

Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“

Begründung in der Fassung des Satzungsbeschlusses nach § 10 (1) BauGB

Satzungsbegründung

gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

zum

Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“

Errichtung eines Wohngebietes auf den Grundstücken Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstücke 284 und 529

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes
5. Rechtliche Grundlagen
6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung
7. Planungserfordernis
8. Planungsziel
9. Planungsinhalt
10. Entwurfskomponenten
11. Natur- und Landschaftsschutz
12. Umweltbericht
13. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung
14. Bodenordnung
15. Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB
16. Hinweise
17. Verfahrenshinweise

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet (Karte 1)

Anlage 2: Luftbild (Karte 2)

Anlage 3: Flächennutzungsplan 2020 (Karte 3)

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation

Am westlichen Rand des 2.276 Einwohner großen Ortsteiles Attendorn-Ennest (Stand 30.06.2017) liegt westlich der Straße Auf der Ennert und nördlich der Straßen Holunderweg und Wacholderweg sowie südlich der Straße Rotdornweg angrenzend an im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzte Gebäude das Baugebiet Holunderweg, zu dessen Umsetzung und mittlerweile vollzogener Realisierung der Bebauungsplan Nr. 55 „Holunderweg“ beschlossen und zur Rechtskraft gebracht wurde. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 „Holunderweg“ ist Teil eines großräumigen Gesamtkonzeptes (Ennest-Nordwest) zur bedarfsgerechten Bebauung einer am Rand besiedelter Bereiche der Ortschaft Ennest gelegenen unbebauten Fläche und stellt dessen mittlerweile verwirklichten ersten Bauabschnitt dar. Nördlich angrenzend an das zwischenzeitlich in Gänze bebaute Plangebiet des ersten Bauabschnittes der Siedlungsfläche Ennest - Auf der Ennert (Ennest-Nordwest) befindet sich nun eine große Freifläche, die wie die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Gebäude nicht Bestandteil der Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Ennest ist und aufgrund der Lage und der Größe als Außenbereich nach § 35 BauGB gewertet werden muss.

Als eine solche Außenbereichsfläche ist das hiermit begründete Plangebiet nicht bebaubar. Stattdessen besteht im Sinne des § 1 (3) BauGB ein Planungserfordernis („Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“).

Die in drei Richtungen (Norden (teilweise), Osten und Süden) an den Geltungsbereich des notwendigen und hier begründeten Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ angrenzende und sich im dichten Zusammenhang darstellende Umgebungsbebauung qualifiziert die Fläche des Plangebietes als eine große siedlungsnahen Freifläche, für die auch das genannte Gesamtkonzept in Form eines städtebaulichen Rahmenplanes Ennest-Nordwest aufgestellt worden ist. Der städtebauliche Rahmenplan für die Siedlungserweiterungsfläche Ennest - Auf der Ennert ist mit seinem alle Flächen berücksichtigenden Erschließungs- und Baukonzept von der Hansestadt Attendorn als Grundlage für das großräumige Baukonzept Ennest-Nordwest in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 24.10.2016 erneut beschlossen worden.

Der insgesamt 8.327 m² große in der Mitte des Gesamtkonzeptes gelegene Teil des mehrere Hektar großen städtebaulichen Rahmenplanes Ennest-Nordwest stellt als der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ aufgrund seiner zentralen Lage und seiner vorhandenen Anbindung an die südlich gelegenen Straßen Holunderweg und Wacholderweg den zweiten Bauabschnitt des großräumigen Neubaugebietes dar.

Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Erlangung einer Rechtsgrundlage für eine weitere Bebauung im Rahmen des zweiten Bauabschnittes sowie zur rechtlichen Sicherung der das Plangebiet des zweiten Bauabschnittes erschließenden Verkehrsflächen wird der genannte Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ aufgestellt.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Baugebiet des zweiten Bauabschnittes des großräumigen Baukonzeptes Ennest-Nordwest mit der auf die nachfolgende Realisierung abzielenden Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ umfasst neben dem 2.547 m² großen Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 284 das 5.780 m² große Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 529 - östlich angrenzend -.

Das so abgegrenzte Plangebiet ist 8.327 m² groß. Es liegt am westlichen Rand des Attendorner Ortsteiles Ennest und ist vom Stadtzentrum (Kirche, Rathaus) in nordwestlicher Richtung ca. 1.500 m entfernt. Der Ortskern Attendorn-Ennest ist ca. 300 m entfernt.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Flurstücke des weniger als 1 ha großen Plangebietes werden heute nur noch teilweise als eine Fläche mit hochstehendem Bewuchs (Bäume und Sträucher) genutzt. Im Sinne der Definition des LANUV ist das dortige Gebüsch aufgrund der zu geringen Größe folglich kein Wald („Numerische

Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, LANUV, Recklinghausen, März 2008, Seite 13, Punkt 6). Weite Teile des Plangebietes stellen derzeit Wiese ohne aufstehenden Bewuchs dar.

Das Plangebiet fällt mit seiner Ausdehnung in West-Ost-Richtung von 135 m bis 147 m Breite und einer Tiefe in Nord-Süd-Richtung von 50 m bis 66 m von Norden nach Süden topographisch von ca. 333 m im Norden bis ca. 323 m im Süden in Form einer gleichmäßigen schrägen Fläche.

4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Westlich des Plangebietes grenzt die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern des Baugebietes auf der Ennert als Teil der Ortschaft Attendorn-Ennest an.

Südlich befindet sich wie erwähnt das Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 „Holunderweg“ mit seiner aufgelockerten Bebauung in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch mit einer größeren Anzahl an Doppelhäusern.

Westlich folgt dem Plangebiet eine sehr aufgelockerte Bebauung mit einzelnen freistehenden Einfamilienhäusern auf überwiegend großen Grundstücken.

Nördlich grenzen an den Planungsraum ebenfalls freistehende Wohngebäude an, allerdings zum überwiegenden Teil auch ausgedehnte Freiflächen in Form von Wiesen mit nur vereinzelten Bewuchsstrukturen.

Insgesamt ist die Umgebung des Plangebietes als anthropogen beeinflusster Frei- und Siedlungsraum zu bezeichnen.

Vom Ortsmittelpunkt des Ortsteiles Attendorn-Ennest ist das Plangebiet ca. 300 m entfernt. Hier befinden sich neben diversen Geschäften für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden, Bäckerei) vielfältige soziale und sonstige Einrichtungen.

Von den die Ortschaft Attendorn-Ennest prägenden und östlich gelegenen Industriegebieten „Ennest“ und „Askay“ ist das Plangebiet ca. 700 m bzw. 1.300 m entfernt.

Die genaue Lage des Plangebietes innerhalb dessen Umgebung ist in der beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:5000 dargestellt.

5. Rechtliche Grundlagen

Da eine Baugenehmigung für die auf den Bauflächen des Plangebietes geplanten Nutzungen auf der Grundlage des gemäß § 34 (1) BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn-Ennest aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauungen an den umgebenden Straßen trotz der Lage am Rand der Grenze des Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Ennest sowie innerhalb der Darstellung einer zu baulichen Zwecken geeigneten Fläche (Wohnbaufläche) des FNP 2020, aber auch aufgrund öffentlich-rechtlich nicht gesicherter Erschließungen nicht erteilt werden kann, wird auf der Grundlage des § 1 (3) BauGB ein Bebauungsplan (Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“) gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Gemäß § 1 (3) BauGB besteht ein Planungserfordernis zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Aus diesem Grunde sind die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsgrundlagen erlassen worden:

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90),

Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 (3) der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ stellt den zweiten Bauabschnitt eines großräumigen Bebauungskonzeptes (Ennest-Nordwest), das bereits in Form eines städtebaulichen Rahmenplanes durch den Ausschuss für Planung und Umwelt gebilligt und zur Weiterbearbeitung beschlossen wurde, dar.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB sind erfüllt. Eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² ist gegeben, da selbst die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ nur 8.327 m² umfasst.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird begründet. Es wird ein (allgemeines) Wohngebiet festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des genannten Bauleitplanes schließt sich unmittelbar und ohne dazwischen liegende anders genutzte Flächen an die vorhandene Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn-Ennest an.

Das Verfahren zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes ist vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.11.2017 gefasst worden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist rechters.

Der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach anderen Landesgesetzen des Landes NRW unterliegen, da als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 Bau NVO lediglich Wohnnutzungen oder wohnverträgliche Nutzungen zugelassen werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes = Fauna-Flora-Habitat Richtlinie 92/43 EWG = FFH-Richtlinie zuzüglich der Vogelschutzrichtlinie 79/409 EWG“) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB), da eine Wohnbaufläche neu geschaffen und dort Wohnraum angeboten wird. Damit dient der genannte Bauleitplan der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).

6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), ist die Fläche des Plangebietes im Ortsteil Attendorn-Ennest als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Von einer Übereinstimmung der Planungsinhalte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung ist demnach auszugehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Attendorn (FNP 2020) ist die Fläche des Plangebietes seit dessen Wirksamwerden am 09.09.2008 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine diesbezügliche Unverträglichkeit liegt deshalb auch hier nicht vor. Aufgrund der Darstellung einer Wohnbaufläche kann die Bezirksregierung Arnsberg die Übereinstimmung der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bescheinigen. Gemäß § 8 (2) BauGB ist der ein allgemeines Wohngebiet für zulässig erklärende Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ als verbindlicher Bauleitplan folglich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt.

Die Bauflächen des Plangebietes sind nicht Bestandteil der Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Ennest und nehmen auch nicht am faktischen Bebauungszusammenhang nach § 34 (1) BauGB teil, da die Fläche aufgrund ihrer Größe einen Außenbereich darstellt.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ ist die Fläche des Plangebietes als ein „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes“ und als „Gebiet ohne Festsetzung“ gekennzeichnet. Festsetzungen, die rechtlich bindende Wirkungen auf die Inhalte des neuen Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ oder den Grundstückseigentümer haben, trifft der genannte Landschaftsplan folglich nicht. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ ist das Plangebiet ebenfalls als „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes“, aber auch als „Gebiet zur Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ gekennzeichnet. Entwicklungsziele des Landschaftsplanes bestehen für das Plangebiet deshalb in Form von Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung und in ökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Übergangs des bebauten Siedlungsbereiches in die freie Landschaft.

Sonstige übergeordnete und deshalb zu beachtende Planungen anderer Behörden oder Träger öffentlicher Belange existieren für das Plangebiet nicht.

7. Planungserfordernis

Wie dargelegt befindet sich die Fläche des Plangebietes zwar am Rande umgebender Wohnbebauung, aufgrund ihrer Größe stellt sie aber keinen baulichen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung her. Eine Baugenehmigung auf der Basis des § 34 (1) BauGB oder § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB schließt sich also aus. Um auf ihr aber dennoch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Siedlungsrandlage nachkommen zu können, um also Baugenehmigungen zu erwirken, ist die Erarbeitung von Bauplanungsrechten erforderlich. Dies geschieht im Sinne des § 1 (3) BauGB durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Mit seinen Festsetzungen gem. § 30 (1) BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB stellt er eine erforderliche städtebauliche Ordnung her, indem eine große Freifläche am Rande umgebender Bebauung im Sinne eines (Bau-) Lückenschlusses entwickelt und ein Anschluss der nun geplanten Bebauung an die vorhandene Bebauung des ersten Bauabschnittes (Bebauungsplan Nr. 55 „Holunderweg“) eines großräumigen Rahmenplanes zur Entwicklung eines Baugebietes „Ennest-Nordwest“ hergestellt wird. Das Planungserfordernis ergibt sich folglich aus dem rechtlichen Umstand, dass dieser notwendige Lückenschluss nicht ohne die Überplanung mit einem weiteren qualifizierten Bebauungsplan vollzogen werden kann.

Siedlungsnah besteht weiterhin trotz des verwirklichten Bebauungsplanes Nr. 55 „Holunderweg“ (erster Bauabschnitt) eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Bauflächen des östlich angrenzenden Neubaugebietes Auf der Ennest sind bebaut, wenige unbebaute Grundstücke stehen dem Baulandmarkt aber nicht zur Verfügung. Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ ergibt sich zudem aus der verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken in fußläufiger Entfernung zum Ortsmittelpunkt und zu Industriegebieten (Ennest und Askay), deren Höhe eine Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren Wohnbaugrundstücken erfordert (§1 (6) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Ein unmittelbares Planungserfordernis ergibt sich aber zunächst aus dem Vorhandensein des bereits vollzogenen und südlich direkt angrenzenden Bebauungsplans Nr. 55 „Holunderweg“. Der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ schließt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Holunderweg“ an und vervollständigt dessen Erschließungsflächen und dessen bauliche Entwicklung zu einem Gesamtkonzept. Ohne diesen Zusammenschluss würden die bisherigen Erschließungsstraßen des Bebauungsplangebietes des ersten Bauabschnittes ohne fußläufige Anbindung an das Netz der äußeren Erschließung (Weißdornweg) inmitten der freien Landschaft enden und damit kein geschlossenes ringförmiges Erschließungssystem ergeben.

Aus § 1 (6) Satz 1 Nr. 4 BauGB ergibt sich das Erfordernis der Fortentwicklung von Ortsteilen, was durch den dargelegten Lückenschluss verbunden mit der bestehenden Nachfrage bei einem nicht vorhandenen Angebot dokumentiert wird.

8. Planungsziel

Analog zum Planungserfordernis ist es Ziel des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“, eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die planungsrechtliche Festsetzung eines (allgemeinen) Wohngebietes und erschließender Verkehrsflächen sicherzustellen und ein Planungs- und Baurecht zur Errichtung von Wohngebäuden und übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen zu begründen.

Ziel ist es dabei, einer Nachfrage, die sich durch den aktuellen demographischen Wandel in veränderter Form darstellt, ein bedarfsgerechtes Angebot an nicht zu groß zugeschnittenen Bauflächen zu finanzierbaren Preisen in der Nähe bestehender Industriegebiete (Ennest und Askay) anbieten zu können.

Insofern ist es Ziel des hier begründeten Bauleitplanes, eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der umgebenden bebauten Bereiche, insbesondere die des ersten Bauabschnittes (Bebauungsplan Nr. 55 „Holunderweg“), in Anwendung der Kriterien einer Nachverdichtung zu garantieren. Die planungsrechtliche Baureifmachung eines bislang unbebauten und unbebaubaren Freibereiches am Rande einer umgebenden Wohnbebauung ("Arrondierung") verfolgt dabei auch das höherrangige Ziel, alternative naturschutzrechtlich und ökologisch wertvolle Flächen im sonstigen bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die nicht bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen und damit als Flächen für Siedlungserweiterungen dargestellt sind, vor einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme und einer damit verbundenen Versiegelung zu schützen. Damit verfolgt der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ das Ziel, einer großräumigen Zersiedlung des grundsätzlich von einer Bebauung freizuhaltenen Außenbereiches vorzubeugen.

Durch die Aufstellung des Bauleitplanes in Form des genannten Bebauungsplanes werden umfassend alle öffentlichen und privaten Belange erfasst und gerecht gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB abgewogen.

9. Planungsinhalt

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ ist die Festsetzung eines Wohngebietes, das aufgrund der angestrebten Eigenversorgung hinsichtlich der kurz- oder mittelfristigen Grunddaseinsvorsorge als ein allgemeines Wohngebiet gestaltet wird, und die dazugehörigen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg). Im Sinne des § 30 (1) BauGB handelt es sich um einen nach § 1 (3) BauGB notwendigen qualifizierten Bebauungsplan, der zur Sicherstellung der Integration der für zulässig erklärten baulichen Anlagen in das bebaute Umfeld weitere ergänzende Festsetzungen des Kataloges des § 9 (1) BauGB und darüber hinaus begleitende örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungssatzung nach § 86 (1) sowie separate Regelungen zu der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze (eigenständige Stellplatzsatzung) enthält.

Als Grundlage für eine planungsrechtliche Zulässigkeit der zuvor beschriebenen Planungsziele setzt der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ folglich die nachstehenden Inhalte fest. Die Inhalte sind identisch mit denen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 55 „Holunderweg“, um so ein einheitliches Erscheinungsbild des zusammengehörigen Neubaugebietes „Ennest-Nordwest“ zu

erzielen. Topographische oder anderweitige Gegebenheiten, die voneinander abweichende Festsetzungen erforderlich machen würden, existieren nicht.

9.1 Festsetzung „Art der baulichen Nutzung“

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anwendung des § 9 (1) BauGB nach den Vorgaben der BauNVO festgesetzt.

9.1.1 Inhalt

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sowie die Nutzung nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO. Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

9.1.2 Größe

Die Größe dieser Fläche ist identisch mit der gesamten Größe des Plangebietes abzüglich aller Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Sie beträgt 7.280 m².

9.1.3 Ziel

Ziel dieser beschränkenden Festsetzung ist die Integration des Baugebietes in das bebaute Umfeld, das ebenfalls überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist. Nutzungen, die dieser Vorprägung zuwider laufen, sollen zur Bewahrung des Milieucharakters und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen aufgrund ihres hohen Besucherverkehrsaufkommens, Gartenbaubetriebe aufgrund ihres in den Außenbereich gehörenden Flächenverbrauchs sowie Tankstellen aufgrund ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens und ihres Immissionsverhaltens). Nutzungen, die der Eigenversorgung des Plangebietes, in Teilen aber auch der umliegenden Bebauung des Ortsteiles Attendorn-Ennest und der dortigen Bevölkerung dienen, sind zur Aufrechterhaltung der Grunddaseinsfunktionen zulässig (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende - also wohngebietsverträgliche - Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke), wenn ihre Wohngebietsverträglichkeit im Sinne ihres Immissionsverhaltens oder ihres Verkehrsaufkommens in Anwendung des § 15 BauNVO nachgewiesen ist.

9.2 Festsetzung „Maß der baulichen Nutzung“

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unterscheidet zwischen der stets festzusetzenden Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten.

9.2.1 Inhalt

Die maximale Grundfläche (GRZ) wird in Kenntnis der Umgebungsbebauung für die Baufläche mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Das Maß beinhaltet die Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO nicht. § 19 (4) BauNVO ist deshalb anzuwenden.

Das Höchstmaß an zulässigen Vollgeschossen (I) berücksichtigt das bebaute Umfeld, die Topographie des Geländes und die Vorgaben, die sich aus der Höhe der Gradienten der Straßen ergeben. Die natürliche Topographie des Geländes wird in Einzelfällen in Verbindung mit der Gradientenhöhe der erschließenden Straßen ergeben, dass das Untergeschoss eines geplanten Gebäudes ein Vollgeschoss wird. Um dieses zu ermöglichen, kann dieses auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden, wenn dazu der entsprechende Einzelnachweis erbracht wird (Schnittzeichnungen, Geländevermessung).

Aus dem Produkt der Grundflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ergibt sich die größtmögliche Geschossflächenzahl von ebenfalls $GFZ = 0,4$ (in Ausnahmefällen: $GFZ = 0,8$ bei Anrechenbarkeit des Untergeschosses auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse).

Die maximale Wandhöhe von 4,40 m ist in Relation zum bebauten Umfeld und zur Topographie festgesetzt. Sie hat ihren unteren Bezugspunkt in der Straßenachse der erschließenden Straße (im Falle zweier erschließenden Straßen - Eckgrundstück - ist die zur Bemessung der Wandhöhe heranzuziehende Erschließungsstraße durch Pfeil gekennzeichnet), gemessen in der Mitte der vorderen - zur Erschließungsstraße gewandten - Außenwandfassade. Maßgeblich ist dabei die gesamte dortige Außenwandfassade, Versprünge in der Fassade werden mitgerechnet. Der obere Bezugspunkt wird durch den Schnittpunkt der Dachflächen mit der dortigen vorderen Außenwandfassade gebildet. Gemessen wird an der Oberkante der Dachhaut. Die Wandhöhe von 4,40 m ist bindend und ist im Sinne einer Höhe von der OKFF bis zur OK Dachhaut am oberen Bezugspunkt zu verstehen. Lediglich rechnerisch ist, ohne die zulässige bauliche Höhe eines Gebäudes zwischen OKFF und OK Dachhaut von 4,40 m zu verändern, die Höhe von beim Straßenbau entstandenen Böschungen mitzurechnen, wenn die Böschungen, deren Höhe zur Berechnung der Wandhöhe herangezogen werden, vollständig in der vorhandenen Höhe erhalten bleiben oder vermindert werden. Aufschüttungen auf die durch den Straßenbau entstandenen Böschungen sind dann nicht zulässig, wenn sie ausschließlich dazu dienen, die Höhenlage des zu errichtenden Gebäudes zu erhöhen.

Werden Gebäude mit einem gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurück versetztem Staffelgeschoss errichtet, ist die Höhe des Staffelgeschosses nicht auf die zulässige bauliche Wandhöhe anzurechnen. In diesem Fall bemisst sich die bauliche Wandhöhe von zulässigen 4,40 m bis zum konstruktiven Abschluss des unterhalb des Staffelgeschosses liegenden Geschosses.

Steigt das natürliche Gelände gegenüber der erschließenden Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ nachgewiesen um mehr als 10 % an und ist deshalb das Untergeschoss ausnahmsweise auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anwendbar ist eine bauliche vordere Wandhöhe von 6,00 m ausnahmsweise zulässig.

Um ein Einfügen neuer Gebäude in das bebaute Umfeld zu garantieren und um ein zu hohes Aufkommen an ruhendem und fließendem Verkehr zu verhindern, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) auf 3 WE in Einzelhäusern bzw. 2 WE pro Doppelhaushälfte begrenzt.

9.2.2 Größe

Die Grundflächenzahl (0,4), die Geschossflächenzahl (0,4), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (I) sowie die maximale Wandhöhe (4,40 m) beziehen sich zwar auf das gesamte Plangebiet (8.327 m²), sind aber nur innerhalb der dort festgesetzten Baugrundstücksflächen (7.280 m²) anzuwenden.

9.2.3 Ziel

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dient allgemein wie auch bezogen auf die jeweilige Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der maximalen Wandhöhe, aber auch der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten der Integration der baulichen Anlagen in das vorhandene bebaute Umfeld, das durch vergleichbar dimensionierte Kenngrößen gekennzeichnet ist.

9.3 Festsetzung „Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze“

Die aus Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen für die übrigen Teile des Baugrundstückes die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bauweise bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche.

9.3.1 Inhalt

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In ihr sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die aus Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen lassen ein Überschreiten ihrer Grenzen durch Dachüberstände um bis zu 1,50 m zu. Ein Vortreten vor die vordere, der erschließenden Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ zugewandten Baugrenze, ist inbegriffen.

Weitere Teile des bebaubaren Baugrundstückes sind als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf ihr sind Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. § 23 (5) BauNVO ist aber anzuwenden. Dabei ist zu beachten, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO einen städtebaulich wirksamen Abstand zu den Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ von mindestens 5,0 m einhalten müssen.

9.3.2 Größe

Bauliche Anlagen oder Nebenanlagen können in offener Bauweise und innerhalb oder außerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen von 3.856 m² Größe errichtet werden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von insgesamt 3.424 m².

9.3.3 Ziel

Ziel der Festsetzung der offenen Bauweise, in der nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, ist eine aufgelockerte Bebauung im Sinne der vorhandenen Umgebungsbebauung und die Wahrung von erforderlichen Grenzabständen. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert den möglichen Gebäuden eine planungsrechtliche Zulässigkeit. Gleichmaßen wird so ein verbleibender Teil des Plangebietes vor einer baulichen Inanspruchnahme (Versiegelung) geschützt.

Werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Anwendung des § 23 (5) BauNVO Carports und Garagen errichtet, müssen diese einen Abstand von mindestens 5,0 m zu angrenzenden Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) einhalten. Ziel dieser Regelung ist es, eine „Schluchtwirkung“ entlang der Verkehrsfläche zu vermeiden. Gleichzeitig soll so ein Stauraum vor möglichen Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO entstehen.

Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden und um eine flächensparende Ausnutzung der Grundstücke im Sinne einer Innenverdichtung auf hier maximal durchschnittlich großen Grundstücken zu ermöglichen, wird vorstehende Festsetzung nicht getroffen, wenn eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ angrenzt. Zu diesem Fußweg ist nur ein Abstand in der Größe der dort festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzuhalten. Ziel dieser Regelung ist eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke, die von dieser Regelung betroffen sind. Flächen vor den Wänden von Garagen oder Carports, die in Richtung dieses Fußweges ausgerichtet sind, sind zur Wahrung eines begrünten Fußweges mit Aufenthaltsqualität zu bepflanzen.

9.4 Festsetzung „Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken“

Die Teilungsvorschläge des Bebauungsplanes berücksichtigen diese Festsetzung. Ungeachtet dessen sind die Teilungsvorschläge unverbindlich und können nachfragegerecht unter Beachtung dieser Festsetzung gewählt werden.

9.4.1 Inhalt

Es ist festgesetzt, dass Grundstücke, die zur Bebauung mit einem Einzelhaus herangezogen werden, mindestens eine Größe von 550 m² aufweisen müssen. Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Größe von 300 m² pro Doppelhaushälfte aufzeigen.

9.4.2 Größe

Betroffen sind hierbei alle Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind (7.280 m²).

9.4.3 Ziel

Es ist beabsichtigt, eine städtebaulich an dieser Stelle aufgrund der Umgebungsbebauung nicht verträgliche zu kleine Aufteilung der Grundstücke und damit auch Kettenhäuser (die auch aufgrund der festgesetzten Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - unzulässig sind) zu verhindern. Ziel der Festsetzung ist es also, eine Integration der baulichen Anlagen (Wohngebäude etc.) in das bebaute Umfeld, insbesondere in das des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 55 „Holunderweg“ (erster Bauabschnitt des großräumigen Bebauungskonzeptes Ennest-Nordwest), zu erreichen.

9.5 Festsetzung „Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist“

Es handelt sich hier um verkehrssicherheitsrelevante Sichtdreiecke (Sichtfelder).

9.5.1 Inhalt

Im Kreuzungsbereich zweier Straßen werden Sichtfelder festgesetzt. Sie sind von dauerhaften Nutzungen über 60 cm (gemessen von der Fahrbahnoberkante der endgültig fertig gestellten Straße) dauerhaft freizuhalten. Bemessungsgrundlage ist eine Anfahrsichtweite von 3,0 m und eine Schenkellänge von 30 m, die eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt.

9.5.2 Größe

Die Größe aller so festgesetzten Flächen beträgt ca. 30 m².

9.5.3 Ziel

Ziel ist es, im Sinne der Verkehrssicherheit ein gefahrloses Abbiegen von Fahrzeugen und ein ungefährdetes Verkehrsgeschehen durch das Freihalten von Sichtbeziehungen auf andere (vorfahrtberechtigte) Fahrzeuge zu ermöglichen.

9.6 Festsetzung „Verkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“

Verkehrsflächen werden unterschieden in Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die besondere Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ oder „Fußweg“ zugeordnet.

9.6.1 Inhalt

Festgesetzt wird ein Erschließungskonzept, das auf dem Verkehrskonzept eines großräumigen Gesamtkonzeptes basiert. Dieses Erschließungskonzept sieht eine Fortführung der in Teilen parallel verlaufenden Straße Holunderweg und Wacholderweg (Verkehrsflächen des verwirklichten Bebauungsplanes Nr. 55 „Holunderweg“) in nördliche Richtung und einen ringförmigen Zusammenschluss dieser beiden Straßen zu einer oval ausgestalteten Gesamterschließung vor. Die Gesamterschließung wird als Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden im Trennungsprinzip ausgebaut (Verlängerung der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bereits vorhandenen Straßen Holunderweg und Wacholderweg), die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erhalten eine Mischverkehrsfläche.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes des hier begründeten Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ ist damit der zweite Teil der oben beschriebenen Ringerschließung, und zwar der nördliche Teil, der eine Anbindung an den östlich gelegenen Weißdornweg aufweist. Die Ringerschließung befindet sich nur zur Hälfte im Plangebiet und stellt quasi ein auf den Kopf gestelltes und mit seiner Öffnung nach Süden zeigendes „U“ dar.

Der im Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ enthaltene nördlich gelegene Teil der Ringerschließung findet eine Fortführung in Richtung des östlich angrenzenden Weißdornweges und damit an das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Diese Verbindung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Diese Mischverkehrsfläche wird mittels Poller ab der Stelle, bis zu der eine Zufahrt auf das dortige nördlich gelegene Baugrundstück möglich sein soll, mit der für eine verkehrliche Erschließung notwendigen Breite ausgebaut, aber in östliche Richtung im Wesentlichen als Fußweg konzipiert und damit nur für den nicht motorisierten Verkehr an den dortigen Weißdornweg angebunden. Eine Notzufahrtsmöglichkeit für einen PKW ist gegeben, wenn die trennenden Poller entfernt werden. Ihre Breite erlaubt notfalls (Aufhebung der Sperrung durch Poller erforderlich) auch das Befahren mit Rettungs- und speziellen Einsatzfahrzeugen. Ähnliches gilt für den westlichen Teil dieser Ringerschließung, der ebenfalls (hier in Richtung Westen) einen Abzweig aufweist. Dieser Abzweig dient der Verkehrsanschließung angrenzender Baugrundstücke und soll als befahrbare Sackgasse ausgebaut werden. Diese Sackgassenlösung soll eine direkte und geradlinige Verbindung zwischen der genannten Ringerschließung im Osten und dem Stichweg „Heinrich-Kaiser-Straße“ im Westen

unterbinden. Dieser Abzweig ist als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt.

Wiederum als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier mit der Zweckbestimmung „Fußweg“, festgesetzt ist ein dritter Abzweig von der zentralen Ringerschließung. Dieser zweigt als eine 3 m breite Fläche geradlinig in Richtung Norden ab und erschließt zunächst einmal fußläufig nur Flächen außerhalb des Plangebietes, die unbebaut sind und freie Landschaft darstellen. Zu einem späteren Zeitpunkt erschließt der Fußweg (Bau-)Flächen innerhalb des dann angrenzenden Baugebietes des großräumigen Konzeptes Ennest-Nordwest.

Die Fahrbahnbreiten der Verkehrsflächen betragen 4,75 m für die Ringerschließung (zzgl. einseitigem Gehweg mit einer Breite von 1,75 m oder 1,0 m sowie Rigolen) und auch 4,75 m für die Erschließung, die in West-Ost-Richtung von den Verlängerungen der Straßen Holunderweg und Wacholderweg abzweigt. Die Mischverkehrsfläche, die in Richtung Westen von der Ringerschließung abzweigt, wird als Verkehrsmischfläche mit geringem Querschnitt (3,50 m) ausgebildet und erhält beidseitig Rigolen und Bankette. Das Bemessungsfahrzeug zur Konzeption der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist das 3-achsige Müllfahrzeug.

9.6.2 Größe

Die Flächengröße aller Straßen und Fußwege beträgt insgesamt 1.047 m². Die festgesetzte und zu versiegelnde Verkehrsfläche hat dabei eine Größe von 445 m² und eine gesamte Länge von nur ca. 61 m und eine durchschnittliche Breite von 4,75 m (befestigte Fahrbahn). Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ hat eine Größe von ca. 530 m² und eine Länge von ca. 87 m. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ hat eine Größe von ca. 72 m² (Länge: 24 m).

9.6.3 Ziel

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ dienen der Erschließung des Plangebietes und der Baugrundstücke und damit der planungsrechtlichen Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen. Die Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ dient der Klarstellung, dass die Verkehrsfläche keine Trennung der Verkehrsarten aufweist. Die Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ unterstreicht dabei die untergeordnete verkehrliche Bedeutung der Straße zur Erschließung von nur wenigen Grundstücken, so dass auf eine Trennung der Verkehrsarten verzichtet werden kann. Eckausrundungen und Kurvenradien erlauben das Befahren mit einem dreiachsigen LKW (Bemessungsfahrzeug). Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ dient der Aufenthaltsfreundlichkeit und der fußläufigen Durchlässigkeit des Plangebietes und damit letztendlich auch der Anbindung umliegender (zukünftiger) Baugebiete.

9.7 Festsetzung „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen durchzuführen.

9.7.1 Inhalt

Festgesetzt wird eine Maßnahme zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes und zur Bepflanzung des Wohngebietes im Sinne eines gestaltenden Überganges des bebauten Bereiches in den umgebenden Raum. Die Maßnahme besteht aus der Festsetzung, der zufolge auf jedem Baugrundstück jeweils ein Baum gemäß festgesetzter Pflanzenauswahlliste gepflanzt werden muss. Zur Kompensation eines Eingriffes in das Landschaftsbild sind diese Bäume gemäß festgesetzter Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Angepflanzt werden sie nach Abschluss der Baumaßnahmen auf einem beliebigen Teil des Grundstückes. Die gesamten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen auch als Ausgleichsmaßnahme im Sinne der bundesnaturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Sinne des BNatSchG und des BauGB. Die Maßnahmen sind gemäß § 9 (1a) BauGB auf dem Baugrundstück zu verwirklichen und damit Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

9.7.2 Größe

Der Geltungsbereich der durch die Maßnahmen betroffenen Fläche hat eine Größe von 7.280 m².

9.7.3 Ziel

Ziel der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist weniger die ökologische Aufwertung des Plangebietes als vielmehr die landschafts- und ortstypische Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft und das Ortsbild. Beabsichtigt ist dabei, eine landschafts- und ortstypische Gestaltung der Baugrundstücke so zu erreichen, dass das an dieser Stelle durch angrenzende anthropogene Nutzung und Wohngebäude vorbelastete Landschaftsbild so wenig wie möglich weiter gestört wird.

Dabei wirken die Pflanzmaßnahmen auch als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der bundesnaturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.8 Festsetzung „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Festgesetzt wird eine weitere Maßnahme, die vorrangig dem Schutz des Bodens und der Natur dient.

9.8.1 Inhalt

Festgesetzt wird, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig ist und dieses Regenwasser an die städtische Kanalisation anzuschließen ist.

9.8.2 Größe

Die Größe der Fläche beträgt 7.280 m².

9.8.3 Ziel

Zweck der Festsetzung ist es, einen Eingriff in den Boden und die Natur, der durch die Festsetzungen eines Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ im Plangebiet ausgelöst wird, zu vermeiden. Der Boden ist dem Gutachten des Fachbüros „Baugrund Ingenieurgesellschaft Siegen mbH vom 28.02.2017 zufolge nicht in erforderlichem Maße versickerungsfähig.

Die Maßnahme orientiert sich an den Regelungen des (neuen) Landeswassergesetzes NRW - LWG NRW), wonach zwar Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, befestigt ... werden, nach Maßgabe des § 55 (2) WHG zu beseitigen ist („Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt ... werden ...“), hier ist allerdings der Nachweis geführt, dass eine solche ortsnahe Verbringung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, weil die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung nicht möglich macht.

9.9 Festsetzung „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Die Flächen überlagern die Flächen mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“. Sie stellen damit keine eigenständige Festsetzung dar. Demzufolge sind sie auf das Maß der baulichen Nutzung anzuwenden.

9.9.1 Inhalt

Festgesetzt werden auf den privaten Baugrundstücken mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ straßenbegleitend an der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsflächen Pflanzflächen als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Flächen sind an den Plangebietsgrenzen, also außenliegend, 3 m breit. Innenliegend und damit straßen- oder wegebegleitend sind die 1,50 m breit. Auf diesen sind ein straßenwirksamer Laubbaum und darüber hinaus mindestens drei Sträucher pro 50 m² Fläche (Höhe mindestens 100 cm, 2-mal verpflanzt, mit Ballen), jeweils gemäß Pflanzenauswahlliste, zu pflanzen. Der Laubbaum (3-mal verpflanzt, mit Ballen, Umfang = 14 bis 16 cm) ist in einem Abstand von höchstens 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche

(Grundstücksgrenze) zu pflanzen und als straßenbegleitender Baum zu erhalten. Bei Abgang oder Zerstörung sind der Baum und die Sträucher gleichartig zu ersetzen. Die Flächen stellen ökologische Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a (3) BauGB dar. Sie sind dem Grundstück zugeordnet, auf dem sie festgesetzt sind.

9.9.2 Größe

Alle Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusammen haben eine Größe von zusammen 1.122 m². Die Flächen überlagern die Flächen mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.

9.9.3 Ziel

Beabsichtigt sind eine weitgehende Durchgrünung des Plangebietes und eine städtebauliche wie ökologische Aufwertung des Plangebietes auch im Sinne einer Ortsrandbepflanzung (siehe Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3). Die festgesetzte Verpflichtung, auf jedem Baugrundstück innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straße einen Baum zu pflanzen, soll dabei einen gleichartig durchgrünten Straßenraum schaffen und helfen, die Aufenthaltsqualität und die Qualität des Wohnumfeldes zu steigern. In dem Sinne dient auch die ergänzende Festsetzung, weitere Pflanzmaßnahmen auf den Pflanzflächen durchzuführen (Anpflanzen von mindestens drei Sträuchern je 50 m² Pflanzfläche). Alle Pflanzmaßnahmen dienen im Sinne der ökologischen Eingriffsbewertung dem Ausgleich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

9.10 Festsetzung „Begrenzungslinie“

Festgesetzt werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“.

9.10.1 Inhalt

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstücke 284 und 529.

9.10.2 Größe

Das Plangebiet ist damit 8.327 m² groß.

9.10.3 Ziel

Der räumliche Geltungsbereich markiert den Bereich, auf dem die gemäß § 9 (1) BauGB getroffenen Festsetzungen anwendbar sind. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Pflichtfestsetzung gemäß § 9 (7) BauGB.

9.11 Gestaltungssatzung „Örtliche Bauvorschriften“

Örtliche Bauvorschriften werden mit dem Hinweis auf eine diesbezügliche gesonderte Satzung nach § 86 (1) BauO NRW an dieser Stelle der Begründung nur in erklärender Weise und auch nur auszugsweise wiedergegeben. Es wird in einer separaten Gestaltungssatzung zwischen Regelungen zu folgenden Bereichen unterschieden: Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Materialien und Farben der Dacheindeckung, Firstrichtung, Solaranlagen / Photovoltaikanlagen, Materialien und Farben der Außenwände sowie abschließend zu Einfriedungen. Bezüglich der Dachbegrünungen und der zulässigen Solaranlagen / Photovoltaikanlagen sind in der Gestaltungssatzung nach § 86 (1) BauO NRW Abweichungen zu vorstehenden Regelungen definiert.

9.11.1 Inhalt

Festgelegt wird die Zulässigkeit von Satteldächern und ähnlichen Dachformen mit 32° - 40° Dachneigung. Zusätzlich werden zum Beispiel Pultdächer mit einer Neigung von 12° - 40° für zulässig erklärt. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO können mit abweichenden Dachformen und Dachneigungen errichtet werden. Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, wenn sie

festgesetzte Abstände zum Dachfirst, zu den Dachtraufen und zu den Ortsgängen einhalten. Verwendete Materialien zur Dacheindeckung und zur Gestaltung von Dachgauben dürfen keine Blendwirkungen entfalten, also nicht reflektieren oder nicht spiegeln. Die Farbe der verwendeten Materialien muss dunkel (schwarz bis braun) gemäß einer aufgelisteten RAL-Farbnummer sein. Zink- oder Kupfereindeckungen sind zulässig. Solaranlagen / Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie nicht in die Dachüberstände hineinragen. Werden Solaranlagen/Photovoltaikanlagen errichtet oder Dachbegrünungen vorgenommen, kommen hierfür die Regelungen zu den Dachfarben und den Dachmaterialien nicht zur Anwendung. Bezüglich der Gestaltung der Außenwände werden gleichermaßen Vorgaben hinsichtlich der zu verwendenden Materialien (Putz, sichtbares Ziegelmauerwerk oder Sichtbeton) und zu den Farben (weiß, pastellige Gelb- oder Beigetöne) gemacht. Ausnahmen von vorgegebenen Wandfarben sind untergeordnet nur zur Fassadengliederung zulässig.

Einfriedungen sind als natürliche Hecken, Zäune (dunkelbraune oder schwarze Holzzäune) oder als natürliche Bruchsteinmauern zu gestalten. Hinsichtlich der Hecken werden Vorgaben zu den zu verwendenden Pflanzen gemacht.

9.11.2 Größe

Die Fläche, auf die sich die örtlichen Bauvorschriften einer separaten Gestaltungssatzung beziehen, ist zwar identisch mit der Fläche des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ (8.327 m²), zur Anwendung kommen jedoch nur die Flächen des allgemeinen Wohngebietes (7.280 m²).

9.11.3 Ziel

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, alle baulichen Anlagen in den Umgebungskontext zu integrieren und damit ein Einfügen in den Siedlungszusammenhang zu garantieren. Folgerichtig finden sich in der maßgeblichen Umgebung, insbesondere innerhalb des angrenzenden Geltungsbereiches des ersten Bauabschnittes (Bebauungsplan Nr. 55 „Holunderweg“), durchweg Gebäude, die im Wesentlichen den genannten Regelungen entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Dachform (Ausnahme: zum Beispiel Pultdächer oder andere Dachformen), die Dachneigung, die Dachgauben und die Farbe der Dacheindeckung. Zur Vermeidung von störenden Blendwirkungen werden reflektierende und spiegelnde Dachmaterialien ausgeschlossen.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es aber auch, das Energie effiziente und Energie sparende Bauen durch die Zulässigkeit von dazu geeigneten Dachformen zu ermöglichen.

Die Regelungen zu zulässigen Materialien zur Wandgestaltung und deren Farben finden ihre Vorbilder ebenfalls in der umgebenden Bebauung. Gleiches gilt für die Art der Einfriedung. Die getroffenen Vorgaben dienen folglich dazu, wie alle anderen Inhalte zu den örtlichen Bauvorschriften auch, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen und zu wahren.

9.12 Sonstige Darstellungen

Sonstige Darstellungen beziehen sich auf das Plangebiet als auch auf Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“.

9.12.1 Inhalt

Über den Inhalt der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften hinaus werden vorhandene Grenzpunkte, Flurstücksgrenzen und dazugehörige Flurstücksnummern, wie sie jeweils Bestandteil des amtlichen Katasters sind, dargestellt. Ebenfalls dargestellt werden außerhalb des Plangebietes gelegene Wohngebäude sowie dortige Garagen mit angegliederten Überdachungen. Der Stand der Planunterlagen ist der Dezember 2017.

9.12.2 Größe

Die Planzeichnung im Maßstab 1:500 enthält die Darstellung von weiteren Flurstücken sowie von Gebäuden und Nebenanlagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ in dessen unmittelbarer Umgebung. Zur besseren Einordnung des Plangebietes in den weiträumigen Siedlungskontext enthält der genannte Bebauungsplan

zusätzlich eine Übersichtskarte in Form eines Auszuges aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000.

9.12.3 Ziel

Ziel ist die Eindeutigkeit der Planzeichnung im Sinne des § 1 (2) PlanzV 90 und die bessere Übersichtlichkeit der Planinhalte.

9.13 Kennzeichnung

Die Kennzeichnung ist allgemeiner Natur, ohne dass hierzu gesicherte Erkenntnisse vorliegen.

9.13.1 Inhalt

Der Baugrund des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ ist wie in der Hansestadt Attendorf auch ansonsten häufig vorzufinden den entsprechenden Fachkarten entnehmbar mit Kalksteinen durchsetzt. Typische Erscheinungen können deshalb Erdfälle, zum Beispiel in Form von Höhlen oder Hohlräumen, sein. Der Boden ist deshalb vor einer Bebauung zu untersuchen.

9.13.2 Größe

Gekennzeichnet ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“. Die Größe beträgt damit 8.327 m².

9.13.3 Ziel

Ziel ist es, die (bauausführende) Bevölkerung vor möglichen Risiken, insbesondere bei Eingriffen in den Boden beim Bau der Gebäude, zu informieren.

9.14 Hinweise

Dem Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ sind Hinweise ohne bindenden Festsetzungscharakter beigelegt.

9.14.1 Inhalt

Hinweise beziehen sich auf ein grundsätzliches Gefährdungspotential hinsichtlich des nicht auszuschließenden Vorkommens an Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges, auf möglicherweise vorhandene und zu untersuchende Bodendenkmäler, auf ein mögliches Vorkommen von Bergwerksfeldern und auf zwei separate Satzungen zu den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) und der Anzahl nachzuweisender notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

Hinsichtlich des Vorkommens an Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges, von Bodendenkmälern, aber auch von Bergwerksfeldern liegen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ keine aktuellen konkreten Verdachtsmomente vor. Es handelt sich um allgemeine Hinweise ohne gesonderten Anlass.

Alle Hinweise sind auf der Planzeichnung und in dieser Begründung (Punkt 16) konkret vermerkt.

9.14.2 Größe

Die Angaben beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ (8.327 m²).

9.14.3 Ziel

Ziel der Hinweise ist die allgemeine Information der Bürger/Bürgerinnen, der Bauherren/Bauherrinnen und der Architekten/Architektinnen sowie der weiteren Öffentlichkeit. Hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit und der Bodendenkmäler sollen die Hinweise eine Warnfunktion bewirken.

10. Entwurfskomponenten

Wie bereits in Punkt 9 dieser Begründung ausführlich dargelegt, stellt das Plangebiet des hier begründeten Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ den zweiten Bauabschnitt eines großräumigen Rahmenplanes mit der Bezeichnung „Ennest-Nordwest“ dar. Dessen städtebauliche Gesamtkonzeption (Rahmenplan) sieht eine mittig gelegene innere Ringerschließung vor. Diese innere Ringerschließung ist zur (unteren) Hälfte in Form eines aufrecht angeordneten „U“ bereits vorhanden. Die Rechtsgrundlage für diese halbe Ringerschließung bildet bis heute der Bebauungsplan Nr. 55 „Holunderweg“. Der hier begründete Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ komplettiert die (halbe) Ringerschließung zu einer vollständigen Ringerschließung, indem ein weiteres, jetzt auf dem Kopf stehendes „U“ nördlich an das stehende „U“ angesetzt wird.

Von der Verkehrsfläche (halbe Ringerschließung in Form eines auf dem Kopf stehenden „U“) gehen drei Abzweige ab. Der nördliche 24 m lange Abzweig erschließt fußläufig derzeit nur Flächen außerhalb des Plangebietes, die zum späteren Zeitpunkt als Teil des Rahmenplanes „Ennest-Nordwest“ bebaut werden (können), der östlich abzweigende Fußweg bindet fußläufig (Notzufahrt aufgrund der Breite gewährleistet) an die vorhandene Straße Weißdornweg und damit an das Wohngebiet Auf der Ennert an. Eine fußläufige Verbindung zum Ortskern der Ortschaft Attendorn-Ennest ist damit gesichert.

Drei westlich im Plangebiet gelegene Grundstücke werden ausschließlich über einen westlich abzweigenden Stichweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“) erschlossen. Eine Anbindung an die wiederum westlich folgende Heinrich-Kaiser-Straße unterbleibt, um die dort an einer kleinen Stichstraße mit geringem Ausbauquerschnitt Wohnenden verkehrlich nicht durch zusätzliche Verkehre zu belasten.

Das Plangebiet ist in 13 Baugrundstücke zwischen 420 m² und 690 m² aufgeteilt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), der Geschossflächenzahl (GFZ = 0,4), der Anzahl der zulässigen Geschosse (Z = I), der Bauweise (offen = o) sowie der Höhe der baulichen Anlage (maximal 4,40 m) an der umgebenden und maßgeblichen Umgebungsbebauung. Von einem Einfügen der baulichen Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ in den Siedlungskontext ist auszugehen.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Die im § 13 b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) genannten Anwendungsvoraussetzungen sind - wie in Punkt 5 dieser Begründung dargelegt - erfüllt. Der neu in das BauGB aufgenommen § 13 b erklärt für Außenbereichsflächen die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“). Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind ebenfalls in Punkt 5 dieser Begründung erläutert. In § 13 a BauGB heißt es (§ 13 a (2) Satz 1 BauGB): „Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend“.

Der § 13 (3) Satz 1 BauGB regelt, dass ... „von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen“ werden kann.

Der § 13 a BauGB bestimmt, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ sind.

§ 1 a (3) Satz 6 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Die zusammenfassende Anwendung der §§ 13 b BauGB, 13 a BauGB, 13 BauGB und 1 a (3) BauGB bedeutet, dass die ökologische Eingriffsregelung/Ausgleichsregelung auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ nicht anwendbar ist und ein Ausgleich nicht notwendig wird. Eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen, ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Ungeachtet dessen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, zu beachten (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Dazu zählen insbesondere:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen und die Bevölkerung
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e. die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien
- g. die Darstellung von Landschaftsplänen
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i. die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
- j. die Auswirkungen von Vorhaben, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Die Bedeutung und der Umgang mit den in den Buchstaben a bis j genannten Belange für das Plangebiet und in dessen räumlichen Geltungsbereich wird wie nachstehend bewertet und dargelegt.

- a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Wie in Punkt 3 dieser Begründung genannt, befindet sich im Plangebiet nur noch vereinzelt aufstehender Bewuchs, weite Teile des nur 8.327 m² großen Plangebietes stellen derzeit eine Wiese dar. Planungsrelevante Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor. Diesbezügliche erhebliche Auswirkungen auf die Flora sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ein mit der Untersuchung und Bewertung des Floravorkommens im Plangebiet beauftragtes Fachbüro (Näheres dazu in den folgenden Ausführungen) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Nach den Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden Vorkommen gefährdeter Pflanzen im Plangebiet sind nicht bekannt“.

Pflanzmaßnahmen auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1.122 m²) werden einen Verlust an natürlichem Pflanzenvorkommen kompensieren.

Eine Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe zum Detaillierungsgrad und zum Untersuchungsumfang einer faunistischen Bestandserhebung und Vorkommensbewertung hat neben der Durchführung einer Artenschutzprüfung I die weitergehende Notwendigkeit zur Erfassung eines potentiellen Vorkommens der Haselmaus und des Neuntöters ergeben (Artenschutzprüfung II).

Die im „Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Artenschutzprüfung I (ASP I) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG“ des Fachbüros HKR Landschaftsarchitekten, Rehwinkel 15, 51580 Reichshof, dokumentierten Ergebnisse sind im „Ergebnisprotokoll zur vertiefenden Untersuchung (Artenschutzprüfung II) des Neuntöters und der Haselmaus“ des gleichen Fachbüros jeweils mit Datum vom 03.11.2017 vertieft und weiterentwickelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe abgestimmt worden.

Das Fazit des Fachbeitrages Artenschutz einschließlich Artenschutzprüfung I (ASP I) lautet:

„Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ... keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population des Großteils der planungsrelevanten Arten zu erwarten. Die artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten voraussichtlich nicht ein. ... Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das vorliegende Dokument (Anmerkung: gemeint ist der oben genannte Fachbeitrag)

wird durch eine vertiefende Untersuchung (Artenschutzprüfung Stufe II) des Neuntöters und der Haselmaus ergänzt“.

Die „Ergebnisprotokoll zur vertiefenden Untersuchung ... des Neuntöters und der Haselmaus“ genannte Ergänzung in Form einer Artenschutzprüfung Stufe II listet im Fazit das folgende Ergebnis auf:

„Die vertiefende Untersuchung zu den Arten Neuntöter und Haselmaus hat ergeben, dass das Vorkommen der beiden Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. ... Somit treten durch die Realisierung des Vorhabens die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ein“.

Insgesamt ist eine erhebliche Betroffenheit des Belanges Tiere und Pflanzen nicht gegeben.

Gemäß der BK 50 des geologischen Dienstes NRW liegt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes keine Schutzwürdigkeit von Böden vor. Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist hingegen als schutzwürdiger fruchtbarer Boden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) gekennzeichnet. Die geologische Karte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:25.000, Blatt 4813, weist für das Plangebiet „Braunerde, grusiger, steiniger, schluffiger Lehm, Tonschiefer, Siltstein und Sandstein“ aus.

Folgende Auswirkungen erfolgen auf das Schutzgut Boden: Bodenabtrag und Bodenauftrag, Bodenversiegelung und Bodenverdichtung.

Diesen Auswirkungen stehen folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes entgegen:

Es wird eine Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden auf das unerlässliche Maß sowie die Lenkung der Inanspruchnahme von Boden auf Flächen mit vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktion sowie eine Vermeidung von nicht ausgleichbaren (erheblichen) Funktionsbeeinträchtigungen vorgenommen. Darüber hinaus werden die Höhen der Verkehrsflächen möglichst an die natürliche Topographie mit den daraus abzuleitenden positiven Folgen für die daran angeschlossenen Baugrundstücke zur Vermeidung von großen Erdmassenbewegungen angepasst. Durch die Reduzierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß wird der Versiegelungsgrad reduziert. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades durch eine geringe Grundflächenzahl von lediglich GRZ = 0,4 und diverse Pflanzmaßnahmen minimieren die Auswirkungen zusätzlich. Weitere Minderungsmaßnahmen erfolgen durch die sachgerechte Zwischenlagerung und den Wiedereinbau des Mutterbodens, den fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung sowie die Beseitigung der Verdichtungen von Boden vor dem Wiederauftrag des Mutterbodens. Der Mutterboden wird dabei sachgerecht zwischengelagert und wieder eingebaut (DIN 18915, 19731).

Der Verlust an Fläche ist vor dem Hintergrund der mit der Planung bezweckten Deckung eines Bedarfs und einer nachgewiesenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht vermeidbar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind ebenfalls unvermeidbar und vor dem Hintergrund, dass lediglich ein Wohngebiet geplant wird, nur im Grad der Versiegelung zu sehen. Dieser ist mit der festgesetzten Grundflächenzahl von nur 0,4 (40 %) minimiert.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden), Luft (es sind keine Luft verunreinigenden Nutzungen zulässig) und Klima (nur 13 Baugrundstücke mit einer zukünftigen Wohnnutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes lassen Klimaveränderungen nicht erwarten) sind nicht und schon gar nicht in einem planungsrelevanten erheblichen Umfang zu befürchten.

Es wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Versickerung nicht gegeben sind. Aufgrund dessen wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet mittels neuer Kanalisation an die städtische Regenwasserkanalisation im Holunderweg und Wacholderweg angeschlossen. Im städtischen zentralen Abwasserplan ist die Neubaugebietsfläche in der Prognoserechnung entsprechend berücksichtigt. Somit ergeben sich durch Anschluss des Neubaugebietes keine schädlichen Netzüberlastungen im unterhalb liegenden Trennsystem.

Der Grundwasserstand ist als niedrig einzustufen.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist der Grenzflurabstand mit über 16 dm sehr hoch. Der Boden ist als Grundwasserleiter mit mäßiger bis sehr geringer Trennfugendurchlässigkeit zu bewerten. Die gesättigte Wasserleitfähigkeit liegt im mittleren Bereich (10 - 40 cm/d). Gemäß dem geotechnischen Bericht haben sich bis in die erkundeten Tiefen (2,20 m) keine Hinweise auf Wasser (Hang- oder Grundwasser) ergeben.

Der im Boden vorgefundene Hanglehm verfügt über eine geringe Plastizität, wodurch der Boden wasserempfindlich ist. Eine Voraussetzung für die Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht gegeben. Aufgrund dessen erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über eine Regenwasserkanalisation.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Wasser sind nicht in erheblichem Maße zu erwarten. Der Grundwasserbestand wird nicht betroffen.

b. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Dem in Buchstabe a genannten Fachgutachten zufolge ist eine „Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes oder maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes durch das Planvorhaben nicht zu erwarten“.

c. Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen und die Bevölkerung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Bevölkerung werden sich im Wesentlichen durch die zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens beschränken. Dadurch, dass sich die Verkehre von nur 13 zusätzlichen Grundstücken auf zwei Straßen (und damit auf eine Ringerschließung) verteilen (Holunderweg und Wacholderweg) und die Fortführung dieser heute bereits außerhalb des Plangebietes vorhandenen Straßen zu erwarten war (die Straßen enden heute am äußersten Siedlungsrand hinter dem letzten bebauten Grundstück), sind die zu erwartenden Mehrbelastungen zu vernachlässigen. Dadurch, dass der östliche Abzweig in Richtung Weißdornweg vorrangig nur fußläufig erschlossen wird, wird eine Mehrbelastung von bislang von der Planung nicht berührter östlich gelegener Wohngebiete (Auf der Ennert) ausgeschlossen.

d. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden und nicht betroffen.

e. Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen über ein aufgrund der Wohnnutzung hinausgehendes Maß sind nicht zu erwarten. Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und fallen nur in dem Ausmaß an, wie es eine allgemeine Wohnnutzung erwarten lässt.

f. Nutzung erneuerbarer Energien

Erneuerbare Energien kommen nicht durch die Planung gesteuert zum Einsatz. Photovoltaikanlagen u. ä. sind in einer separaten Gestaltungssatzung aber ausdrücklich für zulässig erklärt.

g. Darstellung von Landschaftsplänen

Wie in Punkt 6 dieser Begründung ausgeführt sind Inhalte des Landschaftsplanes (hier des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“) nicht betroffen, da die Fläche des Plangebietes von dessen räumlichen Geltungsbereich nicht erfasst ist.

h. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Grenzwerte einer Luftbelastung sind weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung überschritten. Die Planungsinhalte werden hier keine Verschlechterung ergeben.

- i. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wechselwirkungen von erheblichen Auswirkungen, die - wie zuvor ausgeführt - nicht festzustellen sind, sind nicht zu erwarten.

- j. Auswirkungen von Vorhaben, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Vorhaben, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen, sind im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unzulässig und deshalb nicht zu erwarten. Die Seveso-III-Richtlinie war nicht zu beachten.

Insgesamt ist eine Beachtung der unter den Buchstaben a bis j genannten Belange zu bescheinigen. Erhebliche planungsrelevante Auswirkungen sind nicht feststellbar.

12. Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ wird im Verfahren nach § 13 b (1) BauGB aufgestellt. Das Verfahren umfasst damit keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB mit vorgezogener Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zur Ermittlung aller relevanten Belange und zur Bestimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes. Es umfasst aber eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB mit einer parallelen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB. Auf einen Umweltbericht ist zu verzichten (siehe weiterführende rechtliche Würdigungen in Punkt 5 dieser Begründung).

13. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Weder Straßen noch Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichend vorhanden. Straßenbaumaßnahmen müssen im Sinne der Festsetzungen durchgeführt werden. Kanalleitungen müssen erstmalig hergestellt oder weitreichend ergänzt werden.

Strom- Frischwasser-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sind im Zuge der Verwirklichung des Plangebietes und des Baus der Straßenflächen von den öffentlichen Straßen Holunderweg und Wacholderweg über die Erschließungsgrundstücke an das neu zu erstellende Erschließungssystem heranzuführen. Gleiches gilt für alle Entwässerungsanlagen.

14. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind erforderlich. Alle öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen in das Eigentum der Hansestadt Attendorn gelangen. Dazu wird ein freiwilliger Grunderwerb vorgenommen.

15. Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB

Der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind eine Woche vor Beginn der genannten Frist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung hat den Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu den Inhalten und Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ abgegeben werden können, sowie alle weiteren nach § 3 (2) Satz 2 BauGB erforderlichen Angaben und Hinweise enthalten.

Gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB sind die nach § 4 (2) BauGB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zu benachrichtigenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich und unter Zusendung aller erforderlichen Planunterlagen gebeten worden, ihre Stellungnahme zu den Planinhalten insoweit abzugeben, wie ihr Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist (§ 4 (2) Satz 1 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.03.2018 über alle Stellungnahmen und Anregungen abgewogen. Das dem Satzungsbeschluss vorangestellte Abwägungsergebnis entspricht dem der Verwaltungsvorlage 15/2018 zu entnehmenden Vorschlag des Bürgermeisters und ist der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

16. Hinweise

16.1 Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des Zweiten Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung vom 12.11.2003 (GV. NRW. S. 685) und der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums - 75-54.06.06 - und des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VA3-16.21 - vom 08.05.2006 sind zu beachten.

16.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerveränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

16.3 Altbergbau

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

16.4 Gestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden sind in einer separaten Gestaltungssatzung nach § 86 (1) BauO NRW geregelt. Die Inhalte der Gestaltungssatzung sind zu beachten.

16.5 Stellplatzsatzung

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in einer separaten Stellplatzsatzung geregelt. Die Inhalte der Stellplatzsatzung sind zu beachten.

Die Hinweise der Punkte 16.1, 16.2 und 16.3 entsprechen allgemeinen, aber auf jeweiligen fachlichen Rechtsgrundlagen basierenden Informationen ohne derzeitigen konkreten Anlass.

Die Hinweise der Punkte 16.4 und 16.5 verweisen auf Rechtsgrundlagen, die neben den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ zwingend zu beachten sind.

17. Verfahrenshinweise

17.1 Beschluss der Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 27.11.2017 gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 b BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ gefasst und den Entwurf gebilligt. Der Beschluss ist am 20.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden

Hansestadt Attendorn, 15.02.2018

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

17.2 Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 27.11.2017 gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ hat in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 öffentlich im Amt für Planung und Bauordnung ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Attendorn, 15.02.2018

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

17.3 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 27.11.2017 gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 28.12.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 02.02.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 15.02.2018

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

17.4 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 21.03.2018 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 22.10.2018

Der Bürgermeister

(i.V. Klaus Hesener)

17.6 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 55/2 „Holunderweg-Erweiterung“ hat am 24.10.2018 gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan einschließlich gebilligter Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Hansestadt Attendorn, 26.10.2018

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)