



Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Kreiswerke Olpe Wasserversorgung Westfälische Str. 11 57445 Olpe	26..03.2018	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transportleitungen ▪ Schachtbauwerke

Stellungnahme	Abwägung
<p>Anlagen der Verteilung sind betroffen</p> <p>In dem Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 87„Kerstein"— 1. Bauabschnitt" sind Anlagen der Kreiswerke Olpe -Wasserversorgung- betroffen. Es handelt sich hierbei um die Haupttransportleitung Nr.: 6 vom Kontrollschacht Niederhelden über den Abgabeschacht Niederhelden zum Abgabeschacht Helden. Der Abgabeschacht Niederhelden befindet sich in der Wegeparzelle (Flurstück-Nr.: 2, Stadt Attendorn) angrenzend an das Wohnhaus Seidel. Von hier aus verläuft die Transportleitung (GGG DN 150, PN 16 ZMA/ZMU) durch den öffentlichen Weg bis dieser auf den Kapellenweg trifft. Im Kapellenweg verläuft die Transportleitung bis zur Wegekreuzung Kapellenweg – Dorfstraße – Zum Ziegenberg und endet im Abgabeschacht Helden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass während der gesamten Bauzeit die Leitungstrasse sowie die leitungsbegleitenden Sicherheits-/Kontrollarmaturen frei zugänglich zu halten sind! Arbeiten im Bereich unserer Leitungstrasse sind den Kreiswerken Olpe mind. 4 Werktage vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Des Weiteren durchquert das Plangebiet eine, außer Betrieb befindliche Transportleitung (AZ DN 125). Im Zuge dieser Maßnahme soll diese Leitung teilweise zurückgebaut und ein alter, stillgelegter Abgabeschacht, komplett zurück gebaut werden. Wir bitten dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Transportleitungen sowie der Abgabeschacht werden bei weiteren Planungen berücksichtigt. Die Kreiswerke werden rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauträger informiert.</p> <p>Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden durch die Leitungen nicht tangiert.</p>



Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Landwirtschaftskammer NRW Kreistelle Olpe Dünnefeldweg 13 59872 Meschede	09.03.2018	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaft ▪ Gebietsausweisung ▪ Entwicklungsmöglichkeiten

Stellungnahme	Abwägung
<p>In meiner Stellungnahme im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung vom 16.09.2016 zum o.g. Bebauungsplan hatte ich bereits auf das Konfliktpotenzial wegen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes hingewiesen. Das nun vorgelegte Geruchsmissionsgutachten belegt, dass die Immissionsgrenzwerte für den bestehenden Betrieb mit dem derzeitigen Viehbestand in dem geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden.</p> <p>Um dem Betrieb angemessene, ggf. auch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten, sollten die neuen Baugrundstücke dennoch nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als Dorfgebiet mit niedrigerer Immissionsempfindlichkeit ausgewiesen werden. Damit würde auch den künftigen Bauherren verdeutlicht, dass landwirtschaftliche Immissionen in diesem Bereich nicht auszuschließen sind.</p>	<p>Aktuell sind das Plangebiet und deren angrenzenden Umgebung durch Nutzungen wie Mähweiden, Hausgärten mit Rasenflächen und Sitzgruppen sowie durch eine bereits vorhandene Bestandsbebauung (z.B. hier Betriebsleiterwohnhaus – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21) geprägt. Darüber hinaus weist die Umgebung des Plangebietes überwiegend Wohnbebauung auf. Das Betriebsleiterwohnhaus wie auch die sonstige vorhandene Wohnbebauung verdeutlichen, dass an dieser Stelle bereits in Kenntnis des nachbarlichen landwirtschaftlichen Betriebes eine vorherrschende Wohnnutzung zu verzeichnen ist.</p> <p>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</p>



Stellungnahme	Abwägung
	<p>sachgerechter Abwägung genehmigt. Weiterhin wird damit die Wohnraumbedarfsdeckung, wie bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 ermittelt, in Niederhelden erreicht werden. Diese kann nur erzielt werden, wenn das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Die Ausweisung eines Dorfgebietes deckt den nachgefragten Bedarf an Wohnraum nicht. Dorfgebiete dienen laut § 5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (...). Das Wohnen nimmt dabei nur eine untergeordnete Rolle ein. Ein Dorfgebiet würde demnach nicht mit der Festsetzung Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, Eine Ausweisung eines Dorfgebietes würde außerdem zu einem „Etikettenschwindel“ oder sogenannten „Gefälligkeitsplanungen“ führen. In zurückliegenden Jahren gab es immer wieder Urteile verschiedener Gerichtsinstanzen, die sich mit diesem Thema beschäftigten, wobei zahlreiche Bebauungspläne für unwirksam erklärt wurden, weil diese den Anforderungen an eine gerechte Interessenabwägung nicht standhielten da Dorfgebiete in Bereichen, in denen eigentlich ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen war, ausgewiesen worden sind.</p> <p>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</p>



Stellungnahme	Abwägung
	<p>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 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.</p> <p>Darüber hinaus heißt es gem. einem Urteil des VG Arnsberg aus dem Jahre 2015, dass 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 (...) nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen bei heranrückender Wohnbebauung befürchten. (vgl. VG Arnsberg Urteil vom 04.08.2015)</p>



Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Kreis Olpe Fachdienst Umwelt Westfälische Straße 75 57462 Olpe	19.03.2018	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserrecht ▪ Landschaftsrecht ▪ Bodenschutzrecht ▪ Immissionsrecht

Stellungnahme	Abwägung
<p><u>Wasserrecht</u></p> <p>Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, sofern die nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise eingehalten werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sämtliche anfallende Abwasser (ausgenommen unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen) sind ordnungsgemäß zu entsorgen. 2. Im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen die Gefahr der Auswaschung oder Auslaugung wassergefährdender Stoffe besteht. 3. Baustoffe und andere Materialien sind so zu lagern, dass Abschwemmungen und Eintragungen in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer ausgeschlossen sind (z. B. auf geeignet befestigten Flächen). 4. Die gegen Auslaugen, Ab- oder Einschweben ungesicherte Lagerung von wassergefährdenden Stoffen aller Art ist verboten. 5. Eingriffe in den Untergrund, d. h. die belebte Bodenzone, sind auf ein Minimum zu begrenzen. 6. Eingriffe in den Untergrund und sämtliche Erdarbeiten sind bei Trockenwetter, keinesfalls jedoch bei Dauer- oder Starkregen auszuführen. 7. Während der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Eintragungen von durch 	



Stellungnahme	Abwägung
<p>die Bautätigkeiten eingetrübtem oder anderweitig verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grund – oder Oberflächenwasser auf ein nicht vermeidbares Minimum reduziert werden.</p> <p>8. Für Bodenaufschüttungen oder -verfüllungen sind ausschließlich nicht verunreinigte Bodenmaterialien zu verwenden.</p> <p>9. Wartungs- und Reparaturarbeiten im Zusammenhang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ölwechsel) sind unzulässig.</p> <p>10. Für eventuelle Unfälle oder Schadensereignisse, bei denen Öle freigesetzt werden, sind geprüfte Ölbindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten.</p> <p>11. Bei einem Gefährdungsfall für das Grund- bzw. Oberflächenwasser, z. B. durch auslaufende Öle oder Kraftstoffe oder Gewässereintrübungen, sind die Kreiswasserwerke Olpe unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>12. Nutzungsänderungen oder -erweiterungen sowie bauliche Änderungen oder Erweiterungen sind nicht zulässig bzw. bedürfen einer ausdrücklichen Zulassung nach der Wasserschutzgebietsverordnung Repetal</p> <p>13. Mögliche Bauherren sind über die Lage im Wasserschutzgebiet und die Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung zu informieren.</p> <p>Hinweise: Gemäß § 9 Abs. 2 bedarf es keiner besonderen Genehmigung nach den Vorschriften der Verordnung für Handlungen, die nach anderen Bestimmungen einer Erlaubnis, Bewilligung oder Genehmigung bedürfen, wenn diese mit dem Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde erteilt werden.</p> <p>Die Entsorgung von anfallendem Niederschlagswasser hat schadlos nach § 44 LWG i. V. m. § 55 WHG zu erfolgen. Für die geplante Versickerung ist ein wasserrechtlicher Antrag nach § 10 WHG i. V. m §§ 8-9 durch den Bauherrn zu stellen. Zur Beschleunigung der Erteilung einer Einleiterlaubnis sollte bereits die Befreiung der Stadt Attendorn von der Abwasserüberlassungspflicht gemäß § 48 LWG vorliegen.</p> <p>Seitens der Stadt Attendorn ist eine Anzeige gem. § 57 LWG zur Kanalnetz-</p>	<p>Die Hinweise werden im Bebauungsplan, in der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>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,</p>



Stellungnahme	Abwägung
<p>und Wohnbauerweiterung bei der zuständigen Behörde (Bez-Reg Arnsberg für Mischsystem, Trennsystem Bez-Reg und Kreis) zu machen.</p> <p><u>Landschaftsrecht</u></p> <p>Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p> <p>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 Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.</p> <p>Die vorgelegte Bilanzierung für den Planungsraum ist schlüssig. Nach Berücksichtigung der Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen entsteht noch ein Verlust von 8.001 Biotopwertpunkten durch das Vorhaben. Unter Einhaltung folgender Nebenbestimmungen bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 87 „Kerstein - 1.Bauabschnitt“ keine Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind die Ausführungen zum externen Ausgleich aus der Begründung vom 31.01.2018 umzusetzen. 2. Zur vollständigen Kompensation sind noch 4.908 Biotopwertpunkte nachzuweisen. Der nicht durch Maßnahmen kompensierte Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft, ist durch Erwerb entsprechender Ökopunkte zu kompensieren. Der Ankauf der, für den Ausgleich benötigten Öko-punkte, ist der unteren Naturschutzbehörde mit Baubeginn nachzuweisen. 3. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entfallenden zwei Brutmöglichkeiten (Nistkästen) für den Feldsperrling sind an einem geeigneten Ort unmittelbarer Umgebung wiederherzustellen. 	<p>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.</p> <p>Die Inhalte und Ausführungen der Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Die Biotopwertpunkte sind bereits vollständig nachgewiesen.</p>



Stellungnahme	Abwägung
<p>Hinweis: Die untere Naturschutzbehörde verfügt über keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens, welche Auswirkungen auf dessen Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtigt nicht den Schluss, dass im Einwirkungsbereich des Vorhabens diese Arten (z. B. Fledermäuse und Brutvögel) nicht vorkommen und gegebenenfalls Nachteile erleiden könnten. Die wissentliche Beeinträchtigung dieser Arten kann im Einzelfall eine Straftat darstellen. Sollte der Antragsteller vor oder während der Baumaßnahme feststellen, dass entsprechende Arten vorkommen, so ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Nähere Informationen darüber, um welche Arten es sich handelt, finden Sie unter http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe</p> <p><u>Bodenschutzrecht</u> Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Immissionsrecht</u> Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Dieser Hinweis wird berücksichtigt. In der dafür geeigneten, reich strukturierten Umgebung werden ersatzweise Nistkästen zur Verfügung gestellt.</p>



Verfahrensbeteiligter	Eingang am	Nummer	Thematische Bezüge
Philip Menke Repetalstraße 195 57439 Attendorn	01.03.2018	4	▪ Festsetzungen

Stellungnahme	Abwägung
<p>Als einziges Baugrundstück im B-Plan ist das angesprochene Grundstück relativ steil. Die sich hierdurch ergebende Problematik für die Bebauung sind in den bei Ihnen eingereichten Höhenlinien, Firsthöhen und Entwürfen dargestellt. Durch geringfügige Änderungen des in Aufstellung befindlichen B-Plans können diese Probleme gelöst werden. Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf das angesprochene relativ steile Baugrundstück. Da der zur Zeit ausliegende Entwurf die erforderlichen Änderungen noch nicht berücksichtigt, bitte ich um Änderung der Maße der baulichen Nutzung auf eine max. WH von 4,75 m (anstatt 4,40 m), oder aber eine Angabe der Traufhöhe bei 297,50 üNN und Firsthöhe 300,80 üNN.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich mittig am östlichen Plangebietsrand und liegt, wie die anderen Grundstücke des Bebauungsplanes in Hanglage. In der Vorlage 35/2018 (Seite 2) wie auch in der Anlage 2 dieser Vorlage sind die Anregungen berücksichtigt und begründet. Statt der Wandhöhe sind nun Firsthöhen festgesetzt. Diese Änderungen ergeben sich allerdings für jedes einzelne Grundstück, sodass ein einheitliches städtebauliches Bild erzeugt wird, welches sich außerdem in die Umgebungsbebauung einfügt.</p>