

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren


HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Bigge Energie GmbH & Co. KG In der Wüste 8 57462 Olpe	30.08.2016	1	Verlegung Wasserhauptleitung

Stellungnahme	Abwägung
Wir würden in dem geplanten Bereich unter Umständen eine Wasserhauptleitung mitverlegen. Meine Frage an Sie, ist der ortsansässige WBV Niederhelden im Vorfeld auch angesprochen worden, ob er eventuell die neue Wasserversorgung aufbauen möchte bzw. kann? Die Bigge Energie versorgt dort nur wenige Häuser, die der WBV nicht mehr versorgen konnte. Ihre Anfrage sollte zuerst bei dem zuständigen WBV eingehen, ob die Versorgung durch sie realisierbar ist. Wenn der WBV dieses verneint, legen wir natürlich gerne neue eine neue Wasserhauptleitung mit.	Am 12.09.2016 hat ein Gespräch mit dem Vorsitzenden des WBV Niederhelden stattgefunden. In dem Gespräch wurde bestätigt, dass der WBV Niederhelden die Wasserversorgung für das geplante Baugebiet übernehmen wird. Der dafür zuständige Mitarbeiter der Bigge Energie wurde über diesen Sachverhalt informiert. Siehe dazu auch Stellungnahme Nr. 5 vom WBV Niederhelden.

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren


HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
PLEDOC GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen	01.09.2016	2	▪ Versorgungsanlagen ▪ Ausgleichsflächen

Stellungnahme	Abwägung
Sehr geehrte Damen und Herren, mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH. Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FON), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (T EMP), Essen • GasLiNE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG., Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt	



Stellungnahme	Abwägung
Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die Berechnung und Darstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen sind Bestandteil des Verfahrens der öffentlichen Auslegung.

Bebauungsplan Nr.87 „Kerstein“

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren


HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
LWL- Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe In der Wüste 4 57462 Olpe	02.09.2016	3	▪ Bodendenkmäler

Stellungnahme	Abwägung
Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „2. Bodendenkmäler“. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.	Hinweise auf Bodendenkmäler liegen im Plangebiet aktuell nicht vor. Sollten während der Erdeingriffe Hinweise gefunden werden, ist der LWL Archäologie für Westfalen unverzüglich zu kontaktieren, sodass die Funde in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalbehörde untersucht und dokumentiert werden können.

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren


HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb DE-Greiff-Straße 195 47803 Krefeld	07.09.2016	4	▪ Bodenbeschaffenheit

Stellungnahme	Abwägung
Sehr geehrte Damen und Herren, das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Kalkstein (Massenkalk / Devon). Bei der Baugrunduntersuchung und bei Gründungsarbeiten sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: 1. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen. 2. Die den Kluftgrundwasserleiter schützenden lößartigen Deckschichten sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich mächtig. 3. Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Kluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage in Zone II B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Attendorn — Repetal). 4. Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage. Vorsorgender Bodenschutz Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB: Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren.	Ein hydrogeologisches Bodengutachten ist für die Planfläche in Niederhelden erstellt worden. Das Gutachten benennt Flächen, die zur Versickerung geeignet sowie nicht geeignet sind. Darüber hinaus gibt es Auskunft darüber, welche Versickerungssysteme (hier: Korb- und Kiesrigolensysteme) geeignet sind. Bei Rohren oder Abflussleitungen wird von metallischen Materialien abgeraten, da sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone II B befindet. Einer Grundwasserbelastung soll so entgegen gewirkt werden. Die im Gutachten genannten Maßnahmen sind textlich in den Bebauungsplanfestsetzungen oder in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt. Der Bebauungsplan und die Begründung werden Hinweise enthalten, dass der ordnungsgemäße Umgang gem. § 202 BauGB zu gewährleisten ist. Der Mutterboden ist ordnungsgemäß zu bergen, zwischenzulagern und anschließend wieder einzubauen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen



Stellungnahme	Abwägung
	der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Bodenkundliche Baubegleitung Normalerweise erfolgt eine nachhaltige Strukturzerstörung des Bodens im Arbeitsbereich während des Erstellens der Gebäude (Bodenabtrag, Befahren mit schwerem Gerät, Verdichtung, Lagerfläche, evtl. Bodenauftrag). Um die Bodenschädigung im Arbeitsbereich zu minimieren empfehle ich eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB): Nutzen der Bodenkundliche Baubegleitung (BBB): 1. Die BBB mindert die Rekultivierungsaufwendungen sowie die finanziellen Ausgleichszahlungen durch Reduzierung von Bodenschädigungen. 2. Die BBB unterstützt durch fachliche Beratung mit dem Ziel, bestehende bodenschutzfachliche Probleme im Einzelfall aufzulösen oder doch zumindest stark abzumildern. 3. Die BBB hilft kurzfristig auftretende Fragen, die in der Planungsphase nicht absehbar waren, fachkompetent vor Ort zu klären und Lösungswege aufzuzeigen.	Der Bebauungsplan und die Begründung werden Hinweise enthalten, dass der ordnungsgemäße Umgang gem. § 202 BauGB zu gewährleisten ist.

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“



HANSESTADT ATTENDORN
DER BÜRGERMEISTER

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Wasserbeschaffungsverband Niederhelden Kapellenweg 3 57439 Attendorn	14.09.2016	5	Wasserleitungsnetz

Stellungnahme	Abwägung
Sehr geehrte Damen und Herren, das Plangebiet zählt zum Verbandsgebiet des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) Niederhelden. Der WBV wird daher die Versorgung der Baugrundstücke mit Trink- und Brauchwasser übernehmen und das zum Teil bereits vorhandene Leitungsnetz entsprechend erweitern. Die Durchführung der erforderlichen Arbeiten ist zu gegebener Zeit noch abzustimmen und sollte zweckmäßigerweise im Zusammenhang mit den übrigen Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden.	Komplementär zur Stellungnahme der Bigge Energie (siehe dazu Stellungnahme Nr. 1) wird bestätigt, dass der WBV Niederhelden die Wasserversorgung übernehmen wird.

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren


HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Olpe Dünnefeldweg 13 59872 Meschede	19.09.2016	6	▪ Landwirtschaft ▪ Landwirtschaftlicher Betrieb ▪ Geruchs- und Geräuschemissionen

Stellungnahme	Abwägung
Im Rahmen der o.g. Planung soll ein bisher teilweise landwirtschaftlich genutzter Bereich am südwestlichen Ortsrand von Attendorn-Niederhelden als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Das Plangebiet liegt in der Hauptwindrichtung der südlich angrenzenden Hofstelle eines entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes mit Rindvieh- und Legehennenhaltung. Geruchs- und Geräuschemissionen von diesem Betrieb in Richtung des Plangebietes sind in diesem Fall nicht auszuschließen. Vor dem Hintergrund, dass Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet einen besonderen Schutzanspruch gegenüber landwirtschaftlichen Emissionen haben und damit in diesem Fall ein hohes Konfliktpotenzial geschaffen würde, bestehen daher aus meiner Sicht erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet wäre aus landwirtschaftlicher Sicht nur im Rahmen einer Situation angepassten Misch- bzw. Dorfgebietes mit niedrigerer Emissionsempfindlichkeit vertretbar, wo die künftigen Bewohner mit entsprechenden Emissionen rechnen müssen.	Aktuell ist das Plangebiet durch Nutzungen wie Mähweiden, Hausgärten mit Rasenflächen und Sitzgruppen sowie durch eine bereits vorhandene Bestandsbebauung (hier Betriebsleiterwohnhaus – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21) geprägt. Darüber hinaus weist die Umgebung des Plangebietes überwiegend Wohnbebauung auf. Das Betriebsleiterwohnhaus wie auch die vorhandene Wohnbebauung verdeutlichen, dass an dieser Stelle bereits in Kenntnis des nachbarlichen landwirtschaftlichen Betriebes eine vorherrschende Wohnnutzung zu verzeichnen ist. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 87 „Kerstein“ ist bereits Bestandteil des seit dem 09.09.2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2020. Sie ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Immissionsrechtliche Belange sind bereits während des damaligen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes Bestandteil des Verfahrens gewesen und entsprechend abgewogen worden. Festsetzungen im Bebauungsplan (hier: allgemeines Wohngebiet) sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Dadurch konkretisiert der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, die im Flächennutzungsplan nur in den Grundzügen dargestellt ist. Die Ausweisung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde in Kenntnis des gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betriebes vorgenommen und von der höheren Verwaltungsbehörde nach sachgerechter Abwägung genehmigt. Weiterhin wird damit die Wohnbedarfsdeckung, wie bei



Stellungnahme	Abwägung
Sollte die Planung in dieser Weise konkretisiert werden, ist sicherzustellen, dass der am Südrand des Plangebietes verlaufende Weg, der zur Erschließung der neuen Baugrundstücke dienen soll, nicht mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen oder einengenden Parkflächen überplant wird, da es sich auch um eine wichtige Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den westlich des Dorfes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen handelt. Wenn durch die Ausweisung der neuen Bauflächen externe Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich werden, so sind diese in enger Abstimmung mit den Bewirtschaftern der Flächen zu planen und umzusetzen.	der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 ermittelt, in Niederhelden erreicht werden. Diese kann nur erzielt werden, wenn das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Als Nachweis, dass das künftige Baugebiet keine Beeinträchtigung durch den landwirtschaftlichen Betrieb erfährt, ist ein Geruchsimmisionsgutachten erstellt worden, welches darlegt, dass die Immissionswerte für Wohngebiete auf allen aktuell geplanten Bauflächen unterschritten werden. Damit wird deutlich, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt ist. Das Gutachten, das auf Grundlage der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) erarbeitet wurde, bestätigt, dass eine zukünftige Wohnbebauung durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht beeinträchtigt wird. Der Fachdienst Umwelt des Kreises Olpe führt darüber hinaus an, dass zum Thema Immissionsrecht keine Bedenken bestehen (siehe dazu Stellungnahme Nr. 8). Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes setzt die angesprochene Verbindungsstraße nach Helden lediglich als Verkehrsfläche ohne nähere Zweckbestimmung und ohne Aufteilung der Fläche in Bereiche unterschiedlicher Nutzung fest. Eine solche Detailplanung wird zu einem späteren Zeitpunkt Gegenstand einer Fachplanung sein. Diese Fachplanung wird die Zweckbestimmung und Funktion der Straße genauso berücksichtigen wie die anerkannten Ansprüche aller angrenzenden Anlieger. Die Kompensationsmaßnahmen sind in enger Abstimmung mit den Bewirtschaftern der Flächen erfolgt. Die Kompensationsmaßnahmen können der Begründung sowie dem Umweltbericht entnommen werden.

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren


HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e.V. Kreisverband Olpe In der Zitzenbach 2 57223 Kreuztal	21.09.2016	7	▪ Landwirtschaftlicher Betrieb ▪ Bestandsschutz ▪ Entwicklungsmöglichkeiten

Stellungnahme	Abwägung
Sehr geehrte Damen und Herren, wie bereits in unseren Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ ausgeführt, halten wir diese „wie eine Zangenbewegung auf den Hof wirkenden“ Bebauung sowohl aus Bebauungsplan Nr. 87 wie auch Nr. 85 für eine deutliche Bedrohung der Entwicklungsfähigkeit des anliegenden Hofes. Der Betrieb selber ist ein größerer landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit rund 40 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und ca. 27 ha Forst. Der Landwirt hält ca. 30 Mutterkühe mit Nachzucht sowie in geringerer Form auch Schafe und etwa 200 Legehennen. Der Sohn des Inhabers ist bereits qualifiziert landwirtschaftlich ausgebildet und zieht eine weitere Entwicklung des Gesamtbetriebes und damit auch der Hofstelle ernsthaft in Betracht.	Im Konflikt zwischen einem vorhandenen emittierenden landwirtschaftlichen Betrieb und der Planung immissionsempfindlicher Wohngebiete hat der Plangeber etwaige Erweiterungsinteressen des emittierenden Betriebs in seine Abwägung einzubeziehen. So sind mögliche Erweiterungsabsichten eines emittierenden Betriebes, auf die die Bauleitplanung gegebenenfalls Rücksicht zu nehmen hat, nicht losgelöst vom vorhandenen Bestand (hier Wohnbebauung und Landwirtschaftlicher Betrieb) und der bestehenden Betriebsgröße zu betrachten (vgl. VGH Baden-Württemberg vom 27.05.1994). Gem. einem Urteil des VG Arnsberg aus dem Jahre 2015 können einem landwirtschaftlichen Betrieb genehmigte Nutzungen zu Grunde gelegt werden, die gleichzeitig eine legale Vorbelastung darstellen. So sind die Immissionsfaktoren bekannt und die zugelassene Vorbelastung zu dulden. Ausgehend von dieser legalen Vorbelastung muss der Landwirt keine Betriebseinschränkungen (...) bei einer heranrückenden Wohnbebauung befürchten (vgl. VG Arnsberg Urteil vom 04.08.2015). Der Landwirt bewirtschaftet ein Areal, in welchem durchaus eine Vielzahl an Flächen vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund sind großräumige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, die sich aus heutiger Sicht (siehe dazu auch die o.g. Urteile) als unproblematisch darstellen. Hinzu kommt, dass die Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und



Stellungnahme	Abwägung
Die nicht zu vermeidenden üblichen Geruchsbelästigungen und Geräuschkulissen eines landwirtschaftlichen Betriebes, zumal zu Erntezeiten oder zu Fütterungszeiten täglich, wirken sich bei der neu geplanten Bebauung, die nordöstlich des Betriebs angeordnet ist, deutlich negativer aus. Die üblichen Windrichtungen aus West oder Südwest führen zu einer extremen Auswirkung von Emission im geplanten Wohngebiet. Wir halten es daher für unabdingbar, in einer solch engen dörflichen Lage, das Baugebiet als Mischgebiet auszuweisen, um dem landwirtschaftlichen Betrieb wenigstens einen gewissen Existenzschutz zu geben. Dieses Mischgebiet würde sich unmittelbar an das bereits vorhandene Mischgebiet angliedern und ließe sich so städtebaulich leicht begründen. Der Landwirt Belke ist nicht grundsätzlich gegen eine weitere Bebauung in seinem Dorf Niederhelden. Er möchte sich aber auch nicht permanent einem gehobenem Schall- und Geruchsemissionsgrenzwert eines Wohngebietes ausgesetzt sehen. So sind üblicherweise 100 Meter von landwirtschaftlichen Stallungen zur nächsten Bebauung üblich. Hier kommt es sogar in Hauptwindrichtung nur zu einem Abstand von unter 70 Metern. Wir halten also, bei Verabschiedung des Bebauungsplanes, eine Umwidmung in ein dörfliches Mischgebiet im Sinne des Bestandschutzes des Betriebes für zwingend erforderlich.	deshalb von der Art der Nutzung zunächst als erweiterungsg geeignet anzusehen sind, da der Betriebsinhaber der Hofstelle als ein der Kammer angehöriger Nebenerwerbslandwirt eine nach § 35 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB privilegierte Nutzung ausübt. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet hält dem Hofbetreiber eine angemessene betriebliche Erweiterung durchaus offen. Zur Überprüfung der Geruchsbelästigungen ist ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt worden, welches dargelegt, dass die Immissionswerte für Wohngebiete auf allen aktuell geplanten Bauflächen unterschritten werden. Damit wird deutlich, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt ist. Das Gutachten, das auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erarbeitet wurde, bestätigt, dass die künftige Nutzung keinerlei Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Betrieb erfährt. Gem. einem Urteil des VG Arnsberg aus dem Jahre 2015 können dem landwirtschaftlichen Betrieb genehmigte Nutzungen zu Grunde gelegt werden, die gleichzeitig eine legale Vorbelastung darstellen. So sind die Immissionsfaktoren bekannt und die zugelassene Vorbelastung zu dulden. Ausgehend von dieser legalen Vorbelastung muss der Landwirt keine (...) nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen bei heranrückender Wohnbebauung befürchten. (vgl. VG Arnsberg Urteil vom 04.08.2015) Der Fachdienst Umwelt des Kreises Olpe führt darüber hinaus an, dass zum Thema Immissionsrecht keine Bedenken bestehen (siehe dazu Stellungnahme Nr. 8).

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren


HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Kreis Olpe Fachdienst Umwelt Westfälische Str. 75 57462 Olpe	22.09.2016	8	▪ Wasserrecht ▪ Landschaftsrecht ▪ Bodenschutzrecht ▪ Immissionsschutzrecht

Stellungnahme	Abwägung
Wasserrecht Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 44 Landeswassergesetz LV. Mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Für die Einleitung des anfallen Niederschlagswassers in den Untergrund ist ein Antrag gem. § 8 WHG zu stellen. Sofern das unbelastete Niederschlagswasser in den Untergrund eingeleitet/versickert werden soll, sind die Versickerungsanlagen gem. ATV A138 oder vergleichbar, auf Grundlage der ermittelten Bodenkennwerte zu bemessen. Dem B- Plan kann erst dann zugestimmt werden, wenn die Art der Niederschlagswasserbeseitigung feststeht.	Wasserrecht Zur Thematik „Niederschlagswasser“ wurde ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt, das Auskunft darüber gibt, in welcher Form eine Versickerung bei der aktuellen Bodenbeschaffung stattfinden kann. Das Gutachten benennt Flächen die zur Versickerung geeignet sowie nicht geeignet sind. Darüber hinaus gibt es Auskunft darüber, welche Versickerungssysteme (hier: Korb- und Kiesrigolen) geeignet sind. Bei Rohren oder Abflussleitungen wird von metallischen Materialien abgeraten, da sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone II B befindet. Einer Grundwasserbelastung soll so entgegen gewirkt werden. Die im Gutachten genannten Maßnahmen sind textlich in den Bebauungsplanfestsetzungen sowie in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt.
Landschaftsrecht Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Kerstein -1. Bauabschnitt“ bestehen nach derzeitigem Planungsstand keine grundsätzlichen Bedenken. Tatbestandsmäßig ermöglicht die geplante Aufstellung des Bebauungsplans einen bisher nicht zulässigen baulichen Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 (1) BNatSchG i. V. mit § 4 LG). Gemäß § 18 (1) BNatSchG ist über die	Landschaftsrecht Die Ausgleichsregelungen können der Begründung sowie dem Umweltbericht entnommen werden.



Stellungnahme	Abwägung
Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß den Ausführungen der Begründung vom 22.08.2016 folgen der Umweltbericht, sowie detaillierte Informationen zum Natur- und Landschaftsschutz im weiteren Bauleitplanverfahren. Eine abschließende Stellungnahme der ULB bezüglich der quantitativen und qualitativen Betroffenheit von Schutzgütern nach dem BNatSchG kann somit erst nach Vorliegen dieser im erneuten Beteiligungsverfahren erfolgen. Bodenschutzrecht Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken. Immissionsrecht Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.	

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“



HANSESTADT ATTENDORN
DER BÜRGERMEISTER

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Hermann-Josef Goebel Kappellenweg 3 57439 Attendorn	14.09.2016	9	- Planungsrecht - Pflanzflächen - Baugrenzen

Stellungnahme	Abwägung
Unter Punkt 2 des Entwurfs wird das Plangebiet dahingehend beschrieben, dass die Flurstücke keine Bestandsgebäude bzw. Bebauung aufweisen und derzeit als Wiesenfläche oder Mähweide genutzt werden. Dieses trifft jedoch ausschließlich für die Flurstücke Gemarkung Helden, Flur 11, Flurstücke 11 und 12 zu; nicht jedoch für die Flurstücke Gemarkung Heiden Flur 11, Flurstück 116 und Gemarkung Helden, Flur 13, Flurstück 23. Beim Flurstück Gemarkung Helden, Flur 13, Flurstück 23 handelt es sich um den Hausgarten meines Wohnhauses mit Pension am Kapellenweg 3 mit Rasenflächen, gepflasterten Wegen, Sitzgruppen sowie Spielgeräten usw. Der Hausgarten erstreckt sich darüber hinaus auch auf das angrenzende Flurstück Gemarkung Helden, Flur 11, Flurstück 116. Auf dem Gelände einer ehemaligen Minigolfbahn befinden sich ebenfalls Spielgeräte für Hausgäste sowie ein größeres Gartenhaus. Ich verweise insofern auf die Baugenehmigungen des Kreises Olpe - Baugenehmigung 61 - 3 G 151 vom 06.06.1973 (Minigolfbahn) - Baugenehmigung 3062.95 vom 30.03.1995 (Gartenhaus) - Baugenehmigung 10-81/08 vom 24.06.2008 (Anbau Gartenhaus) Die übrige Fläche des Flurstücks 116 ist Rasenfläche (wird mindestens 1 x pro Woche gemäht) und wird als Spielwiese genutzt. Gemäß Punkt 9.5.1 ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Pflanzfläche vorgesehen. Eine Anpflanzung dieser Fläche ist jedoch nicht	Die Beschreibung des Plangebietes ist in der Begründung geändert dargestellt. Im Jahr 2011 entstand angrenzend an das Plangebiet bereits ein Betriebsleiterwohnhaus im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wurde ein



Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren

Stellungnahme	Abwägung
möglich, da genau dort ein Wege- und Leitungsrecht besteht. Dieses Recht ist im Grundbuch eingetragen. In dieser Teilfläche verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen für das Wohnhaus Seidel auf dem Flurstück 115. Telefonleitungen usw. zwischen den Häusern „Auf der Mauer 4“ und „Kapellenweg 3“ wurden ebenfalls dort verlegt. Das Wegerecht steht einer Anpflanzung ebenfalls entgegen. Eventuell kann man die Pflanzfläche auf das angrenzende Flurstück 2 verschieben. Dieses städtische Grundstück hat eine Breite von ca. 5 m, welches evtl. für Fußweg und Pflanzfläche ausreichend sein könnte. Außerdem beantrage ich einen Zusammenschluss der Baufenster auf den Flurstücken 23 und 116, (analog des Baufensters auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 116), um eine bessere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Bei der betroffenen Teilfläche handelt es sich um die potenzielle Erweiterungsfläche für die bestehende Pension. Eine Aufteilung dieser Fläche in 2 Baufenster wirkt sich für eine weitere bauliche Entwicklung nachteilig aus. Aus diesem Grund sollten beide Baufenster zusammengeschlossen werden.	Durchführungsvertrag mit den Bauherren vereinbart, in dem es heißt, dass es sich bei den Kanalleitungen (Ver- und Entsorgung), die derzeit über das vom Einwender benannte Grundstück laufen, um ein Provisorium handelt, welches den Kanalananschluss übergangsweise sichert. Dies bedeutet, dass bei einer Neuerrichtung von Gebäuden im umliegenden Bereich des Hauses eine neue Kanalleitung entsteht, in den das Betriebsleiterwohnhaus ebenfalls einleiten soll. Weitere Leitungen und Leitungsrechte (hier: Telefonleitungen, Wege- und Leitungsrechte) sind in diesem Fall dem privaten Recht (Rechtsbeziehungen zwischen gleichberechtigten Rechtssubjekten) zuzuordnen und sind somit dem öffentlichen Recht (Rechtsbeziehungen zwischen Hoheitsträgern und Rechtsunterworfenen) unterzuordnen. Somit findet das private Recht in einem öffentlich rechtlichen Bauleitplanverfahren keine Berücksichtigung. Die Telefonleitungen sind somit Angelegenheit des Eigentümers und sind auch so zu behandeln. Bezüglich der erwähnten Bepflanzung (hier: private Grünfläche) ist daher entsprechend privatrechtlich auf die Ausführung zu achten. Darüber hinaus stellt die Festsetzung (hier: private Grünfläche) eine Sicherung der Eingrünung eines außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des hier behandelten Plangebietes gelegenen Fußweges dar. Die Errichtung baulicher Anlagen an der Stelle der festgesetzten Grünfläche würde dem Ziel der Eingrünung widersprechen. Nach § 6 BauO NRW sind Abstandsflächen an Grenzen gesetzlich vorgeschrieben. Dabei beträgt der Mindestabstand vom Gebäude zur eigenen Grundstücksgrenze mindestens 3 m. Werden die angesprochenen Baufenster der Gemarkung Helden, Flur 13, Flurstück 23 und Flur 11, Flurstück 116 betrachtet, wird deutlich, dass der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze jeweils eingehalten, aber auch gleichzeitig eine möglichst große Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht wird. Ein Zusammenschluss der Baufenster führt in diesem Zusammenhang zu keiner größeren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke, da wie bereits genannt, ein genereller Abstand zwischen Gebäuden eingehalten werden muss. Zudem ist es städtebauliches Ziel, die Baufenster so zu gestalten, dass ein aufgelockertes und dem Ort



Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren

Stellungnahme	Abwägung
	Niederhelden entsprechendes Stadt- bzw. Dorfbild entsteht, welches vorbildgebend in der näheren Umgebung ist.

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren


HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Stefan Belke Repetalstraße 241 57439 Attendorn	20.09.2016	10	▪ Lärm-und Geruchsbelästigung ▪ Landwirtschaftlicher Betrieb

Stellungnahme	Abwägung
Ich habe nichts gegen das Baugebiet am Kerstein, möchte aber darauf hinweisen, dass es bei unserem landw. Betrieb zu Lärm - und Geruchsbelästigungen kommen kann. Diese Lärmbelästigungen können beim Absetzen der Kälber von den Kühen ganz massiv sein und mehrere Tage dauern. Da mein Sohn Landwirtschaft gelernt hat, wäre es auch wichtig, dass wir in der späteren Entwicklung keine Nachteile erfahren.	Der Inhalt dieser Anregung ist deckungsgleich mit denen der Stellungnahmen Nr. 6 und 7. Die Abwägungen können auf diese Stellungnahme übertragen werden.

Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein“

Abwägung der Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren


HANSESTADT ATTENDORN
 DER BÜRGERMEISTER

Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Stefan Struck Mühlenweg 21 57439 Attendorn	23.08.2016	11	Geltungsbereich Bebauungsplan

Stellungnahme	Abwägung
Mündliche Aussage: Herr Struck spricht sich für eine komplette Entwicklung der Fläche in Niederhelden aus. Der erste Bauabschnitt mache seiner Auffassung nach keinen Sinn. Er würde seine Fläche Gemarkung Helden, Flur 13, Flurstück 120 zur Bebauung und Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung stellen.	Zur Weiterentwicklung der Dörfer ist eine abschnittsweise bauliche Entwicklung im Stadtgebiet Attendorn vorgesehen, welche sich an dem aktuellen Bedarf orientiert. Für Niederhelden (hier: erster Bauabschnitt) ist der Bedarf an Wohnbauflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Kerstein“ zunächst gedeckt. Sollte sich im Laufe der Zeit ein weiterer Bedarf ankündigen, so kann mit der Entwicklung des zweiten Bauabschnitts begonnen werden.