 8

Für das Sondergebiet SO 8 wird eine maximale Höhe von 423 m ü. NHN für bauliche Anlagen festgesetzt, um die Einbindung in die vorhandene Bebauung zu sichern und deren Gebäudehöhen aufzunehmen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird nur klarstellend als Orientierungshilfe angegeben, es zählt die maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe weiter oben). Soweit sind in den Baufeldern, bis auf das Baufeld „SO 5“ und „SO 7“, bei der Heranziehung von üblichen Geschosshöhen Gebäude realisierbar, die zwei (oberirdischen) Vollgeschosse (inkl. Dachgeschoss) entsprechen. Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel weniger als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen sind Kellergeschosse und werden nicht gezählt. Dies ist zum Beispiel in „SO 5“ der Fall, wo bei einer Höhendifferenz von 10 m zwei Vollgeschosse möglich wären, aber durch die Topographie bedingt, nur ein Vollgeschoss tatsächlich (oberirdisch) umsetzbar ist.

Geländeschnitte zur Verdeutlichung der vorhandenen und geplanten Entwicklung im Plangebiet

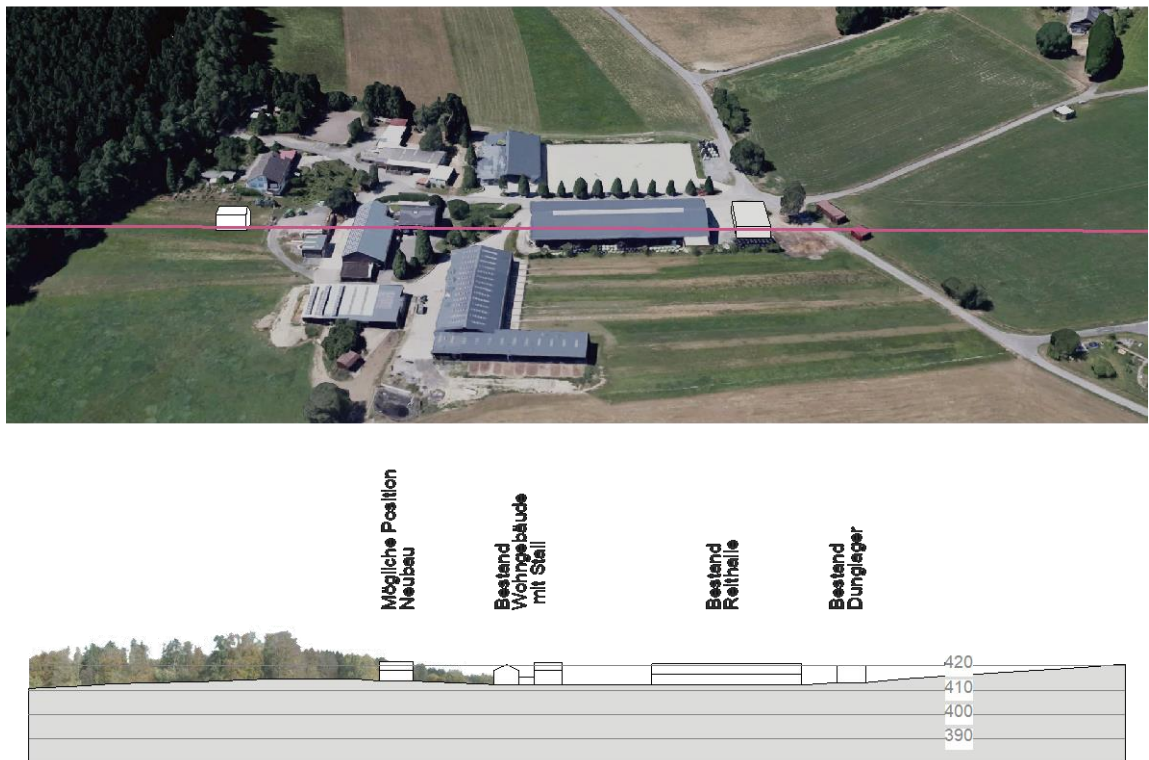


Abbildung 18: Geländeschnitt 1 vom 24.05.2020

(Quelle: Loth Stadtplanung)

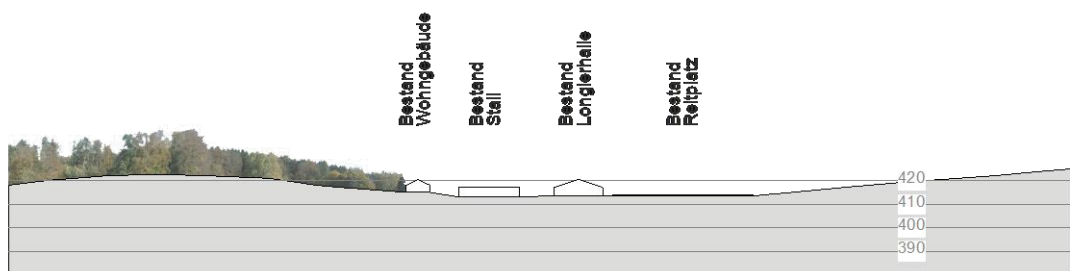
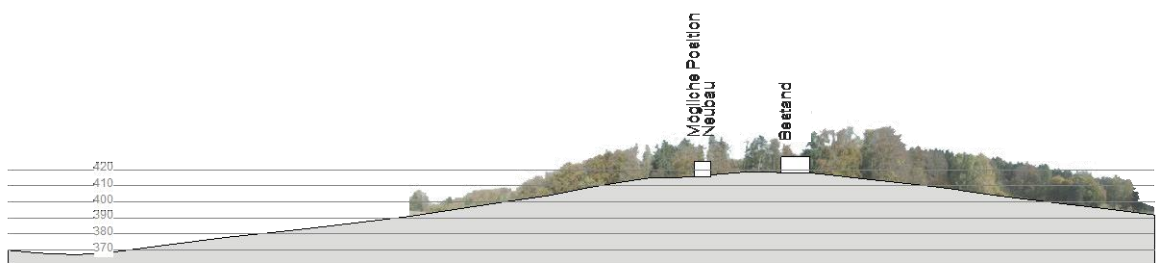


Abbildung 19: Geländeschnitt 2 vom 24.05.2020

(Quelle Loth Stadtplanung)



Schnitt durchs Gelände mit Höhenübersicht

Abbildung 20: Geländeschnitt 3 vom 24.05.2020

(Quelle Loth Stadtplanung)

5.3. Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise

Im Plangebiet dominiert die offene Bauweise. In den Sondergebieten SO 4, SO 5, SO 6, SO 7 und SO 8 ist eine offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Abweichende Bauweise

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise möglich.

Als abweichende Bauweise wird definiert: Zulässig sind Hallen- und Stallgebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand und Hallen- und Stallgebäude unter 50 m Länge ohne Grenzabstand. Größere zusammenhängende Bestandsgebäude, wie die Reithalle oder der große Stall südöstlich der Reithalle im SO 3, weisen eine Länge von über 50 m und seitlichen Grenzabstand auf. Dies stellt eine abweichende Bauweise dar. Aufgrund dieser Vorprägung wird in den o.g. Baufeldern eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den Anforderungen an den landwirtschaftlichen Betrieb bzw. der Pferdehaltung zu entsprechen.

Überbaubare Flächen (Baufelder)

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die festgesetzten, überbaubaren Flächen umfassen die bestehenden baulichen Anlagen und bieten darüber hinaus eine ausreichende Flexibilität für die Etablierung notwendiger, neuer baulicher Anlagen zur Ausnutzung der zulässigen Grundflächen.

Die innerhalb der Baufenster dargestellten Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung von Natur und Landschaft werden festgesetzt, um bestehende Gehölzstrukturen zu erhalten und bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahmen aus vorangegangenen Baugenehmigungen zu sichern. Sollten die Flächen aus Gründen der Bebaubarkeit mangels Alternativen an anderer Stelle überplant werden, sind im Vorfeld der Planung Möglichkeiten der Kompensation mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern.

Innerhalb der Baufenster sind Flächen mit Leitungsrechten dargestellt. In den Sondergebieten SO 1, SO 7 und SO 8 werden Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowohl für die Hausanschlussleitungen und auch für die gemeinsam genutzten Sammelleitungen festgesetzt. Sollten die Flächen mit Leitungsrechten aus Gründen der Bebaubarkeit mangels Alternativen an anderer Stelle überplant werden, sind im Vorfeld der Planung Möglichkeiten der Verlegung der Sammelleitungen und der Hausanschlüsse mit dem Entsorgungsbetrieb Siegen (ESi) zu erörtern und abzustimmen.

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch in Sonstigen Sondergebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) zulässig.

5.4. Flächen für Verkehr

Straßenverkehrsflächen

In den Plandarstellungen werden Flächen für Verkehr (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Mit den Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen wird die innere Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Sie verläuft mit Anschluss an die „Netphener Straße“ (K 7) von Norden kommend ins Plangebiet bis nach Südwesten, wo sie an den Bestandswohnhäusern vorbei in einen forstlich genutzten Wirtschaftsweg übergeht und als öffentliche Straßenverkehrsfläche endet.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Norden von der „Netphener Straße“ (K 7) über die öffentliche Verkehrsfläche „In der Feuersbach“ erschlossen. Ein weiterer Haupteinfahrtsbereich an die K 7 ist nicht vorgesehen. Von der Assbergstraße aus werden lediglich die Lagerflächen am Dunglager und die Remise im Nordosten des Plangebiets erschlossen. Die Erschließung mit landwirtschaftlichem Gerät soll sowohl von der Netphener Straße als auch der Assbergstraße weiterhin möglich sein.

Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Privatgrundstücken. Der Stellplatzbedarf für die Nutzung des Reitsports und des Fremdenverkehrs wird aktuell und soll weiterhin beidseitig entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Reithalle und des Reitplatzes angeordnet. Die notwendig nachzuweisenden Stellplätze werden auf privaten Flächen errichtet. Aufgrund betriebsbedingter Abläufe, die eine flexible Ausnutzung der Betriebsflächen erfordern, wird auf eine Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze verzichtet.

5.5. Grünflächen

Private Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich befinden sich zwei private Grünflächen, die gärtnerisch gestaltet und gepflegt werden. Diese sollen erhalten und bei zukünftigen Bauarbeiten geschützt werden und daher als private Grünfläche festgesetzt

5.6. Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a und Abs. 6 BauGB)

Die an die Sondergebiete angrenzenden zum Futteranbau und Auslauf erforderlichen Flächen, werden als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Weideland“ festgesetzt. Sie dienen dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzung, da die großzügigen Weideflächen die wirtschaftliche Grundlage für den Reiterhof darstellen. Anderweitige für die Landwirtschaft erforderliche Flächen, wie das Grundstück 153, werden ohne Zweckbestimmung festgesetzt, da diese verschiedene andere Funktionen erfüllen.

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen erfolgt anhand folgender Festsetzungen:

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zwei unterschiedlichen Festsetzungsarten erfüllen gleichermaßen die Schutzfunktion, nämlich Flächen mit bestehenden Gehölzstrukturen sowie Einzelstandorte von erhaltens- und schützenswerten Bäumen planungsrechtlich zu sichern. Pflanzstrukturen, die Bestandteil und Auflagen von Baugenehmigungen sind, werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Erhaltungsmaßnahme (E) planungsrechtlich gesichert. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, u.a. in die Kompensationsberechnung eingeflossen sind, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, u.a. mit einem Hinweis auf die konkrete Vermeidungsmaßnahme (V).

Dadurch soll die bestehende Qualität des „Reitstall Daub“ gewährleistet werden, u.a. durch die mit der Festsetzung verbundene obligatorische Verpflichtung zu einer Ersatzpflanzung bei Abgang von Grünstrukturen.

Erhaltungsmaßnahmen

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

Erhaltenswerte Pflanzstrukturen, die Bestandteil und Auflagen von Baugenehmigungen sind, werden planungsrechtlich gesichert und sind im Folgenden aufgeführt.

Flächen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen dienen, sind in der Planurkunde durch die Umgrenzung der Flächen und den Hinweis auf die Erhaltungsmaßnahmen (E) (aus bereits genehmigten Verfahren) bestimmt.

Die Erhaltungsmaßnahmen befinden sich teilweise innerhalb der bebaubaren Flächen. Bei einer Überbauung der festgesetzten Flächen für Erhaltungsmaßnahmen, ist eine Kompensation an anderer Stelle mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Erhaltungsmaßnahmen E1 bis E8

In dem Plangebiet befinden sich acht festgesetzte Ausgleichspflanzungen, welche im Zuge von bereits realisierten Baumaßnahmen im Bereich der Reitanlage erfolgt sind.

- Erhaltungsmaßnahme E1: Erhalt von 80 einheimischen Laubgehölzen, Pflanzqualität leichter Strauch auf dem Grundstück Gemarkung Breitenbach, Flur 2, Flurstück 37 über die Gesamtlänge der talseitigen Böschung des Reitplatzes

- Erhaltungsmaßnahme E2: Erhalt von 3 Obstbäumen entlang der nördlichen Reitplatzseite
- Erhaltungsmaßnahme E3: Erhalt von 4 Schlehen und 3 Weißdorn auf der nördlichen Seite des Schuppens
- Erhaltungsmaßnahme E4: Erhalt von 7 Obstbäumen auf der neu angelegten Böschung auf der Westseite des Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Breitenbach, Flur 3, Flurstück 154
- Erhaltungsmaßnahme E5: Erhalt einer 1-reihigen Hecke auf ca. 12 m Länge aus 10 Stück heimischen Laubgehölzen an der Einmündung der Straße „In der Feuersbach“ in die „Netphener Straße“
- Erhaltungsmaßnahme E6: Erhalt von 10 Obstbäumen und 30 einheimischen Sträuchern in den Lücken zwischen der Obstbaumreihe auf der Ostseite der Reithalle
- Erhaltungsmaßnahme E7: Erhalt von einer 1-reihigen Hecke aus 30 Stückeinheimischen Sträuchern entlang der Westseite der Reithalle
- Erhaltungsmaßnahme E8: Erhalt von 5 Obstbäumen im Bereich zwischen neuer Halle, dem vorhandenen Garten und dem Hausgrundstück des Grundstücks Gemarkung Breitenbach, Flur 2, Flurstück 66

Vermeidungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Baumbestände unterschiedlicher Art und Wuchsfortschritts. Diese werden wie in der Planurkunde dargestellt erhalten und im Folgenden als „Vermeidungsmaßnahme“ deklariert.

Vermeidungsmaßnahme V1 bis V4:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Erhaltung strukturgebender Habitatelemente (Eichen-Baumreihe im östlichen Plangebiet)
- Vermeidungsmaßnahme V2: Erhalt einer Baumreihe, bestehend aus Mammutbäumen entlang der Erschließungsstraße „In der Feuersbach“
- Vermeidungsmaßnahme V3: Erhalt einer Grünanlage zwischen Reithalle und Stall (Gleichzeitig E 8)
- Vermeidungsmaßnahme V4: Erhalt von lebensraumtypischen Einzelbäumen

5.8. Sonstige Planzeichen

Leitungsrechte Abwasser/Schmutzwasser

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden zur Ableitung häuslicher Abwässer an den öffentlichen Kanal Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Anlieger bzw. der Eigentümer von Grundstücken, die häusliche Abwässer verursachen, festgesetzt.

Die Leitungsrechte befinden sich teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei einer Überbauung der festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten ist dies nur möglich, wenn die vorhandenen Leitungen verlegt und dauerhaft gesichert werden. Die Verlegung von Abwasserkanälen und Hausanschlüssen innerhalb des Plangebietes ist mit dem Entsorgungsbetrieb Siegen

(ESi) im Vorfeld abzustimmen. Die Festsetzung von Leitungsrechten bildet die Grundlage für eine grundbuchrechtliche Sicherung.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet und der Planurkunde zu entnehmen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Innerhalb der dargestellten Sondergebiete werden aufgrund unterschiedlicher Maße und Nutzungen diese Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7 und SO 8 entsprechend der Signatur nach Planzeichenverordnung untereinander abgegrenzt.

Waldflächen/ Abstandflächen

Südlich des Plangebietes grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Waldflächen sollten zu baulichen Anlagen grundsätzlich einen Schutzabstand von mind. 30 m aufgrund von Brand- und Baumwurfgefahr einhalten. Der Bereich, der für das geplante Wohnhaus vorgesehen ist, wird von den 30 m Abstand nicht tangiert. Jedoch ist das bestehende Wohnhaus Nr. 19 bzw. das Baufeld im SO 6, teilweise von dem Schutzstreifen tangiert. Daher sollte bei zukünftigen baulichen Anlagen eine entsprechende vertragliche Regelung (Haftungsverzicht) mit dem Forsteigentümer getroffen werden.

5.9. Gestalterische Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 89 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Eine Vorgabe baugestalterischer Festsetzungen, bis auf die Dachform und Neigung, erfolgt nicht, da bauliche Anlagen im Einzelnen noch nicht detailliert bekannt sind und somit zielgerichtete Aussagen in Bezug auf weitere gestalterische Vorgaben noch nicht möglich sind. Aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklung, vorliegender Konzepte sowie stattgefundenen Abstimmungen im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung kann davon ausgegangen werden, dass auch im Sinne des Nutzungsziels eine ländlich-regionaltypische Einpassung neuer Gebäude erfolgt. Der Vorhabenträger selbst legt hohen Wert auf eine vertragliche Gestaltung der baulichen Vorhaben in Plangebiet.

Der bestehende Charakter einer lockeren Hofstelle mit großzügigen Grünflächen in der Umgebung soll erhalten und gestalterisch Bezug auf den Bestand genommen werden. Zudem wird besonders Augenmerk auf die gewünschte Fernwirkung aus Richtung Breitenbach (Ortskern) gelegt. Daher erfolgt nur eine rudimentäre Steuerung der gestalterischen Elemente, die insbesondere die Fernwirkung betreffen, durch nachfolgende Punkte: Dachform, -neigung und -eindeckung sowie Regelungen zu Werbeanlagen.

Dächer

Dachform, Dachneigung

Mit der Festsetzung, nahezu ausschließlich Satteldächer für die Hauptgebäude zuzulassen, wird u.a. die Gestaltung der vorhandenen Dachlandschaft aufgegriffen, um den dörflichen Charakter des Siedlungsbereichs zu bewahren.

Lediglich in den Sondergebieten SO 3, SO 4 und SO 8 wird im Wesentlichen aufgrund der Bestandsgebäude die Dachform für Hauptgebäude um Pult- und Flachdächer erweitert.

Bei Hauptgebäuden ist in SO 1, SO 2, SO 5, SO 6, SO 7, ausschließlich das Satteldach mit einer Neigung von 10 – 45° zulässig. In SO 3, SO 4 und SO 8 sind auch Flachdächer und Pultdächer bei Hauptgebäuden zulässig, um den bestehenden Charakter der Hofstelle weiterhin zu erhalten (SD=Satteldach, FD=Flachdach, PD=Pultdach).

Bei Nebengebäuden sowie Carports und Garagen sind in allen SO ausschließlich Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig. Ortsuntypisch und daher unzulässig sind Walmdächer, Zeltdächer, Tonnendächer, Scheddächer und Schmetterlingsdächer.

Dacheindeckung, Material und Farbe

Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen zulässig, um eine visuelle Störung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Ausnahmsweise sind semi matte Dacheindeckungen zulässig, wenn diese sich in das Landschaftsbild einfügen. Für ein einheitliches, harmonisches Landschaftsbild sind ausschließlich Anthrazit-Farbtöne, wie RAL 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau und äquivalente Farbtöne* zulässig.

*z.B. Creton Tondachziegel PREMION Nuance Schiefertön eng.; (RAL-Annäherungswerte: 7015, 7016 und 7021 semi matt)

In Schadensfällen können Instandsetzungen von Teilflächen in der Bestandsfarbe vorgenommen werden, wenn diese weniger als 50% der betroffenen Dachfläche umfassen.

Ausnahmsweise sind zur Belichtung der Gebäude Glasflächen oder Kunststofflichtplatten in einem Anteil von bis zu 50 % der gesamten Dachfläche zulässig (Reithallenbelichtung). Ebenso sind begrünte Dachflächen zulässig.

Reflektierende Oberflächen, z.B. hochglänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleindeckungen, sind nicht zulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützen den Einsatz regenerativer Energien. Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche eines Gebäudes zulässig. Bei der Anordnung der Photovoltaik-Elemente und Solaranlagen auf den Dachflächen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen.

Werbeanlagen

Zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte ihrer Leistung in einer Größe von bis zu 5 m² und einer Höhe von maximal 10 m. Werbeanlagen oberhalb des Daches bzw. der Attika sind unzulässig. Eine Beleuchtung ist blendfrei auszuführen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.

5.10. Städtebauliche Kenndaten

<i>Pos.</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Flächengröße in m²</i>
1	Geltungsbereich des Bebauungsplans		56.881
2	Sondergebiete gesamt		34.447
2.1		SO 1	5.100
2.2		SO 2	6.310
2.3		SO 3	12.856
2.4		SO 4	1.078
2.5		SO 5	1.700
2.6		SO 6	1.617
2.7		SO 7	911
2.8		SO 8	4.875
<i>davon überbaubare Flächen / Baufelder (brutto) gesamt</i>			<i>(32.166)</i>
3	Verkehrsflächen gesamt		958
3.1		Öffentliche Verkehrsflächen	958
4	Landwirtschaftliche Flächen gesamt		20.419
4.1		Fläche 1	12.765
4.2		Fläche 2	2.926
4.3		Fläche 3	546
4.4		Fläche 4	4.182
5	Grünflächen gesamt		1.057
5.1		Private Grünfläche 1	536
5.2		Private Grünfläche 2	521

5.11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens, d.h. für das Planungsbüro, die Fachgutachten, erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich) werden vom Vorhabenträger getragen. Die stadtseitig erforderlichen Personal- und Sachkosten zur Begleitung des Verfahrens trägt die Stadt Siegen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Siegen geschlossen. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger mittels eines städtebaulichen Erschließungsvertrags die zukünftig erforderliche Abwasserbeseitigungsanlage (Kanal) herzustellen. Die Maßnahmen wird durch eine Bürgschaft abgesichert.

6. Umweltbelange

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 431 liegen als gesonderter Teil der Umweltbericht, der Landespflegerische Begleitplan (LBP) und die Artenschutzvorprüfung (ASP I) bei (siehe Anlagen).

Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gemäß §§ 2 (4) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanung zu befürchten sind. Zur Minimierung des Eingriffs werden sowohl Erhaltungs- als auch Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, wodurch die bestehenden Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert werden. Insgesamt entsteht eine Eingriffsdefizit von 10.580 Punkten, die vom Vorhabenträger vom eigenen, beim Kreis Siegen-Wittgenstein verwalteten Ökopunktekonto, erbracht werden sollen (siehe 6.3. und auch Anlage der Begründung: Umweltbericht; Uwe Meyer, Erndtebrück)

6.1. Artenschutz

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 431 liegt als gesonderter Teil die Artenschutzvorprüfung (ASP I) gemeinsam mit dem LBP bei.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse und es steht kein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegen. Es ist möglich, dass bei europäisch geschützten Arten die genannten Zugriffsverbote bei späteren Bau- bzw. Abrissmaßnahmen bestehender Gebäude ausgelöst werden können. Im Rahmen der Potenzial-Risiko-Analyse wurden daher präventiv zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Tatbestände Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet.

Sonderhabitate für planungsrelevante Amphibien und Reptilien sind nicht vorhanden. Ebenso wurden im Rahmen der Vorprüfung des Artenspektrums keine Sonderhabitate für planungsrelevante Wirbellose gefunden. Essenzielle Nahrungs- und Jagdbereiche, Flugrouten und Wanderkorridore können nicht festgestellt werden. Bei Arten, die als Nahrungsgäste (Jagdgebiet) und Durchzügler gelistet sind, wird kein Zugriffstatbestand ausgelöst. Da sich das Plangebiet im direkten Umfeld der bestehenden Gebäudekulisse befindet, können Brutplätze störungsempfindlicher Wiesenbrüter und der Feldlerche ausgeschlossen werden. Potenziell betroffene Arten sind im Wesentlichen Vögel und Fledermäuse (siehe Anlagen: LBP und ASP I, Seite 10). In den Baumbestand wird nicht eingegriffen und vorhandene Bäume mit potenziellen Bruthöhlen werden durch die Planung des Bebauungsplans nicht angetastet. Unter Einbeziehung der genannten Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbote durch die geplanten Vorhaben ausgelöst. Eine abschließende Prüfung artenschutzrechtlicher Tatbestände erfolgt auf der Ebene der Bau- bzw. Abrissgenehmigung (siehe Anlagen: LBP und ASP I).

6.2. Vermeidungsmaßnahmen

Zur Entwicklung und zum Schutz von Natur, Landschaft und Umwelt wird städtebaulich eine den vorhandenen Strukturen angemessene Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs und die Festsetzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünflächen vorgesehen. Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglichen eine angemessene, bedarfsgerechte Betriebserweiterung mit zielgerichteten Eingriffen, die durch als Vermeidungsmaßnahmen (V1 - V4) begrenzt bzw. in Teilen kompensiert werden. Zudem werden im Bebauungsplan weitere Hinweise zur Verbesserung der Lebenssituation planungsrelevanter Arten gegeben (siehe Hinweise zu den textlichen Festsetzungen).

6.3. Kompensationsbilanz

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem Biotopwertverfahren LANUV (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW.

Der Bebauungsplan eröffnet eine zusätzliche überbaubare Fläche von 5.230 m². Auf dieser Fläche ist ein maximaler Biotopwertverlust von 2 Punkten/m² möglich = 10.460 Punkte. Die SO Teilfläche 4 befindet sich in einem schützenswerten Bodenbereich (s. Kapitel 2.1). Nach der Bewertungseinteilung der 2. Auflage der Bodenkarte 2004 ist der Bodentyp in der dreistufigen Einteilungsskala in Stufe 1 (schutzwürdig) eingestuft. Hierfür wird ein Korrekturfaktor von 0,1 zum Ausgangsbiototyp (Grünland 3 Pkt./m²) angesetzt = 0,3 Punkte. In SO 4 ist eine Grundfläche von 400 m² festgesetzt = 120 Punkte. Die Hinweise zu einem Pflanzgebot sind nicht verbindlich festgesetzt und können in der Bilanzierung somit nicht berücksichtigt werden. Der maximale zusätzliche Gesamtbiotopwertverlust beträgt somit 10.580 Punkte.

Kompensation

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch bauliche Nutzung, insbesondere durch den Entzug von Lebensräumen, sollen im Bebauungsplan grundsätzlich Maßnahmen zur Kompensation (im Plangebiet oder außerhalb) festgesetzt werden. Innerhalb des Plangebietes können die äußeren Grünbereiche nicht als Kompensationsflächen eingebracht werden, da sie als Anbau- bzw. Auslaufläche dienen.

Zu den durch Festsetzung erzielten Maßnahmen (E1 - E8 und V1 - V4) können anderweitig keine weiteren sinnvollen Kompensationsmaßnahmen erbracht werden. Dies kann nur durch externe Maßnahmen, wie durch noch durchzuführende oder bereits durchgeführte Maßnahmen erfolgen, die als sogenannte Ökopunkte bei der Unteren Naturschutzbehörde verbucht werden. Der Vorhabenträger hat bereits im Rahmen seiner forstwirtschaftlichen Tätigkeit naturschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt und verfügt über Ökopunkte. Aufgrund der o.g. Sachlage soll zur Kompensation des Eingriffes auf das Ökokonto des Vorhabenträgers zurückgegriffen werden. Dadurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft mit einem Kompensationsbedarf von 10.580 Punkten vollends kompensiert.

Die bereits gutgeschriebenen Maßnahmen des Vorhabenträgers stehen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Die Untere Naturschutzbehörde überwacht die entsprechenden Buchungen auf dem betroffenen Ökokonto. Ein Verfahren zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135a bis 135c ist nicht erforderlich (siehe Anlagen LBP und ASP I).

7. Hinweise ohne Normcharakter

Abfallbeseitigung

- Hinsichtlich der Abfallbeseitigung gelten die gesetzlichen Vorschriften sowie die Satzung über die Abfallentsorgung im Stadtgebiet Siegen.

Artenschutz

- Bei einem Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand, bei dem potenzielle Bruthöhlen oder Nistplätze verloren gehen, wird die Bereitstellung künstlicher Nisthilfen empfohlen. Die Zugriffs- und Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten grundsätzlich. Bei konkreten Bau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen sollte frühzeitig, am besten im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens eine Prüfung erfolgen.
- Nach BNatSchG ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September das Entfernen oder Aufstocksetzen von Bäumen, von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen auf außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung wird empfohlen insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 K und 3.000 K) zu verwenden. Dies sind u.a. Natrium-Niederdrucklampen (Typ LPS, NAL, SOX), Natrium-Hochdrucklampen (Typ HSP) oder LED-Lampen. Ebenfalls wird die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung empfohlen. Der Lichtkegel der Lampen sollte Richtung Boden gerichtet werden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sollte vermieden werden. Leuchtmittel sollten nur dort angebracht werden, wo sie notwendig sind.

Denkmalpflege

- In der Umgebung des Plangebiets sind Bergbaurelikte und zudem auch Verhüttungsplätze, steinzeitliche, mesolithische, neolithische sowie neuzeitliche Lesefundstellen und eine Lesefundstelle unbestimmter Zeitstellung bekannt. Es kann daher damit gerechnet werden, dass innerhalb des Plangebietes weitere, bisher noch nicht bekannte Bergbaurelikte oder Verhüttungsplätze oder andere Werkstätten vorliegen können. Ein Vorhandensein von steinzeitlichen Funden und Befunden kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollte vor dem Beginn von Bodeneingriffen frühzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mit der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (lwl-archaeologie-olpe@lwl.org, Tel. 02761 93750) eine Abstimmung vorgenommen werden, zwecks archäologischer Begleitung durch Mitarbeiter der LWL-Archäologie. Der Oberbodenabtrag sollte mit einigem Vorlauf vor den eigentlichen Baumaßnahmen durchgeführt werden, damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen im Bauablauf und dadurch zu Mehrkosten kommt, wenn archäologische Befunde auftreten und diese entsprechend bearbeitet/dokumentiert werden. Der Oberbodenabtrag ist mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren durchzuführen.

Fassaden- und Dachbegrünung

- Die Begrünung von Fassaden- und Dachflächen wird empfohlen, um die Einbindung in das Landschaftsbild zu unterstützen. Fassadenbegrünung kann u.a. mit rankenden oder klimmenden Pflanzen ausgeführt werden.

Kampfmittel

- Es bestehen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmittel. Dennoch sind bei Bodenarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Ist der Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zur Inkennntnissetzung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) zu verständigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

- Nach § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Für die Niederschlagswasserversickerung/-einleitung ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG (ehem. § 7 WHG) erforderlich. Für weitere bauliche Anlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge der Baugenehmigung bzw. im Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Niederschlagswassernutzung

- Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung von schwach belastetem Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation sind nach § 17 Abs. 2 der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen zu verbinden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/ Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farbig unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasserzapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 Abs. 3 der zurzeit gültigen TrinkwV ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Empfehlungen für Pflanzmaßnahmen

- Entlang der Straßen „Netphener Straße“ und „Assbergstraße“ wird die Anlegung einer straßenbegleitenden Halballee, bestehend aus mindestens sechs Einzelbäumen empfohlen. Zur Wahrung des Landschaftsbildes wird ebenfalls das Anlegen eines Gehölzstreifens mit Pflanzen an dem nordwestlichen Siedlungsrand (Richtung der Ortslage Breitenbach) im Bereich der geplanten Nutzungen „Ferienwohnen mit Pferden“, falls diese nicht umgesetzt wird bzw. bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen. Zudem sollten nach der erfolgten Baumaßnahme die nach Westen ausgerichteten Fassaden begrünt werden.

Sichtfelder im Bereich von Ein- und Ausfahrten

- Im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrten sollten Flächen innerhalb der Sichtfelder von allen die Sicht behindernden Anlagen und Nutzungen freigehalten werden. Bepflanzungen und Einfriedungen sollten dabei eine Höhe von 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Hochstämmige Einzelbäume sollten vermieden werden, sofern die Sicherheit beeinträchtigt wird.

Telekommunikation

- Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekom-Linien sind zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, dass durch mögliche Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Bestehende Kabel von Unitymedia innerhalb des Straßenraums sind zu schützen. Hinweise zum Schutz von Kabel können der Kabelschutzanweisung der Unitymedia NRW GmbH, Planauskunft, Michael-Schumacher-Straße. 1, 50170 Kerpen entnommen werden. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft Unitymedia:
www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/
oder Fax: 0900 / 1111 140 die Bestandspläne abzufordern.

Trink- und Löschwasser

- Die Versorgung mit Trinkwasser obliegt dem Nutzungsberechtigten und wird über die Wassergemeinschaft Breitenbach sichergestellt. Alternativ kann die Trinkwasserversorgung auf Basis einer einzelfallbezogenen, vertraglichen Regelung mit den Siegenern Versorgungsbetrieben GmbH ermöglicht werden. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallationen dürfen nach § 17 Abs. 2 der zurzeit gültigen Trinkwasserversorgung nicht mit den Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden.
- Die Versorgung mit Löschwasser ist durch einen Feuerlöschteich am Ende der Assbergstraße, etwa 100 m vom Haus Assbergstraße Nr. 17 entfernt, gesichert. Es handelt sich um einen eingetragenen Feuerlöschteich.

Waldflächen/ Abstandflächen

- Bei Vorhaben in dem ausgewiesenen Schutzbereich ist zum Bauantrag ein gegenüber dem Forsteigentümer vereinbarter Haftungsausschluss (Haftungsverzichtserklärung) inkl. eines Verzichts auf künftige Forderungen vom Bauherren vorzulegen.

8. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990, (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

9. Anlagen

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 431 der Universitätsstadt Siegen „Reitstall Daub“ im Stadtteil Breitenbach, erstellt von Uwe Meyer, Erndtebrück.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) und Artenschutzvorprüfung (ASP I) zum Bebauungsplan Nr. 431 der Universitätsstadt Siegen „Reitstall Daub“ im Stadtteil Breitenbach, erstellt von Uwe Meyer, Erndtebrück.