

Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungsplan Nr. 431 „Reitstall Daub“
der Stadt Siegen
im Stadtteil Breitenbach



Universitätsstadt Siegen
AG Stadtplanung

Stand: 08.02.2022



Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.



Städtebau +
Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6

57072 Siegen

Tel. 0271 - 67349477

E-Mail: loth@loth-stadtentwicklung.de

www.loth-stadtentwicklung.de

1. Inhalt des Bebauungsplans

Der im Stadtteil Breitenbach liegende landwirtschaftliche Betrieb „Reitstall Daub“, hat sich seit 1958 zu einem auf naturnahe Pferdehaltung und Pferdebetreuung spezialisiert. Der Hof wird als Pferdepension hauptberuflich in der 3. Generation geführt. Der Betrieb „Reitstall Daub“ ist über die Jahre kontinuierlich gewachsen und der Betrieb soll an die nächste Generation übergeben werden, um den Fortbestand des Betriebs für die Zukunft zu sichern und die wirtschaftliche Existenz im Zuge des Generationswechsels zu gewährleisten. Planungsrechtlich bestehen jedoch für den im Außenbereich liegenden Hof Beschränkungen, vor allem zur Schaffung von erforderlichem Wohnraum. Daher hat der Hofbetreiber die Aufstellung eines Bebauungsplans initiiert, um die Hofstelle planungsrechtlich zu sichern und zukünftige Anlagenerweiterungen des Hofes zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan werden zukünftige Vorhaben zur Anlagenerweiterung sowie die Errichtung notwendigen betriebsgebundenen Wohnraums nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Der Bebauungsplan kann aufgrund abweichender Festsetzungen nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Siegen (FNP) entwickelt werden, sodass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Der FNP wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 101. Änderung entsprechend den Vorgaben der Regional- und Landesplanung angepasst.

Die Betriebsflächen des „Reitstall Daub“ werden als Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ festgesetzt und dient hauptsächlich der Unterbringung von Nutzungen, die dem Zweck des Reiterhofes mit Pferdehaltung entsprechen. Die Hauptnutzung wird mit untergeordneten gastronomischen (Hofcafé) und fremdenverkehrlichen Angeboten (maximal 6 Ferienwohnungen) ergänzt. Fernerhin werden weitere Bereiche des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“, insbesondere die angrenzenden Weide- und Auslaufflächen, „Private Grünflächen“ und „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Daneben werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen sowie konkreten Grundflächen, die maximale Höhe baulicher Anlagen zur Wahrung des Landschaftsbildes sowie die Bauweise (offene und abweichende) festgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung, die in einem Umweltbericht mündet sowie eine landespflegerische Begleitplanung (LBP) und Artenschutzvorprüfung (ASP I) durch das Büro Uwe Meyer, Erndtebrück durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Planung in der Begründung als gesonderter Teil bei.

Im Rahmen einer Umweltprüfung wird ermittelt, ob durch die Bebauungsplanung erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, vorbereitet werden. Es wurden folgende Auswirkungen geprüft:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt;

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung

- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf die Bevölkerung, Kulturgüter sowie sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellungen von Fachplänen
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Flächenverbrauch, Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Innenentwicklung von Flächen
- Beurteilung von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Eingriffsregelung)

Dazu wurde unter anderem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es werden zur Minimierung des Eingriffs acht Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt, die zudem als Kompensationsmaßnahme dazu beitragen, bestehende Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans können im Endausbau maximal 5.230 m² zusätzlich überbaut werden. Es wurde ein gering bis mäßig verdichtetes Baukonzept gewählt. Vorhandene Gehölze werden weitgehend erhalten und durch Festsetzungen geschützt.

Zudem den durch Festsetzung gesicherten Maßnahmen können anderweitig keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erbracht werden, da die im Plangebiet liegenden und an den Hof angrenzenden Grün- und Freiflächen für den Auslauf bzw. Futteranbau erforderlich sind. Daher kann der durch die Planung ermöglichte Eingriff nur durch externe Maßnahmen, wie durch noch durchzuführende oder bereits durchgeführte Maßnahmen erfolgen, die als sogenannte Ökopunkte bei der Unteren Naturschutzbehörde verbucht werden. Aufgrund dieser Sachlage wird zur Kompensation des Eingriffes auf die durch bereits erfolgte Maßnahmen des Vorhabenträgers erzielten Ökopunkte zurückgegriffen.

Dem Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Im Rahmen der Potenzial-Risiko-Analyse wurden zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Tatbestände Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet. Insgesamt vier Vermeidungsmaßnahmen zielen in erster Linie auf den Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen und Baumbeständen ab. Nicht der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt in diesem Fall einen möglichen konkreten artenschutzrechtlichen Tatbestand dar. Daher können bestimmte Wirkfaktoren erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geprüft werden, speziell bei Abriss- und Umbaumaßnahmen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei jeder Bauleitplanung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein zentraler Baustein des Verfahrens. Die Anregungen aus den Beteiligungen fließen in die Planung ein bzw. werden in der Abwägung bearbeitet. In der Abwägung werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen und damit die finale Entscheidung für die Plankonzeption getroffen.

Hierzu werden alle eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) erfasst und in einer Abwägungsliste zusammengestellt. Die Inhalte werden in dieser Zusammenstellung sachgemäß wiedergegeben, Abwägungsvorschläge formuliert bzw. der Umgang mit den Anregungen und Hinweisen dargelegt. Auf dieser Grundlage erfolgt vom Rat der Stadt Siegen schlussendlich die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum Satzungsbeschluss. Insgesamt sind aus den Beteiligungen 32 Stellungnahmen hervorgegangen, wobei ein größerer Teil davon keine Hinweise oder Anregungen beinhaltete, u.a. aufgrund fehlender Betroffenheit.

3.1. Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

In der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 12.07.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bereitstellung der Unterlagen im Rathaus Geisweid durchgeführt. Zudem wurden die Planunterlagen zum gleichen Zeit im Internet auf der Homepage der Stadt Siegen bereitgestellt.

Es gab eine telefonische Eingabe, die sich auf mögliche Lärmkonflikte aus dem geplanten Hofcafé mit Ausschank bezog. Um dem Belang zu entsprechen, wurden die Öffnungszeiten des Hofcafés nach den üblichen „Tagesbetriebszeiten“ im Bebauungsplan als Festsetzung auf 8:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 28.06.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.07.2019 abzugeben. Zudem wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zusätzlich die Bezirksregierung Arnsberg mit der Bitte um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Es sind insgesamt 18 Stellungnahmen eingegangen. Aus diesen Stellungnahmen sind insbesondere folgende Anregungen in der weiteren Planung berücksichtigt worden:

Abwasserbeseitigung

Es wurde auf die Pflicht zur Beseitigung des Abwassers durch die Gemeinde und die dazu notwendig zu erbringenden Kanalanschlussplanungen und -arbeiten hingewiesen, da durch die Planung bisher gültige Ausnahmetatbestände entfallen würden.

Daher wurde ein städtebaulicher Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in dem dieser sich verpflichtet einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz herzustellen.

Kompensationsmaßnahmen /Ausgleichspflanzungen

Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu Kompensationsmaßnahmen sowie Ausgleichspflanzungen aus bereits erfolgten Baumaßnahmen wurden in der Bilanzierung erfasst und als Erhaltungsmaßnahmen in der weiteren Planung festgesetzt. Weiteren Anregungen, wie im Plangebiet vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen wurde nicht entsprochen, u.a. da die Grün- und Weideflächen als Auslauf bzw. Futteranbau sowie den Betriebsablauf erforderlich sind. Die Anregung weitere Straßenbäumen vorzusehen wurde ebenfalls nicht entsprochen, da sich städtebaulich keine Erforderlichkeit dafür ergibt und im Plangebiet zahlreiche Baumstandorte durch Festsetzungen (Erhalt von Gehölzen und Gehölzstrukturen) bereits genügend Rechnung getragen wird.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straße „In der Fludersbach“ wurde als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Im Zuge des B-Plan-Verfahrens ist eine Grenzfeststellung durchgeführt worden, da der Ausbau der Straße mit den bestehenden Flurstücksgrenzen in Teilen abwich. Im Rahmen dieser Grenzanpassung wurden die Flurstücksgrenzen an die tatsächlichen Straßenverkehrsflächen angepasst.

Baugebiet / Art der baulichen Nutzung

Die Bezirksregierung brachte insbesondere Anregungen zum ausgewiesenen Baugebiet bzw. der Art der baulichen Nutzung („Sondergebiet, das der Erholung dient“ nach § 11 BauNVO). Es wurde dargelegt, dass den formulierten Zielen des Bebauungsplans eher ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Reiten und Touristik“ entsprechen würde, insbesondere um die betriebsbedingt notwendige dauerhafte Wohnnutzung sowie die der Nutzung Reiterhof ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen. Dieser Anregung wurde entsprochen und die Art der baulichen Inhalte im Entwurf des Bebauungsplans angepasst. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zur abweichenden Bauweise konkretisiert und die Zweckbestimmung der landwirtschaftlichen Flächen ergänzt. Es lagen keine weiteren Anregungen vor, durch die eine Anpassung der Grundzüge der Planung erfolgen ist.

Zudem wurden zum Thema (Dauer)Wohnen sowie zu den fremdenverkehrlichen und gastronomischen Nutzungen Anregungen vorgebracht, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurden, d.h. die Planung wurde angepasst bzw. konkretisiert. Das (Dauer)Wohnen wurde als Wohnnutzung nur für Betriebsangehörige beschränkt und die geplante zusätzliche Nutzung der Ferienwohnungen als dem landwirtschaftlichen Betrieb quantitativ und qualitativ deutlich untergeordnete Nutzung dargelegt (Nebenzweck). Zum einen werden die Ferienwohnung an die Reitnutzung („Wohnen mit Pferden“) funktional geknüpft und zum anderen quantitative auf 6 Wohneinheiten beschränkt.

Als letzten Punkt wurde die Darlegung der Angemessenheit der Planung angeregt. Die Planung sieht geplante Erweiterungsflächen des Hofes um nur ca. ein Drittel der bereits bebauten Flächen, was einer nur auf das notwendige Maß reduzierten Planung gleichkommt und insgesamt eine Angemessenheit der Planung darstellt.

Belange des Artenschutzes

Durch die Bebauungsplanung werden keine artenschutzrechtlichen Belange ausgelöst. Es wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt, aus der kein weiterer Handlungsbedarf hervorging. Unabhängig davon erfolgt auf der Ebene der konkreten Umsetzungsebene (Bau-/Abrissvorhaben), eine weitere Prüfung artenschutzrechtlicher Tatbestände.

Weitere Konkretisierung von Festsetzungen

Eine Konkretisierung der Festsetzung „abweichende Bauweise“ wurde vorgenommen sowie die Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Flächen mit dem Zusatz „Weideflächen“ konkretisiert. Neben den o.g. Anpassungen sind allgemeine Hinweise zu verschiedenen Thematiken, wie zum Beispiel zur Niederschlagswasserbeseitigung in aufgenommen worden.

3.2. Formelle Beteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung / Offenlage)

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde am 08. Mai 2021 durch Bekanntmachungen in den lokalen Zeitungen sowie im Internet über die öffentliche Auslegung informiert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 25.06.2021 statt. Es wurde eine schriftliche Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Anregung umfasst die Aufnahme eines an den Hof angrenzenden Grundstücks in die Planung zur Arrondierung mittels eines Bauvorhabens (Ferienwohnnutzung). Private Belange können grundsätzlich Eingang in Bebauungsplanungen finden, sofern diese der Planung dienen und den anderen privaten sowie öffentlichen Belangen, dem Ziel und Zweck der Planung oder anderweitigen Vorgaben nicht entgegenstehen. Vor dem Hintergrund dieser Anregung, insbesondere dem Ziel und Zweck der Bebauungsplanung und den regionalplanerischen Vorgaben, kann einer Einbindung des Vorhabens in die Planung jedoch nicht entsprochen werden.

Es bestehen keine städtebaulichen Gründe, warum nicht betriebszugehörige Grundstücke in die Planung aufgenommen werden sollen. Dies würde dem Ziel und Zweck der Planung, die planungsrechtliche Sicherung des Hofes zu gewährleisten, widersprechen. Darüber hinaus bestehen seitens der Regionalplanungsbehörde erhebliche Bedenken bezüglich der Ausweisung von nicht von Betriebsangehörigen genutzten Wohnraums, vor allem um die Entstehung einer Splittersiedlung zu vermeiden. Zudem wurde die mögliche Ausweisung von fremdenverkehrlichen Nutzungen (Ferienwohnungen) nur als quantitativ und qualitativ untergeordnete Nutzung (maximal 6 Wohneinheiten) entsprochen. Eine weitere darüber hinausgehende Bereitstellung von weiterem (auch fremdenverkehrlichen) Wohnraum würde die regionalplanerischen Vorgaben konterkarieren und einen Abwägungsfehler darstellen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Insgesamt sind 11 Stellungnahmen daraus hervorgegangen. Es ergab sich aus den Anregungen keine Erforderlichkeit von

Anpassungen hinsichtlich der Plankonzeption, so dass auch keine erneute Offenlage der Planunterlagen notwendig wurde. Es wurden aber redaktionelle Anpassungen in der Begründung sowie Klarstellungen in der Planung, u.a. Anpassung von Hinweisen, vorgenommen. Neben den o.g. Anpassungen erfolgten kleinere redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in den Fachgutachten. Es ergab sich jedoch kein Handlungsbedarf bezüglich einer erneuten Überprüfung oder Bewertung der Sachlage.

4. Berücksichtigung von Planungs- und Standortalternativen

Aufgrund der Sicherung des Betriebsfortbestandes des Reitstall Daubs an der vorhandenen Position bestehen zu diesem Vorhaben keine Standortalternativen. Betriebsspezifische Abläufe sowie Nutzungen (u.a. Flächen für Futteranbau, Auslauflächen), bedingen, dass großflächige Entwicklungsalternativen nicht dargelegt werden können. Es wurden im Rahmen des Vorentwurfes verschiedene städtebauliche Entwicklungsperspektiven geprüft. Insgesamt wurde ein Ansatz verfolgt nur wirklich für die Zukunft erforderlichen Entwicklungsflächen bzw. „Reserven“ darzulegen und nicht erforderliche „Vorhalteflächen“ zu vermeiden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung sowie konkreten Grundflächen, wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot für baulich bedingte Eingriffe entsprochen. Durch die Nutzung der vorhandenen Vorfelderschließung erübrigt sich der Neubau von Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs (Vermeidung von Versiegelung und CO₂-Ausstoß durch Straßenbau). Durch die Lage des Änderungs-/Plangebietes im Bereich der vorhandenen Hofstelle Reitstall Daub wird eine Zersiedlung des Außenbereichs minimiert und ein Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen erreicht.