

85_Auf_dem_Ohle_Satzungsbegr

Begründung vom 09.12.2015 - Satzungs Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation	2
2. Abgrenzung des Plangebietes.....	2
3. Beschreibung des Plangebietes	2
4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes	3
5. Rechtliche Grundlagen	3
6. Übergeordnete Planungen	4
7. Konzept - Die Feuerwehr 2020 und Flächenbedarf	6
8. Alternativenvergleich und Planungserfordernis	11
9. Planungsziel	42
10. Planungsinhalt	43
11. Entwurfskomponenten	46
12. Natur- und Landschaftsschutz.....	47
13. Immissionsschutz	50
14. Umweltbericht	51
15. Ver- und Entsorgung.....	85
16. Bodenordnung	85
17. Beteiligung gem. § 2 (4) Satz 2 und §§ 3, 4 BauGB sowie Abwägung gem. § 1 (7)	85
18. Kosten.....	98
19. Hinweise	98
20. Verfahrenshinweise	99

Anhang

1. Übersichtskarte Stadtgebiet (Karte 1)
2. Luftbild mit Planentwurf (Karte 2)
3. FNP-Darstellung (Karte 3)
4. Alternativstandorte der Strukturuntersuchung Feuerwehr Attendorn (Karte 4)
5. Alternativstandorte Dünschede (Karte 5)
6. Alternativstandorte Helden (Karte 6)
7. Alternativstandorte Niederhelden (Karte 7)
8. Strukturuntersuchung der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Attendorn (Konzept - Die Feuerwehr 2020)
9. Externe Ausgleichsflächen (Karte 8)
10. Übersicht der ökologischen Kartierung (Karte 9)
11. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation

Die Hansestadt Attendorn liegt in der Region Südsauerland an der Biggetalsperre und weist als Mittelzentrum eine Einwohnerzahl von 24.762 Einwohnern (Stand: 30.06.2015) auf. Zu ihren Aufgaben als mittlere kreisangehörige Stadt zählt die Einrichtung und Unterhaltung einer dauerhaft besetzten Feuerwache mit hauptamtlichen Kräften. Von der Einhaltung einer solchen Verpflichtung konnte bislang abgesehen werden, da aufgrund der Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr eine diesbezügliche Ausnahmegenehmigung seitens der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg erteilt werden konnte. Zur Erteilung dieser Ausnahmeregelung sind jedoch Auflagen zu erfüllen. Gegenüber der Bezirksregierung besteht eine jährliche Berichtspflicht, deren Inhalt und Ergebnis als Grundlage für eine Verlängerung der Ausnahmeregelung dient. Aus einer umfangreichen Untersuchung im Jahre 2012 ist das grundlegende Konzept einer „Strukturuntersuchung der Einsatzabteilung“ der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Attendorn erarbeitet worden. Er stellt als einen wesentlichen Baustein die heute zu erwartende personelle Ausstattung dar und berücksichtigt dabei insbesondere den demografischen Wandel mit seinem zu erwartenden Geburtenrückgang. Als eine der wesentlichsten Folgerungen der grundlegenden Untersuchung der Freiwilligen Feuerwehr ist die Einrichtung eines zentralen Stützpunktes am Standort Niederhelden im Sinne einer Bündelungs-Feuerwehr zu werten. Der Neubau eines solchen Feuerwehrgerätehauses (FWGH) ist Gegenstand des hier begründeten Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ der Hansestadt Attendorn. Gem. § 8 (2) BauGB dient eine parallel geänderte planungsrechtliche Grundlage des FNP 2020 (9. Änderung) der Entwicklung dieses verbindlichen Bauleitplanes.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das 7.297 m² große Plangebiet liegt im Ortsteil Niederhelden (306 Einwohner, Stand: 30.06.2015) und damit zwischen den bedeutenden Orten des Repetals Helden und Dünschede. Die sich aus einer Fläche für den Gemeinbedarf (FWGH) und einer (kleineren) gemischten Baufläche sowie einer Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zusammensetzende Plangebietsfläche liegt direkt angrenzend an die Landstraße 880 (L 880 - Repetalstraße). Vom Ortsteil Helden und in Richtung Dünschede/Finntrop fahrend bildet das geplante FWGH linksseitig dieser Repetalstraße eine neu zu gestaltende Ortseingangssituation am Ortsrand des mit mehreren Auszeichnungen dekorierten Ortes Niederhelden.

Das Plangebiet umfasst einen 1.712 m² großen Teil des Grundstückes Gemarkung Helden, Flur 16, Flurstück 56 (angrenzend an das bebaute Grundstück Repetalstraße 241), sowie einen 5.585 m² großen Teil des sich anschließenden Grundstückes Gemarkung Helden, Flur 16, Flurstück 57.

Die genaue Abgrenzung ist der beigefügten Karte 1 zu entnehmen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut. Die Nutzung stellt sich eine 1.765 m² große nahezu ebene Fläche mit Zierblumen zum Selberpflücken im an der Repetalstraße gelegenen südöstlichen Teil und einen mit Bäumen und Sträuchern bestockten Teil (ca. 1.160 m²) im äußersten Nordwesten dar. Übrige Teile des Plangebietes werden als landwirtschaftliche Mähweide genutzt.

Die Fläche hat in seiner nahezu rechteckigen Ausprägung eine längsseitige Ausdehnung entlang der Repetalstraße von ca. 180 m und dabei eine Tiefe von max. 48 m. Ihre To-

pografie steigt geringfügig in Richtung Nordwesten und damit weg von der L 880 an. Der Höhenunterschied beträgt dabei maximal im nördlichen Bereich 3,50 m.

4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ liegt strategisch günstig zwischen den bedeutenden Orten des Repetals Helden und Niederhelden an der erschließenden und kürzlich neu ausgebauten L 880/Repetalstraße. Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet (östlich) befinden sich mit einigen Wohnhäusern und einer Spedition mit dazugehörigem Parkplatz/Speditionshof die ersten Siedlungsbereiche des Bundesgolddorfes (Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“) Niederhelden. Der durch zahlreiche Fachwerkbauwerke, einzelne Gewerbebetriebe und mehrere Hotels/Pensionen geprägte Ort erstreckt sich in seiner Gänze nördlich des Plangebietes, wobei auf der gleichen Seite der Repetalstraße zunächst ein landwirtschaftlicher Betrieb mit seinen Hofstallungen und dem zentralen Wohnhaus folgt.

Westlich, südlich und südöstlich folgen dem Planbereich teils ausgedehnte Freiflächen, die angrenzend durchweg landwirtschaftlich als Weideland oder/und als Mähwiese genutzt werden. Erst in ca. 170 m erfolgt in südöstlicher Richtung ein bewaldeter Bereich. In gleicher Richtung befindet sich ein 18-Loch-Golfplatz, der für die touristische Ausrichtung des Repetals von prägender Bedeutung ist und dessen hügelige begrünte Ansicht Landschaftsbild bestimmend ist.

In südlicher Richtung folgt mit dem Romantikhôtel Platte (Vier-Sterne-Kategorie) in einer Entfernung von ca. 600 m eine der wesentlichsten touristischen Einrichtungen des Naturraumes Repetal. Die südwestlich gelegene Ortschaft Helden (Luftlinie) ist ca. 750 m entfernt (über die Repetalstraße: Entfernung ca. 1.300 m). Die Ortschaft Dünschede folgt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1.800/2.000 m. Verbindendes Element zwischen Helden, dem Plangebiet, Niederhelden und Dünschede (mit der östlich direkt angrenzenden Ortschaft St. Claas) ist die Trasse der L 880 (Repetalstraße).

5. Rechtliche Grundlagen

Der Bau im Rahmen eines umfangreichen Konzeptes „Die Feuerwehr 2020“ eines für notwendig erachteten FWGH erfordert die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Der im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB notwendige einfache Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ wird auf der Grundlage der folgend genannten Rechtsgrundlagen erstellt:

- § 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- 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 101 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Inhalte eines Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Da der maßgebliche FNP 2020 bislang für das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ eine landwirtschaftliche Fläche darstellt, wird dieser vorbereitende Bauleitplan im Verfahren der 9. Änderung den Erfordernissen entsprechend in einem Parallelverfahren geändert.

6. Übergeordnete Planungen

Das hierarchisch aufgebaute Planungssystem sieht auf der Stufe oberhalb der kommunalen Planungsebene die Regionalplanung als Teil der Landesplanung vor. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) sieht derzeit (Stand: 4. Quartal 2015) für das Plangebiet die Darstellung eines „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ vor (die Ortschaft Niederhelden ist aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahl von sehr deutlich unter 2.000 Einwohnern nicht als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt). Überlagert wird die Darstellung von der Ausweisung „Fläche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“.

Das auf der Grundlage des § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW (LPLG NRW) bei der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der genannten 9. Änderung des FNP 2020 durchgeführte Anpassungsverfahren zur Ermittlung der Ziele der Raumordnung und zur Klärung der Frage nach der Übereinstimmung der Planungsinhalte mit den Planungsabsichten der Landes- und Regionalplanung hat ergeben, dass die Inhalte der 9. Änderung des FNP 2020 aber mit den Zielen der Raumordnung, also mit den planerischen Absichten und Zielvorstellungen der Landes- und Regionalplanung, übereinstimmen. Eine entsprechende Übereinstimmungserklärung liegt mit Datum vom 23.11.2015 (Eingang) vor.

Als übergeordnete Fachplanung sieht der Landschaftsplan Nr. 3 des Kreises Olpe, der mit seiner Unteren Landschaftsbehörde als Träger der Landschaftsplanung fungiert, für

das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet nach § 21 Landschaftsgesetz (LG NRW) vor (Festsetzungskarte mit Inhalt und lfd. Nr. 2.32: Landschaftsschutzgebiet Typ B „Prägendes Wiesental“). Das „prägende Wiesental“ stellt eine „offene Kulturlandschaft als Kontrastlandschaft zum Wald“ dar und bietet so einen „wertvollen Ausgleichsraum“. Die Ausweisung zielt u.a. auf die „Sicherung des naturschutzfachlichen und landschaftsästhetischen Potentials des ausgewiesenen Talraumes“ (Titel: Repetal mit Talhängen) ab. In der diesbezüglichen Satzung vom Juni 2006 sieht der Textteil des genannten Landschaftsplanes Ausnahmen von den Festsetzungen vor. So heißt es: „Zur Erweiterung von ... Gebäuden der öffentlichen Ver- und Entsorgung kann die Untere Landschaftsbehörde auf Antrag einer Ausnahme von den Verboten (Anmerkung: an anderer Stelle sind Verbote ausführlich genannt) zulassen ...“.

In der Entwicklungskarte des gleichen Landschaftsplanes ist für den Planungsraum das Ziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten offenen Kulturlandschaft“ (nördlicher Teil des Plangebietes mit der Darstellung „Mischbaufläche“) oder „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ (südlicher Teil mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“) dargestellt.

Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Olpe hat in ihrer Stellungnahme vom 11.11.2015 (Eingang) dargelegt, der Aufstellung des Bauleitplanes und dessen Inhalten nicht zu widersprechen.

Das westlich vom Plangebiet gelegene gesetzlich nach § 62 LG/§ 30 BNatSchG geschützte Biotop „Höhle und Stollen, natürliche Felswand und Felsklippe, natürlicher Fels, Magerweide, mit Gebüsch als begleitender Biotoptyp“ (groß: 0,85 ha) hat vom Plangebiet eine Entfernung von überwiegend 30 m (an einer punktuellen Stelle: 10 m) und wird in seiner Ausprägung und Funktion nicht berührt und nicht beeinträchtigt. Eine um das Plangebiet herumgeführte Heckenpflanzung wird eine diesbezügliche Beeinträchtigung unterbinden. Das gleichfalls in der Umgebung des Plangebietes gelegene und ebenfalls nach § 62 LG NRW grundsätzlich geschützte Biotop „Bachlauf im Mittelgebirge mit Ufergehölz“ liegt östlich der Repetalstraße und ist durch diese und durch eine dazwischenliegende Gebäudezeile (u.a. Spedition - s. Punkt 4) vom Plangebiet getrennt. Es handelt sich um die Repe, deren Schutz durch geeignete Sicherungsmaßnahmen beim Bau insbesondere des FWGH gewährleistet wird.

Das Plangebiet liegt in der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Kreuzberg, Hellersbach, Rotschlah, St. Claas - Wasserschutzgebietsverordnung Repetal“ vom 06.12.1993. Die auf 40 Jahre befristete Wasserschutzgebietsverordnung ordnet das Plangebiet der Zone II A zu. Als ein solches Gebiet grenzt es direkt an eine Zone II B an. Die Untere Wasserbehörde kann auf Antrag von den im Satzungstext vom 06.12.1993 in den §§ 3 bis 5 genannten Verboten Befreiungen nach § 10 der Satzung erteilen, wenn andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen und Gründe des Allgemeinwohls die Abweichungen erfordern oder wenn die Verbote zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen und die Abweichung mit den Belangen des Allgemeinwohls, insbesondere des Gewässerschutzes im Sinne der Verordnung vereinbar sind.

Die Untere Wasserbehörde hat im Benehmen mit den Kreiswasserwerken als dem zuständigen Wasserwerksbetreiber eine Befreiung geprüft und in Ihrer Stellungnahme vom 11.11.2015 (Eingang) mitgeteilt, dass keine Widersprüche gegen die Aufstellung des Bauleitplanes und dessen Inhalte erhoben werden.

Sonstige übergeordnete Planungen oder zu berücksichtigende Fachplanungen bestehen nicht.

7. Konzept - Die Feuerwehr 2020 und Flächenbedarf

Wie in Punkt 1 einleitend bereits dargelegt hat die Freiwillige Feuerwehr Attendorn ihre zielorientierte Leistungsfähigkeit regelmäßig darzulegen, um als mittlere kreisangehörige Stadt eine Ausnahmegenehmigung von der Verpflichtung, eine Berufsfeuerwehr vorzuhalten, zu erhalten. Sie hat deshalb im November 2013 durch ihren hauptamtlichen Feuerwehrbeamten eine grundlegende Untersuchung erstellt („Freiwillige Feuerwehr Hansestadt Attendorn - Strukturuntersuchung der Einsatzabteilung 2012 (Konzept - Die Feuerwehr 2020)“). Der die rechtlichen Grundlagen (1) und Zielvorgaben (2) aufzeigende Bericht beleuchtet die Sichtweise der Bevölkerung auf die Feuerwehr (3) und geht auf die Herausforderung, die der demografische Wandel stellt (4), ein. Eine detaillierte Strukturuntersuchung mit einer umfangreichen Bestandsaufnahme (5), Aussagen zu den Einsätzen (6) und der Alarm- und Ausrückeordnung (7) sowie zu den Brandschutzbedarfsplänen 2009/2010 und 2013 (8) mündet in einer Zusammenfassung (9). Die aus der Strukturuntersuchung hervorgehenden Lösungsansätze für das Personal (10), die Feuerwehrgerätehäuser (11) und die materielle Ausrüstung und das Fahrzeugkonzept (12) sowie weitergehende organisatorische Überlegungen (13) münden auch hier in einer Zusammenfassung (14).

Soweit für die Inhalte, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ von relevanter Bedeutung werden die Inhalte des genannten Feuerwehrkonzeptes im Folgenden kurz dargestellt. Die Langfassung der Strukturuntersuchung ist dieser Begründung als dessen Anlage beigelegt.

(1) Rechtliche Grundlagen

In welchem Umfang Kommunen Feuerwehren vorhalten müssen, ist im Feuerchutz- und Hilfeleistungsgesetz NRW (FSHG NRW) geregelt. Darin heißt es:

„Die Gemeinden unterhalten den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehren ...“.

Die örtlichen Verhältnisse werden dabei durch die Merkmale der Brandbekämpfung wie Wohndichte, Flächengröße, Art der Bebauung, Bodengestaltung, große Wald- und Heideflächen, Verkehrsnetz, Industrieanlagen und Wasservorräte gekennzeichnet. Der auf der Grundlage des FSHG NRW erstellte Brandschutzbedarfsplan definiert Schutzziele, die wiederum den zentralen Planungsmaßstab für die Soll-Struktur der Feuerwehr darstellen.

(2) Zielvorgaben

Die Zielvorgaben für die Freiwillige Feuerwehr beschreiben sich in allgemeiner Form wie folgt:

- Erfüllung gesetzlicher Aufgaben
- Verbesserung der Tagesverfügbarkeit
- Verbesserung der Personalsituation
- Verbesserung der Aus- und Fortbildung

- Einsparung bei Unterhaltungs- und Betriebskosten
 - Einsparung bei Fahrzeugbeschaffungen
- (3) -
- (4) Strukturuntersuchung: demografischer Wandel

Der Strukturuntersuchung zur Folge wird die Freiwillige Feuerwehr der Hansestadt Attendorn zukünftig mit folgenden Problemen konfrontiert:

- Rückgang der Bewerberzahlen (Mitglieder)
- steigendes Durchschnittsalter der Feuerwehrangehörigen (weniger körperlich geeignete Einsatzkräfte)
- Gefährdung der Leistungsfähigkeit und der Einsatzbereitschaft
- Rückgang der Anzahl der ehrenamtlich Tätigen
- Einschränkung der Abkömmlichkeit vom Arbeitsplatz

(5) Bestandsaufnahme

Die Freiwillige Feuerwehr verfügt derzeit (2014) über 306 Einsatzkräfte in acht Einheiten. Diese sind: Attendorn (Innenstadt), Dünschede, Helden, Ennest, Lichtringhausen, Listerscheid, Neu-Listernohl und Windhausen. Das Durchschnittsalter der Wehrleute beträgt 36,2 Jahre (Dünschede: 37,7; Helden: 35,8).

Werden der Strukturuntersuchung zufolge die nächsten fünf bis zehn Jahre betrachtet, wird ein Großteil der aktiven Mitglieder in die Ehrenabteilung überstellt werden und somit dem Einsatzdienst nicht mehr zur Verfügung stehen. Aufgrund des demografischen Wandels und des damit einhergehenden Geburtenrückganges bei einem gleichermaßen zu konstatierenden leichten Bevölkerungsrückgang (der aber verstärkt die jüngeren Jahrgänge betreffen wird) ist zu erwarten, dass einzelne Löschgruppen/Einheiten zukünftig nicht mehr im Sinne der Ziele einsatzfähig sein werden. Mit dieser Einsatzgefährdung einzelner Einheiten geht dann gleichermaßen eine Gefährdung der Leistungsfähigkeit der Gesamtfeuerwehr einher. Dazu die Strukturuntersuchung:

„Durch den demografischen Wandel sowie die geschilderten Strukturveränderungen in der Arbeitswelt und im Privatleben wird es ... notwendig, bei anstehenden Einsätzen mehr als das benötigte Personal zu alarmieren (Anmerkung: um die vorgegebenen Ziele und notwendigen Ausrückzeiten einzuhalten) ... Die Erfahrung zeigt nun, dass ... die Personalreserve zukünftig nicht mehr ausreichen wird.“

Bezüglich der Feuerwehrgerätehäuser im Repetal, Helden und Dünschede, kommt die Strukturuntersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Dünschede

„Das Feuerwehrgerätehaus ... ist vor einigen Jahren ... umgebaut worden. Diese Umbauarbeiten reichen aber ... nicht aus. Der für die Jugendfeuerwehr zur Verfügung stehende Platz ist weiterhin beschränkt und die Motivation der Angehörigen der Jugendfeuerwehr sinkt.“

- Helden

„Das Feuerwehrgerätehaus ... ist aktuellstes Beispiel dafür, wie akut der Handlungsbedarf verschiedentlich ist... Es ist ersichtlich, dass bauliche Maßnahmen zwingend erforderlich sind...“

- (6) -

- (7) -

- (8) Vergleich Brandschutzbedarfspläne 2009/2010 und 2013

Der Vergleich der Brandschutzbedarfspläne aus den Jahren 2009/2010 und 2013 kommt im Wesentlichen zu dem Schluss, dass „es an notwendigen Tagesverfügbarkeiten des Personals“ fehlt. Eine Feststellung, die im Wesentlichen bedeutet, dass zur Schutzzielerreichung eine deutlich erhöhte Anzahl an Einsatzkräften alarmiert, d.h., aus den Arbeitsplatz gebundenen Stellen, abgezogen werden müssen.

- (9) Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Bezüglich des Feuerwehrgerätehauses in Helden kommt die Strukturuntersuchung zu dem Ergebnis, dass „akuter Handlungsbedarf“ besteht und bezüglich der Tagesverfügbarkeit von Einsatzkräften weiterhin „über Änderungen nachzudenken“ ist.

- (10) Lösungsansätze Personal

Neben zahlreichen feuerwehrinternen Lösungsansätzen, die durchweg keinerlei Auswirkungen auf die kommunale Bauleitplanung haben, hält das Konzept der Feuerwehr 2020 die Einrichtung von Stützpunktfeuerwehren für unverzichtbar. Die Einrichtung von gebündelten Stützpunktfeuerwehren bedeutet die Zusammenlegung von Einheiten. Die Zusammenlegung von Einheiten hat dabei den Sinn, Mannschaften und Ausrüstungen zu bündeln und somit vor dem Hintergrund des demografischen Wandels den Fortbestand der Einheiten langfristig zu sichern. Die Zusammenlegung von Einheiten zu einer zentralen Stützpunktfeuerwehr hat dabei auch das Ziel, über ihre zentrale Lage und die damit verbundene gute Erreichbarkeit für Rettungskräfte die gesetzlich verankerte Schutzzielerreichung zu verbessern. Auf Seite 64 kommt die Strukturuntersuchung abschließend zu folgendem Ergebnis:

„Ziel sollte es sein, insgesamt fünf Stützpunktfeuerwehren im Stadtgebiet ... einzurichten. Diese sind neben den schon bestehenden Einrichtungen Attendorf (Innenstadt) und Ennest weitere Standorte im Repetal... Durch die Einrichtung der neuen Stützpunkte werden die Löschgruppen Dünschede und Helden zum Löschzug Repetal.“

- (11) Lösungsansätze Feuerwehrgerätehäuser

Wie in der Strukturuntersuchung umfassend dargelegt, besteht für das Feuerwehrgerätehaus Helden und Dünschede ein (umfangreicher) Handlungs- und Renovierungsbedarf. Der Handlungsbedarf zielt dabei mehr noch als der bauliche Renovierungsbedarf darauf ab, die Leistungsfähigkeit der Wehre im Hinblick auf die Schutzzielerreichung zu sichern. Dazu die genannte Untersuchung:

„... kann nur eine gleichzeitige ... Zusammenführung beider Löschgruppen (Anmerkung: Helden und Dünschede) den Aufbau einer schlagkräftigen Stützpunktfeuerwehr ermöglichen.“

(12) -

(13) -

(14) Zusammenfassung

Auch in der abschließenden Zusammenfassung kommt die Strukturuntersuchung zu dem Ergebnis, dass es sinnvoll erscheint, „zeitnah beide Löschgruppen (Anmerkung: Dünschede und Helden) in einem gemeinsamen neuen Feuerwehrgerätehaus an zentraler Stelle im Repetal unterzubringen...“

(15) Der Flächenbedarf für das als notwendig erachtete Feuerwehrgerätehaus ist im nachfolgend beschriebenen Entwurf für den Neubau dargestellt. Das dem Entwurf zugrunde liegende Raumprogramm ist durch die zuständige Wehrführung und den organisatorisch zuständigen Amt für öffentliche Ordnung der Hansestadt Attendorf erarbeitet worden. Wie zuvor an anderer Stelle ausgeführt, ist der Brandschutzbedarfsplan zwingend zu erstellen und der Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Die Bezirksregierung Arnsberg erkennt den im Entwurf des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses dargelegten Flächenbedarf als notwendig zur Erfüllung aller rettungstechnischen Aufgaben an.

Der Flächenbedarf ergibt sich aus folgenden Angaben:

1. Äußere Erschließung

Das zukünftige Grundstück der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird über eine zentrale ca. 20 m breite Zufahrt, die sich unmittelbar an der Zufahrt L 880 befindet, erschlossen. Die Breite ist notwendig, um ein- und ausfahrenden Fahrzeugen das gleichzeitige Benutzen zu ermöglichen. Östlich auf dem Grundstück befinden sich 35 Stellplätze für die Wehrangehörigen. Die Menge ist auf die Anzahl der Mitglieder der hier tätigen Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr ausgerichtet. Berücksichtigung findet dabei auch, dass sich die Feuerwehrmitglieder in ihrer Gesamtheit zu Übungen zusammenfinden müssen. Im mittleren Bereich des Grundstücks befinden sich das Hauptgebäude und sich südlich daran anschließend die angrenzenden Fahrzeughallen bzw. die Werkstatt. Vor den Gebäuden besteht die Möglichkeit, auf dem ca. 600 m² großen Freigelände Übungen der Freiwilligen Feuerwehr auszuführen.

2. Struktur des Hauptgebäudes und der Fahrzeughallen

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um einen quadratischen Neubau mit einer Grundfläche von 18 m x 18 m, welcher sich über zwei Geschosse erstreckt.

2. a) Hauptgebäude

Das Gebäude verfügt über zwei separate Eingänge. Im Erdgeschoss sind neben dem Hausanschlussraum (14,35 m²) ein Büro- und Sanitätsraum (20,35 m²), Umkleieräume für Damen (22,14 m²) und Herren (91,12 m²), WC-

Anlagen für Damen (6,77 m²) und Herren (14,26 m²), Duschanlagen (2,34 m² Damen; 7,82 m² Herren), ein Putzmittelraum (6,02 m²) und ein Wasch- und Trockenraum (15,14 m²) vorgesehen. Im Übergang zur Fahrzeughalle sind eine Stiefelwäsche/ein Stauraum (47,12 m²) notwendig.

Die Anordnung der Pkw-Stellplätze, die mehrfachen Zugangsmöglichkeiten in das Objekt, die logische Anordnung der Umkleiden und der unmittelbare Zugang zu den Feuerwehrfahrzeugen gewähren eine Optimierung des Feuerwehreinsatzes und dienen somit der Leistungsfähigkeit des Löschzuges.

Im Obergeschoss befinden sich ein Jugendraum (37,24 m²), ein Büro (27 m²), WC-Anlagen (insgesamt 33,37 m²), eine Küche (15,72 m²), ein Kameradschafts- (34,03 m²) und ein Schulungsraum (81,11 m²).

Das im Obergeschoss vorgesehene Büro muss insbesondere im Katastrophenfall als zusätzlicher Funkraum (sollte die Einsatzzentrale in Attendorn technischen Hindernissen ausgesetzt werden) genutzt werden. Der separate Jugendraum dient der Ausbildung insbesondere der Jugendfeuerwehr, der im Hinblick auf den dauerhaften Fortbestand der Feuerweereinheit eine zukunftsrelevante Bedeutung zuzuordnen ist. Die Vergangenheit hat hier gezeigt, dass ein diesbezügliches Angebot zur Gewinnung des Feuerwehrynachwuchses notwendig ist.

2. b) Fahrzeughallen

Derzeit hat die Löschgruppe Helden zwei Fahrzeuge und die Löschgruppe Dünschede ein Fahrzeug im Einsatz. Zur gebotenen Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfrist ist es notwendig, trotz der Zusammenlegung der Löschgruppen in ein gemeinsames Gerätehaus die Ausstattung des neu zu bildenden Löschzuges mit Fahrzeugen nicht zu reduzieren. Vielmehr besteht die mit der Feuerwehrleitung abgestimmte Notwendigkeit, kurzfristig in dem Neubau ein weiteres Fahrzeug unterzubringen. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der Situation heraus, dass zukünftig die Versorgung der Bevölkerung nur noch von einem Standort aus erfolgen muss und dazu auch unterschiedliche Fahrzeugtypen bereitgehalten werden müssen.

Diese unterschiedlichen Fahrzeugtypen decken die Aufgabe und Bedeutung einer Stützpunktfeuerwehr entsprechend unterschiedliche Schadensszenarien ab. Diese zwingend anzunehmenden Schadensszenarien (siehe Feuerwehrschutz- und Hilfeleistungsgesetz NRW) erfordern eine bedarfsgerechte technische Ausstattung, auch eine solche mit Fahrzeugen. Die Ausstattung mit Fahrzeugen ergibt sich dabei zwangsläufig aus dem Katastrophenschutzkonzept des Kreises Olpe, das auch Fälle wie einen MANV (Massenanfall von Verletzten) berücksichtigen muss. Ein solcher MANV erfordert ein MTF (Mannschaftstransportfahrzeug), das zusätzlich und erstmalig am Standort Niederhelden untergebracht werden muss. Die Erforderlichkeit eines solchen MTF zur Versorgung eines MANV ist in dem Fahrzeugkonzept 2020 der Feuerwehr als Ergänzung der angesprochenen Strukturuntersuchung zu entnehmen.

Darüber hinaus müssen zur Erreichung des Zieles, die gesetzliche Hilfsfrist (8 Minuten) für den weitaus größten Teil des Repetales einzuhalten, neben dem MTF folgende Fahrzeuge vorgehalten werden:

- 1 HLF 20 (Hilfeleistungslöschfahrzeug)
- 2 LF 10 (Löschgruppenfahrzeug)
- 1 MZF (Mehrzweckfahrzeug)

In der Summe werden und müssen am Standort Niederhelden insgesamt fünf Fahrzeuge untergebracht und gewartet werden. Eine Doppelnutzung als Garage und Werkstatt ist dabei schon berücksichtigt.

3. Zusammenfassung

Das Gebäude soll im südlichen Eingangsbereich des Bundesgolddorfes Niederhelden errichtet werden. Das Projekt benötigt eine Grundstücksgröße von 4.005 m². Um die erforderliche Größe dieses Gebäudes zu verdeutlichen, wird auf folgende Projektinhalte hingewiesen:

- Gebäudeausmaße: Länge rd. 55 m, Breite zwischen 15,5 und 18 m; Gebäudehöhe beim Haupthaus je nach Dachvariante zwischen 7,55 m und knapp 12 m).
- Zu- und Abfahrtsbereich 20 m breit.
- 35 Stellplätze einschl. deren An- und Abfahrtsbereiche.
- Aufstellfläche vor Fahrzeughallen, Werkstatt und Waschhalle, die gleichzeitig als Übungsfläche dient.

Sowohl eine Reduzierung der Größe des Baukörpers wie auch eine Verringerung der Inanspruchnahme der dazugehörigen notwendigen Freiflächen sind aufgrund der feuerwehrtechnischen und bedarfsorientierten Anforderungen nicht möglich, ohne den Versorgungsauftrag zu gefährden. Die Anordnung der einzelnen Baukörper mit dem jeweiligen Raumprogramm inkl. der erforderlichen Pkw-Stellplätze ist also das Ergebnis der einsatztaktischen Anforderungen. Im Ergebnis führen diese Rahmenbedingungen zu der geplanten notwendigen Anzahl an Fahrzeughallen. Die Kubatur des Hauptgebäudes stellt sich dabei aufgrund der Funktionalitätsanforderungen und des Raumprogramms als zweigeschossiges Gebäude dar, was insgesamt die Flächeninanspruchnahme reduziert.

8. Alternativenvergleich und Planungserfordernis

Aufbauend auf die in Punkt 7 (11) genannten Lösungsansätze untersucht die Strukturanalyse unterschiedliche Varianten und leitet darauf ein (Neu-)Planungserfordernis ab.

8.1. Methodik

Die Lösungsansätze und deren bewertendes Ergebnis stellen wie im Folgenden dargelegt das Auswahlkriterium für die getroffene Standortentscheidung im Rahmen dieser Bauleitplanung dar. Insofern gilt sie als Begründung dafür, warum genau an der Stelle des Geltungsbereiches der 9. Änderung des FNP 2020 und des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ ein neues Planungsrecht begründet wird und nicht an einem anderen Ort innerhalb bestehender Siedlungsbereiche eine Standortentscheidung ausgewählt wurde. Dazu werden zunächst Alternativen, die sich entweder aufgrund ihres Vorhandenseins oder aufgrund ihrer Lage innerhalb besiedelter Bereiche, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen und Untersuchungsgegenstand des Feuerwehrkonzeptes

sind, auf ihre Eignung hin untersucht. In einem zweiten Arbeitsschritt werden aufbauend auf der feuerwehrfachlichen Einschätzung, dass nur der Zusammenschluss zweier bislang unabhängiger Einheiten (Dünschede und Helden) die gesetzlich vorgeschriebene Versorgung eines weiten, aber auch klar abgegrenzten Teiles des Stadtgebietes, nämlich des durch einen Gebirgszug von der Innenstadt abgegrenzten und von dort ca. 6 km entfernt gelegenen Repetals und der dortigen Bevölkerung, sicherstellen kann, weitere Standortalternativen untersucht. Dabei wird unterschieden zwischen Planungsalternativen am Standort des bislang einen Löschzuges (Dünschede) und alternativen Standorten am bisherigen Tätigkeitsort des anderen Löschzuges (Helden).

In einer Einzelflächenbetrachtung und in einer tabellarischen Zusammenfassung am Ende der detaillierten Einzelbetrachtung wird die Eignung der Gemeinbedarfsfläche zum Zwecke der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses bewertet mit

- | | |
|---|------------|
| - geeignet/alle Prüfkriterien erfüllt | - 3 Punkte |
| - bedingt geeignet/Überwiegend alle Prüfkriterien erfüllt | - 2 Punkte |
| - kaum geeignet/wenig Prüfkriterien erfüllt | - 1 Punkt |
| - nicht geeignet/keine Prüfkriterien erfüllt | - 0 Punkte |

Die elf Prüfkriterien stellen dabei einzeln oder additiv wirkende Beurteilungsmaßstäbe dar. Ihnen kommt allerdings keine einheitliche Bedeutung zu. Die Kriterien „Flächengröße“, „qualitative Erreichbarkeit“, „temporäre Erreichbarkeit“ und „Ausrückzeiten“ stellen bei einer Bewertung von weniger als 3 Punkten (Flächengröße: 0 Punkte) ein Ausschlusskriterium dar, weil vor dem Hintergrund, dass es besser bewertete Flächen gibt ohne eine Höchstbewertung die Erfüllung der Versorgungsaufgabe nicht im erforderlichen Umfang gewährleistet werden kann. Eine inhaltliche Gewichtung berücksichtigt deshalb die Möglichkeit und den Aufwand, bestimmte Einflussfaktoren verändern zu können. Die inhaltliche Gewichtung wird dabei nicht durch die Höhe der maximal vergebenden Wertungspunkte zum Ausdruck gebracht, sondern durch eine prozentuale Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien, die sich wiederum auf eine verbal-argumentative Bewertung stützt.

Dabei kommt einem solchen Bewertungskriterium eine höhere Gewichtung zu, das als unveränderbare Bestimmungsgröße und damit als wesentliche Determinante zu werten ist. Flexible Bestimmungsgrößen, die im Wege einer rechtlich möglichen und das Bauprojekt des Feuerwehrgerätehauses nicht gefährdenden abwägenden Handhabung verändert werden können, unterliegen einer niedrigeren Gewichtung.

Die Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien erfolgt anhand einer Anwendung von grundsätzlichen Ausschlusskriterien wie nachstehend. Diese Gewichtung wird anhand einer verbal-argumentativen Einschätzung erläutert. Als eine das Ergebnis beeinflussende Gewichtung wird sie übergreifend trotz der methodischen Einzelbewertung vorgenommen.

a) Flächengröße

Dem Eignungskriterium kommt höchste Bedeutung zu. Es ist nicht flexibel, da eine Mindestgrundstücksgröße wie in Punkt 7 dargelegt erforderlich ist, um das Bauvorhaben des Feuerwehrgerätehauses zu verwirklichen. Wird die Flächengröße nicht erreicht, scheidet die Fläche aus der Alternativenbetrachtung aus.

b) Temporäre Erreichbarkeit

Maßstab für die Bewertung des Beurteilungskriteriums „qualitative Erreichbarkeit“ ist die gesetzliche Hilfsfrist von 8 Minuten gemäß dem FSHG NRW. Sind Standorte von alternativ geprüften Feuerwehrgerätehäusern zu weit von potenziellen Zielen (Notfallorte) entfernt und summiert sich zu der Ausrückzeit vom Feuerwehrgerätehaus zum Einsatzort eine zu lange Anfahrt von Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr hinzu, ist die gesetzliche Hilfsfrist nicht einzuhalten. Der Standort scheidet aus.

c) Qualitative Erreichbarkeit

Hier stellen sich die Bewertungsmaßstäbe als „Widerstände der Route der anfuhrnden Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr“ dar. Ein Standort, der nur auf Straßen mit hohen Widerständen erreichbar ist, scheidet aus der Betrachtung aus, weil hohe Widerstände Zeitverluste bedingen und die Wahrscheinlichkeit besteht, die Hilfsfrist nicht einzuhalten.

d) Ausrückzeiten

Das Bewertungskriterium „Ausrückzeit“ ist eng verbunden mit dem Maßstab „Hilfsfrist“. Die Hilfsfrist ist dabei der Maßstab schlechthin. Wird diese Vorgabe (8 Minuten in NRW) nicht oder an zu wenigen Orten erreicht, scheidet der Standort zugunsten eines besser gelegenen aus.

8.2. Bewertungskriterien

Die vordergründig einen gesetzlichen, letztendlich aber vielfältigen Ansprüchen genügende Vorhaltung eines Rettungsdienstes wie dem der Feuerwehr hat zunächst funktionalen Gesichtspunkten zu genügen. Erst in zweiter Linie und deutlich nachrangig kommen Auswahlkriterien zum Tragen, die die gesellschaftliche und soziale Bedeutung einer (Freiwilligen) Feuerwehr insbesondere in ländlich gelegenen Dörfern oder Ortsteilen widerspiegeln.

Folgende Auswahlkriterien müssen zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr bei der Auswahl eines neuen Standortes angewendet werden:

1. Flächengröße

Benötigt wird eine zusammenhängende Fläche von mindestens 4.000 m² zur Unterbringung von Fahrzeugen, Materialien, Schulungs- und Sozialräumen und Räumen zur Instandhaltung und Wartung. Flächen mit einer Größe von weniger als 4.000 m² sind ungeeignet.

2. Flächenzuschnitt

Ein möglichst rechteckiger Zuschnitt des Grundstückes muss die Anordnung der Fahrzeugabstellplätze in einer zusammenhängenden Fahrzeughalle nebeneinander und in direkter Zuordnung zu den Umkleide- und Sozialräumen der Wehrleute ermöglichen, aber auch ausreichend Stellplätze für Einsatzpersonal

bereithalten. Ein rechteckiger Zuschnitt mit einer straßenzugewandten Längsseite wird als am geeignetsten bewertet.

3. Flächentopografie

Der funktionalen Zweckgebundenheit folgend hat die zu bebauende Fläche für ein FWGH möglichst eben ohne intern ansteigende/abfallende Geländekanten oder erst recht ohne Treppen/Rampen zu sein. Die Bewertung „geeignet“ wird an eine möglichst ebene Fläche vergeben.

4. Kosten

Im Sinne eines dem Allgemeinwohl verpflichtenden Umganges mit Steuergeldern ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auch aus Kostengesichtspunkten zu gestalten. Dabei sind insbesondere die zuvor genannten Aspekte der Topografie und des Flächenzuschnittes, aber auch die Belange der (vorhandenen) Erschließung zu berücksichtigen. Günstige Bebauungsvoraussetzungen im Sinne oben genannter Aspekte bedingen niedrige Kosten, die zu einer Eignung im Sinne der Bewertung „geeignet“ führen.

5. Lage im Siedlungskontext

An- und abfahrender Fahrzeugverkehr der Wehrangehörigen, aber auch Verkehre der Einsatzfahrzeuge verursachen Emissionen, die in direkter Nähe zu Wohngebieten u.U. zu unzumutbaren Immissionen führen können. Der Standort für ein FWGH hat diese immissionsrechtliche Konfliktsituation zu berücksichtigen und deshalb einen möglichst konfliktfreien oder zumindest konfliktarmen Bereich auszuwählen. Ein solcher wird mit „geeignet“ oder ggf. mit „bedingt geeignet“ bewertet.

6. Qualitative Erreichbarkeit (Widerstände der Fahrtroute)

Zugehörig zu einer Freiwilligen Feuerwehr müssen die Einsatzkräfte im Bedarfsfall zunächst zu den Einsatzfahrzeugen im zugeordneten Feuerwehrgerätehaus gelangen. Eine gute, d.h. schnelle Erreichbarkeit ist deshalb unabdingbar und im Vergleich mit anderen Bewertungskriterien ein Ausschlusskriterium. Um die vorgegebene Hilfsfrist einzuhalten, ist eine solche schnelle Erreichbarkeit zu gewährleisten. Dabei ist weniger eine unproblemlose Auffindbarkeit, sondern vor allem eine Zufahrtsstrecke mit möglichst geringen Widerständen erforderlich. Neben verkehrslenkenden oder verkehrsregulierenden Anlagen wirken dabei auch Straßenquerschnitte, die keinen Begegnungsverkehr, wie er z.B. zu erwarten ist, wenn ein Einsatzfahrzeug der Feuerwehr bereits ausrückt, aber weiterhin Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr mit ihren privaten Pkws in Richtung FWGH fahren und sich diese Fahrzeuge begegnen (Begegnungsfall Lkw/Pkw), zulassen, hemmend und Zeit erfordernd. Eine gute, d.h., schnelle Erreichbarkeit ohne anbindungstechnische Widerstände (Kreuzungen, Rechtsvor-Links-Regelungen, Einbahnstraßen, geringe Straßenquerschnitte) führt zu einer positiven Bewertung („geeignet“). Eine wie zuvor definierte Strecke bedeutet dabei gleichsam auch eine hohe Verkehrssicherheit für die zum Einsatzfahrzeug eilenden Wehrleute, aber letztendlich auch eine weitestgehend garantierte Sicherheit für übrige Verkehrsteilnehmer, weil so riskante Begeg-

nungsfälle (auf zu engen Straßen/in unübersichtlichen Kurven) vermieden werden können.

7. Temporäre Erreichbarkeit (Fahrzeit)

Ein Standort für eine Einrichtung für die Freiwillige Feuerwehr, zu der Wehrleute aus zwei Ortschaften erst hinfahren müssen, liegt aus Gründen des bestimmungsgemäßen Erfordernisses zur Zeiteinsparung und zur Einhaltung der Hilfsfristen sinnvollerweise so, dass zu beiden Ortschaften eine etwa gleich lange Reisezeit besteht. Sind die Streckenwiderstände gleich groß, resultiert daraus auch eine gleich große Streckenlänge (Entfernung). Ist die prognostizierte Fahrzeit zum Ziel (Feuerwehrgerätehaus) gering, wird die Bewertung „geeignet“ vergeben (Ausschlusskriterium).

Letztendlich bedeutet dies aber, dass ein potenzieller Standort in dem einen Ortsteil eines bisherigen FWGH (Helden) oder dem anderen Ortsteil (Dünschede) immer nur die durchschnittliche Bewertung „bedingt geeignet“ oder „kaum geeignet“ erhalten kann, weil entweder die Wehrleute aus Helden oder die aus Dünschede eine unverhältnismäßig weite Strecke mit dadurch bedingtem hohen Zeitaufwand fahren müssen. Ein diesbezüglich hoher Zeitaufwand gefährdet aber die zwingend einzuhaltende Hilfsfrist. Die Wehrleute aus Niederhelden - hier wohnen der vorliegenden Strukturuntersuchung 2020 zufolge die meisten der im gesamten Repetal eingesetzten Wehrleute, also mehr als jeweils in Helden oder Dünschede, mit der höchsten Tagesverfügbarkeit (!) - haben (einen Standort der Stützpunktfeuerwehr in Niederhelden vorausgesetzt naturgemäß den kürzesten Anreiseweg, was insgesamt betrachtet zu einer Verkürzung oder Einhaltung der Hilfsfrist führt und als Standortvorteil zu werden ist (Ausschlusskriterium).

8. Ausrückzeiten/Hilfsfristen

Die Hilfsfrist ist das wichtigste Planungs- und Qualitätsmerkmal für den Einsatz der Feuerwehr. Im maßgeblichen brandschutzbedarfsplan wird eine Hilfsfrist unter Berücksichtigung der Ausrückzeiten als eine maximale Zeitspanne von 8 Minuten bis zum Eintreffen der Wehrleute am Notfallort angesetzt. Der reale Erreichungsgrad dieser Hilfsfrist ist anhand von Statistiken nachzuweisen. Die vorliegende Statistik der hier zu betrachtenden letzten Jahre lässt einen unterdurchschnittlichen Erreichungsgrad im betrachteten Repetal erkennen. Die an anderer Stelle bereits ausführlich zitierte Strukturuntersuchung der Freiwilligen Feuerwehr ermittelt dabei für die Ortschaften Dünschede und Helden einen Besatz an Wehrkräften, die für diesen unzufriedenstellenden Umstand verantwortlich ist. Die Überalterung der dortigen Wehrleute und die Bewohner- und Altersstruktur in Dünschede und Helden insgesamt lassen eine diesbezügliche Besserung in den nächsten Jahren keinesfalls erwarten, so dass hier dringender Handlungsbedarf gegeben ist, um die Leistungsfähigkeit der Wehren schon mittelfristig, sicher aber langfristig zu garantieren. Erschwerend, ja sogar deutlich beeinflussend ist zu registrieren, dass die Tagesverfügbarkeit von Einsatzkräften an den bisherigen Standorten Dünschede und Helden nur unzureichend gegeben ist und sich der Strukturuntersuchung zufolge in den nächsten Jahren noch verschlechtern wird. In Niederhelden hingegen ist die Anzahl an Wehrleuten heute schon höher als an anderen Standorten. Dazu kommt

der Umstand, dass aufgrund der Altersstruktur in Niederhelden Nachwuchs problemlos zu generieren ist.

Als Hilfsfrist ist im Brandschutzbedarfsplan eine Hilfsfrist von 8 Minuten, gerechnet vom Eingang der Notfalloffmeldung bis zum Eintreffen am Notfalloffort, vereinbart. Diese Hilfsfrist basiert auf gleichlautenden Vorgaben des Landes NRW.

Ein Standort einer Feuerwache, von dem aus eine größtmögliche Anzahl an potenziellen Einsatzorten/eine größtmögliche Bevölkerungszahl zu erreichen ist, bekommt in der vorliegenden Bewertungsmatrix das Kriterium „geeignet“ mit der höchstmöglichen Punktezahl, weil so die gesetzliche Hilfsfrist einzuhalten ist. Als das mit Abstand eines der wichtigsten Entscheidungskriterien für die Standortwahl handelt es sich um ein Ausschlusskriterium. Liegt also ein Standort geografisch so, dass von ihm aus nur eine geringere Anzahl an potenziellen Einsatzorten als von einem anderen Standort erreicht werden kann, fällt er als im Sinne des FSHG NRW ungeeignet als der Bewertung.

9. Flächennutzungsplan 2020 (FNP)

Liegt die Prüffläche innerhalb eines Bereiches, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 (FNP) als eine für eine Bebauung vorgesehene Fläche (Wohnbaufläche, Mischbaufläche, ggf. gewerbliche Baufläche oder gar Gemeinbedarfsfläche) dargestellt ist, ist also kein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig, ist die Fläche „geeignet“.

10. Bebauungsplan (BP) und Zugehörigkeit zum Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB (§ 34)

Ein Bebauungsplan oder ein im Zusammenhang bebauter Siedlungsteil führt dann zu einer positiven Bewertung der Eignung, wenn Festsetzungen oder Einfügekriterien erfüllt sind und eine Bebauungsplanänderung ebenso wenig erforderlich ist, wie ggf. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, wenn sich ein Einfügen in den Umgebungszusammenhang der vorhandenen Bebauung nicht ergibt.

11. Naturschutz

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 26 BNatSchG rechtsverbindlich für jedermann im Landschaftsplan festgesetzte Gebiete, in denen der Schutz von Natur und Landschaft vorrangig ist. Verbote sind in den dazugehörigen Landschaftsschutzgebietsverordnungen geregelt.

Von den Verboten innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes kann die Untere Landschaftsbehörde eine Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz NRW erteilen, wenn „überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern“.

Im Sinne des Gesetzes über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG NRW) kommt der Versorgung der Bevölkerung und des Gemeindegebietes mit Einrichtungen des vorbeugenden Brandschutzes eine äußerst hohe Bedeutung im Sinne des Wohls der Allgemeinheit zu.

Unter Berücksichtigung eines anzuerkennenden Wohles der Allgemeinheit schließt sich eine Befreiung von den Verbotstatbeständen eines Landschaftsschutzgebietes nicht von vorne herein aus, weshalb dem Kriterium „Naturschutz“ keine Ausschlusswirkung zukommt.

Ungeachtet dessen führt die Lage in einem zu schützenden Landschaftsraum aber zu einer geringen Bewertung und der Eischätzung als „kaum geeignet“.

8.3. Bewertungskriterien

Das Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG NRW) regelt sowohl die Trägerschaft und die Organisationsformen als auch die Aufgaben- und Pflichtverteilung im Brandschutz inkl. dem vorbeugenden Brandschutz. Die Gemeinden sind demnach verpflichtet, diene „leistungsfähige Feuerwehr“ zu unterhalten (§ 1 FSHG NRW). Die Leistungsfähigkeit bemisst sich dabei an diversen Merkmalen, zu denen neben der technischen Ausstattung (z.B. Anzahl und Alter der Mitglieder und deren (Tages-)Verfügbarkeit) auch die Fragen der Organisationsformen (z.B. Standorte) gehören.

Demzufolge gehören die Bewertungskriterien

- Flächengröße,
- temporäre Erreichbarkeit (Fahrzeit/Erreichbarkeit),
- qualitative Erreichbarkeit (Widerstände der An- und Abfahrtsrouten),
- Ausrückzeiten/Hilfsfristen

zu den Bewertungskriterien, denen eine Ausschlussfunktion zugeordnet wird.

Im Einzelnen...

- eine „Flächengröße, die aufgrund einer Bedarfsermittlung (siehe Punkt 7) die erforderliche Mindestgröße nicht erreicht, scheidet als zur Zielerreichung ungeeignet aus.
- Standorte, die aufgrund ihrer Entfernung zu den Wohnorten (oder Arbeitsstätten) der Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr (Einsatzkräfte) einen solchen räumlichen Abstand haben, dass das dazu gebildete Bewertungskriterium „temporäre Erreichbarkeit“ zu einer Überschreitung der gesetzlichen Hilfsfrist von 8 Minuten kommt, scheiden ebenfalls als Standort für eine zentrale leistungsfähige Stützpunktfeuerwehr aus.
- Standorte, die an ungeeigneten Erschließungsstraßen liegen, scheiden aus, weil die mit der Ungeeignetheit im Hinblick auf das Bewertungskriterium „qualitative Erreichbarkeit“ verbundenen Fahrtwiderstände so hoch sind, dass entweder die Funktionalität des Feuerwehrgerätehauses nicht gewährleistet ist (z.B. für den Fall, dass Straßen zu schmal bemessen sind, um den wahrscheinlichen Fall des Begegnungsverkehrs eines (ausrückenden) Einsatzfahrzeuges mit einem Pkw (z.B. eines zum Einsatzort fahrenden Wehrmitgliedes) abzuwickeln) oder die Überwindung der Routenwiderstände (z.B. Einbahnstraßenregelungen, Häufung von Rechts-vor-Links-Regelungen, Tempo-30-Zonen etc.)

zu Fahrtzeitverlängerungen führt, was wiederum die Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfrist (8 Minuten) gefährdet oder unmöglich macht.

- Standorte, die die gesetzlich vorgegebenen Hilfsfristen (sich zusammensetzend aus der Zeit, die ein Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr benötigt, um nach dem Eingang des Alarmsignals am Standort der Einsatzfahrzeuge zu sein, und der Ausrückzeit, die vergeht, bis das Einsatzfahrzeug am Einsatzort ist) nicht erreichen lassen, seien aufgrund der so anzunehmenden Ungeeignetheit hinsichtlich des Kriteriums „Ausrückzeiten/Hilfsfristen“ aus.

8.4. Stützpunktfeuerwehr Niederhelden

Für den zu untersuchenden Standort Niederhelden bedeutet dies, dass er

- eine Flächengröße von 4.000 m² bieten kann (exakt: 4.005 m²),
- die im Vergleich zu Dünschede und Helden größte Anzahl an Mitgliedern der Wehr hat,
- unter allen Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehren im Repetal (bisherige Standorte Helden und Dünschede) die größte Anzahl an Wehrmitgliedern aufweist, die eine sofortige und schnelle Tagesverfügbarkeit vorweisen können (begründet u.a. mit der Struktur Niederheldens als Bundesgolddorf im Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“, nach der Niederhelden eine hohe Anzahl junger Bewohner aufweist und gleichzeitig zahlreiche Arbeitsstätten vor Ort im Dorf bietet, in denen die Wehrmitglieder arbeiten).

Unter Berücksichtigung der erkannten örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf Straßenqualitäten (z.B. Breiten, Befahrbarkeit, Widerstände) hat die zuvor ausführlich in ihren relevanten Textbestandteilen wiedergegebene Strukturuntersuchung der Freiwilligen Feuerwehr die Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfrist von 8 Minuten untersucht und dargelegt. Dies ist für den Standort Helden, für den Standort Dünschede und für den Standort Niederhelden geschehen. Die so dargelegten Isochronen (Verbindungslinien aller Orte, die von einem Ausgangspunkt aus in der gleichen Zeit zu erreichen sind) zeigen deutlich, dass von einem Standort Niederhelden aus, die weitaus größte Anzahl an Einsatzorten zu erreichen ist. Diese Tatsache ist dabei dem Umstand geschuldet, dass der Ort Niederhelden zentral im Repetal, dessen Ortschaften versorgt werden müssen, gelegen ist und aufgrund seiner zentralen Lage zu den meisten anderen Orten des Repetals die gleiche Entfernung aufweist. Der Standort Niederhelden ist demnach prädestiniert, als Standort für eine Stützpunktfeuerwehr zu fungieren. Von ihm aus ergibt sich für das Versorgungsgebiet Repetal die größtmögliche Flächenabdeckung zur Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfrist von 8 Minuten. Gleichzeitig ergibt sich infolgedessen auch der kleinste Anteil der Flächen, die (nur) innerhalb der (Ausnahme-)Hilfsfrist von 12 Minuten (Abseits gelegene ländliche Bereiche/Einzelgehöfte/Splittersiedlungen) erreichbar sind.

Wird der Standort einer zentralen Stützpunktfeuerwehr aus dem geografischen Mittelpunkt des zur Versorgung anstehenden Repetals an weniger zentrale Standorte (z.B. Helden oder Dünschede) verlagert, ergibt sich folgerichtig ein geringerer Deckungsgrad. Weniger Ziele können in der Hilfsfrist von 8 Minuten erreicht werden, was dem gesetzlichen Auftrag des FSHG NRW und damit dem Allgemeinwohl

widerspricht. Die Erfüllung des Allgemeinwohls muss aber ein wesentliches Ziel, das es zu erreichen gilt, sein.

8.5. Flächenverfügbarkeit

Wie ausgeführt, obliegt der Hansestadt Attendorn die Pflicht, eine hauptamtliche Feuerwache mit einer Berufsfeuerwehr zu unterhalten. Von dieser einer mittleren kreisangehörigen Stadt obliegenden Pflicht kann im Ausnahmefall eine Befreiung durch die zuständige Aufsichtsbehörde (hier: Bezirksregierung Arnsberg) in Form einer Sonderregelung getroffen werden. Diese Sonderregelung ist an den jährlich zu erbringenden Nachweis gebunden, dass die Leistungsfähigkeit des Rettungsschutzes auch mit Freiwilligen Feuerwehren gewährleistet ist. Die Verpflichtung zum turnusmäßigen und in kurzen Abständen zu leistender Nachweis spielt dem hier zusätzlich eingefügten Entscheidungskriterium „Flächenverfügbarkeit“ eine zu berücksichtigende Rolle zu.

Nach Gesprächen mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern konnte eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit für die nun überplante Fläche am südlichen Ortseingang von Niederhelden (Plangebiet) erreicht werden. Das Ergebnis ist nicht auf andere Flächen in Niederhelden übertragbar, weil dort keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Die Hansestadt Attendorn ist selber nicht im Eigentum anderweitiger Flächen in Niederhelden.

8.6. Städtebauliche Integration des Plangebietes in den Siedlungszusammenhang im Hinblick auf Alternativflächen am Standort Niederhelden unter Berücksichtigung der Wertungskriterien

Von 15 in Niederhelden untersuchten Flächen erfüllen neun Flächen zwar die Anforderungen an die Mindestgröße (sind also größer als 4.000 m²), acht dieser neun Flächen scheiden aber aus dargelegten städtebaulich nicht überwindbaren und aus sonstigen Gründen aus den Überlegungen zur Inanspruchnahme aus (siehe Punkt 8 und dortige Einzelbewertung). Es verbleibt eine Fläche am Nordrand von Niederhelden westlich der L 880 (Repetalstraße, die im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ als Gebiet ohne Festsetzung dargestellt ist (Bezeichnung 1/Karte 7). Die Fläche ist Gegenstand der Alternativenprüfung und dort als nicht weniger geeignet eingestuft worden. Ihre Größe lässt einen baulichen Zusammenhang zwischen dem südlich gelegenen Wohnhaus und dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hof aber nicht mehr erkennen. Da der landwirtschaftliche Betrieb eine planungsrechtliche Privilegierung genießt und nicht dem baulichen Zusammenhang nach § 34 BauGB zuzurechnen ist und diesem Zusammenhang auch nicht zugerechnet werden muss (den Zusammenhang stellen nur Wohngebäude, aber keine privilegierten Nutzungen her), stellt die Fläche mit der Bezeichnung 1/Karte 7 eine nicht integrierte, aber auch nicht integrierbare Insellösung dar. Im Unterschied zur ausgewählten Fläche am Südrand von Niederhelden findet sich ihr gegenüber (östlich, andere Straßenseite) kein städtebauliches Pendant, das geeignet erscheint, eine städtebauliche Arrondierung der Ortseingangssituation zu gestalten. Der ausgewählten Fläche am südlichen Ortseingang von Niederhelden gegenüber befindet sich keine Bebauung mit einer Spedition und einigen Häusern. Das hier geplante Feuerwehrgerätehaus rundet deshalb die Bebauung ab, gestaltet den Ortseingang geradlinig beidseits der erschließenden Repetalstraße und sorgt für dessen beidseitige Anbauung. Diese Gestaltungsmerkmale fehlen der untersuchten Fläche 1/Karte 7 in Niederhel-

den. Hier stünde das Feuerwehrgerätehaus städtebaulich, aber auch planungsrechtlich ohne ein ergänzendes Pendant auf der gegenüberliegenden Straßenseite dar. Zwar ist eine solche Ortseingangsgestaltung nicht undenkbar, dennoch erscheint eine beidseitige Ortseingangsbebauung, wie sie sich am Standort des Plangebietes realisieren lässt, harmonischer und integrierter. Standortvorteil: Plangebiet.

8.7. Standortalternativen/Alternativenvergleich im Einzelnen

Die Strukturuntersuchung der Freiwilligen Feuerwehr untersucht mit nachstehendem Ergebnis die folgend genannten und in Karte 4 dargestellten Alternativen:

1. Umbau und Modernisierung des bestehenden FWGH Helden

Der Umbau des bestehenden Gebäudes ist umfänglich untersucht worden. Eine von der dortigen Feuerwehrlöschgruppe erarbeitete Bestandsaufnahme mit einer daraus resultierenden Mängel- und Anforderungsliste ist auf ihre bauliche, technische und finanzielle Machbarkeit hin überprüft worden. Diesbezügliche Machbarkeit scheitert u.a. daran, dass die Abstellplätze der Einsatzfahrzeuge zu schmal bemessen sind, ihre Verbreiterung auf ein erforderliches Maß aber an tragenden und deshalb statisch erforderlichen Stützen scheitert. Die Beseitigung der Stützen wiederum hätte einen massiven Eingriff in die Statik und damit in die Bausubstanz des Gebäudes zur Folge, was wiederum im Zusammenwirken mit übrigen vielfältigen, aber notwendigen Maßnahmen keine sinnvolle Wirtschaftlichkeit erwarten lässt.

Die Planungsalternative des Umbaus der bestehenden Halle in Helden scheidet aus baulichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Darüber hinaus lässt die nicht zur Verfügung stehende Flächengröße des Grundstücks eine Erweiterung im Sinne der Aussagen des Feuerwehrkonzeptes zur Notwendigkeit einer gebündelten Stützpunktfeuerwehr nicht zu.

2. Neubau an gleicher Stelle wie heutiges FWGH Helden

Neben der nicht gegebenen Grundstücksgröße spricht die Lage inmitten der Wohnbebauung mit einer als kritisch zu bewertenden Verkehrsanbindung gegen eine Neubebauung an gleichem Standort inmitten der Ortschaft Helden. Logistisch müsste darüber hinaus eine Übergangslösung zur temporären Unterbringung der Feuerwehr bis zur Fertigstellung des neuen Gebäudes gefunden werden, eine Lösung, die an fehlender Möglichkeit scheitert und darüber hinaus zusätzliche Kosten verursachen würde.

Die Planungsalternative Neubau an gleicher Stelle wie heutiges FWGH Helden scheidet aus Gründen der nicht gegebenen Flächengröße des Grundstücks, der Verkehrserschließung sowie aus logistischen und immissionsrechtlichen Gründen aus.

3. Neubau einer Stützpunktfeuerwehr am Stand Helden-Mitte

Am Standort Helden-Mitte befindet sich auf einem ca. 8.500 m² großen Grundstück, das allerdings mittig durch einen Bachlauf durchtrennt wird, eine Gewerbebrachfläche, die überwiegend noch heute mit unterschiedlichen (un-

genutzten) Gebäuden bebaut ist. Über die ehemals dort tätige Firma ist das Insolvenzverfahren eröffnet worden (Stand: Oktober 2015). Eine unklare Eigentums- und Besitzstruktur, ein für Feuerwehrzwecke ungeeignetes Gebäude, mögliche Altlasten, ein zu berücksichtigender Bachlauf, direkt angrenzende vielfältige Wohnbebauung und die damit verbundene Immissionsproblematik erlauben auf der Fläche keine Feuerwehrrnutzung.

Städtebaulich betrachtet kommt dem zentral inmitten des Dorfkernes von Helden in der direkten Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen (Banken, Einzelhandel) und umgebender Wohnbebauung gelegenen Standort langfristig auch eine wesentliche attraktive Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird er der Stärkung des Dorfkernes dienen und die Versorgung der Ortschaft Helden mit vielfältigen Angeboten gesellschaftlicher, gesundheitlicher oder kultureller Art sicherstellen.

Die Planungsalternative eines Neubaus einer Stützpunktfeuerwehr am Standort Helden-Mitte scheidet aus unterschiedlichen Gründen, zu denen die unklaren Eigentums- und Besitzverhältnisse, Altlasten- und Immissionsproblematiken, die Notwendigkeit eines Abrisses eines vorhandenen Gebäudes, aber auch die zu sichernde langfristige Verfügbarkeit für andere gesellschaftlich und städtebaulich notwendigen Nutzungen, gehören, aus.

4. Umbau FWGH Dünschede

Der Umbau des FWGH Dünschede ist der damaligen akuten Not gehorchend vor einigen Jahren in weitgehender Eigenregie der Feuerwehr soweit wie möglich im vorhandenen Bestand (ohne Gebäudeerweiterung) getätigt worden. Heutigen Erfordernissen entspricht der jetzige Zustand dennoch nicht. Es fehlen Übungsräume, Lagerräume und Aufenthaltsräume für die Jugendfeuerwehr. Weitere Maßnahmen scheitern aber an der Bausubstanz wie an der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit. Damit ist der Ausbau zu einer Stützpunktfeuerwehr nicht möglich, weil das zur Verfügung stehende Grundstück zu klein ist und aufgrund umliegender Bebauung nicht genügend Freiraum bietet.

Die Planungsalternative eines Umbaus des FWGH Dünschede scheidet aus baulichen Gründen und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit aus.

5. Neubau an gleicher Stelle wie heutiges FWGH Dünschede

Neben der nicht gegebenen Flächengröße spricht die Lage inmitten der Wohnbebauung mit einer als kritisch zu bewertenden Verkehrsanbindung gegen eine Neubebauung an gleichem Standort inmitten der Ortschaft Dünschede. Logistisch müsste darüber hinaus eine Übergangslösung zur temporären Unterbringung der Feuerwehr bis zur Fertigstellung des neuen Gebäudes gefunden werden, eine Lösung, die an fehlender Möglichkeit scheitert und darüber hinaus zusätzliche Kosten verursachen würde.

Die Planungsalternative Neubau an gleicher Stelle wie heutiges FWGH Dünschede scheidet aus Gründen der Flächengröße, der Verkehrserschließung sowie aus logistischen und immissionsrechtlichen Gründen aus.

Neben den genannten und in der Strukturuntersuchung der Feuerwehr erläuterten grundsätzlich denkbaren Standorten, die in Teilen aber die Notwendigkeit einer Bündelung bisheriger einzelner Standorte zur Schaffung einer zentralen Stützpunktfeuerwehr außer Acht lassen und demzufolge nicht dem Anspruch des Allgemeinwohls entsprechen, werden in den folgenden Ausführungen weitere Fläche hinsichtlich ihrer Tauglichkeit zur Einrichtung einer zentralen Feuerwehr untersucht. Die zuvor begonnene Nummerierung wird dabei fortgeführt. Begonnen wird mit zusätzlichen Standorten im Ortsteil Dünschede. Untersucht werden Grundstücke, die sich nach erster Inaugenscheinnahme anbieten und die in Karte 5 dargestellt sind. Allen im Ortsteil Dünschede untersuchten Flächen ist gemein, dass sie dem Ergebnis der Strukturuntersuchung, eine zentrale Stützpunktfeuerwehr zur Versorgung der Bevölkerung im Sinne des FSHG NRW haben zu müssen, um leistungsfähig zu sein, insbesondere im Hinblick auf die schnelle Erreichbarkeit aus beiden Ortschaften (Dünschede und Helden), widersprechen. Demzufolge kann eine hier (im Ortsteil Dünschede) gelegene Fläche nicht dem Allgemeinwohl dienen.

6. Fläche mit der Bezeichnung 1 (Karte 5)

Die Fläche liegt am westlichen Ortsausgang der Ortschaft Dünschede und ist damit hinsichtlich der Erreichbarkeit/Fahrzeit der am weitesten vom Standort des FWGH Helden entfernte Bereich. Die Fläche liegt zwar außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt direkt an der Kreisstraße 7 (K 7), ist über diese aber nicht erschlossen. Die Kreisstraße (Heggener Straße) wird hier bereits auf einem Damm geführt, um wenige Meter weiter eine innerörtliche Gemeindestraße innerhalb der Ortschaft Dünschede mittels einer Brücke zu überqueren. Eine Erschließung der Fläche kann folglich nur über mit mehreren Abbiegevorgängen behaftete innerörtliche Straßen erfolgen.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
1	3	3	3	1	2	1	1	0	0	0	3

7. Fläche mit der Bezeichnung 2 (Karte 5)

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dünschede an einem schmalen Verbindungsweg in Richtung Röllecken. Die ebenfalls angrenzende K 7 wird auch hier auf dem Damm geführt und ist deshalb und aufgrund der sehr kurvigen Auffahrtssituation nicht für eine Erschließung geeignet.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
2	3	3	2	2	1	1	1	0	0	0	3

8. Fläche mit der Bezeichnung 3 (Karte 5)

Die Fläche liegt an der gleichen schmalen Straße wie die Fläche 2, jetzt aber innerhalb der kurvigen Auffahrt auf die K 7. Wie angeführt steht die K 7 an dieser Stelle für eine Erschließung aus topografischen und funktionalen Gründen nicht zur Verfügung.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
3	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	3

9. Fläche mit der Bezeichnung 4 (Karte 5)

Die Fläche liegt unterhalb der Fläche 1 zwischen der K 7 und einem privaten Wohnhaus. Auch hier steht die K 7 nicht zur Erfüllung einer Erschließungsfunktion aus genannten Gründen zur Verfügung.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
4	0	0	2	0	0	1	1	0	0	0	3

10. Fläche mit der Bezeichnung 5 (Karte 5)

Am Ende einer kleinen und äußerst schmalen Stichstraße gelegen befindet sich diese Fläche gleichermaßen inmitten umgebender Wohnbebauung wie auch am westlichen Rande der Ortschaft in Dünschede. Die kleine und schmale Stichstraße stellt keine geeignete Erschließungsstraße für ein FWGH dar.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
5	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	3

11. Fläche mit der Bezeichnung 6 (Karte 5)

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Dünschede an einem äußerst schmalen Verbindungsweg in Richtung Niederhelden/Helden. Dieser Weg ist mit einer durchschnittlichen Breite von weniger als 4,0 m nicht für einen Begegnungsverkehr Pkw/Lkw ausgelegt und hat im innerörtlichen Straßenverkehrsnetz keine verbindende Bedeutung. Er dient im Wesentlichen

landwirtschaftlichen Zwecken. Zur Erschließung eines FWGH ist er nicht geeignet.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
6	3	3	3	2	3	0	0	0	0	0	3

12. Fläche mit der Bezeichnung 7 (Karte 5)

Die Fläche liegt zwar unmittelbar an der schon erwähnten K 7, ist von dieser aber topografisch durch eine hohe Böschung getrennt. Die Errichtung eines FWGH hätte massive Landschaftsbild beeinflussende Aufschüttungen und Umgestaltungen des natürlichen Reliefs zur Folge.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
7	3	3	1	2	2	1	1	0	0	0	3

13. Fläche mit der Bezeichnung 8 (Karte 5)

Die Fläche liegt in hängigem Gelände gleichfalls an der K 7. Eine hohe Böschung trennt sie von dieser Landesstraße. Unmittelbar angrenzend befindet sich in der Verlängerung ein nach § 62 LG geschütztes Naturschutzgebiet, was eine komplementäre Inanspruchnahme weiterer umgebender Flächen genauso ausschließt, wie die Lage der Fläche, die an drei an drei Seiten von Straßen umgeben ist.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
8	0	0	0	1	3	2	1	0	0	0	2

14. Fläche mit der Bezeichnung 9 (Karte 5)

Die Fläche liegt in einer tiefen Senke parallel zur K 7. Die in diesem Bereich deutlich abfallende Topografie der Fläche führt zu einer von der Straße deutlich getrennten wasserreichen und damit feuchten Wiese. Entgegenstehende ökologische Belange, die Bedeutung dieser Fläche für das Orts- und Landschaftsbild sowie das Erfordernis, umfangreiche Erdarbeiten zur Herrichtung eines bebaubaren Geländes durchführen zu müssen, schränken die Eignung in der Fläche für eine Errichtung eines FWGH ein.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
9	3	3	0	1	3	1	1	0	0	0	3

15. Fläche mit der Bezeichnung 10 (Karte 5)

Die Fläche mit der Bezeichnung 10 liegt über eine Nebenstraße erschlossen in steiler Hanglage. Sie ist bewaldet und unter 2.000 m² groß und deshalb ungeeignet zur Errichtung des geplanten FWGH.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
10	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	3

16. Fläche mit der Bezeichnung 11 (Karte 5)

Die Fläche liegt an gleicher schmaler Nebenstraße wie zuvor die Fläche mit der Bezeichnung 10. Folglich ist auch hier das Gelände sehr steil und darüber hinaus intensiv bewaldet. Letztendlich sprechen topografische, städtebauliche und aus Gründen der Nähe zu einem geschützten Landschaftsbestandteil ökologische Belange gegen eine Inanspruchnahme zur Errichtung eines FWGH.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
11	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	2

17. Fläche mit der Bezeichnung 12 (Karte 5)

Die Fläche liegt am äußersten nordöstlichen Rand eines infrage kommenden Bereiches und gehört bereits zum Ortsteil Röllecken. Sie ist von steiler Hanglage geprägt und fällt deshalb von der erschließenden und sehr schmalen Nebenstraße mehrere Meter tief ab. Im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ ist die Fläche als geschütztes Biotop und Landschaftsschutzgebiet „Typ B“ (besonderer Schutz) ausgewiesen. Eine Inanspruchnahme zur Errichtung eines FWGH scheidet aus den genannten Gründen aus.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
12	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0

18. Fläche mit der Bezeichnung 13 (Karte 5)

Die Fläche ist gleichermaßen Teil des unter lfd. Nr. 12 genannten und im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ ausgewiesenen besonders geschützten Biotopes. Von der in einiger Entfernung vorbeiführenden Landesstraße ist sie topografisch mehrere Meter getrennt (abfallende hohe Böschung). Sie liegt zwischen der erwähnten Landesstraße und der Repe. Als eine solche Fläche stellt sie ein wesentliches Überschwemmungsgebiet und einen bedeutsamen Retentionsraum für die Repe dar. Die letztgenannten Tatsachen stellen unüberwindbare Ausschlusskriterien dar und führen für sich betrachtet schon zum Ausschluss der Fläche.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
13	3	3	0	0	1	1	1	0	0	0	0

Neben den zuvor im Ortsteil Dünschede untersuchten Alternativstandorten werden im nun Folgenden alternative Bauorte im Ortsteil Helden auf ihre Eignung zur Ansiedlung einer zusammenfassenden Stützpunktfeuerwehr untersucht. Auch hier gilt allerdings das zuvor schon Ausgeführte, nämlich die Tatsache, dass alle auf Ortsteilebene angesiedelten Standorte nicht dem Anspruch des Allgemeinwohls dienen, weil nur die zentrale Unterbringung bislang getrennt betriebener Feuerwehrgerätehäuser an einem gemeinsamen und idealerweise mittig zwischen den beiden bisherigen Standorten (Helden und Dünschede) gelegenen Standort die zukünftige Leistungsfähigkeit der Attendorner (Freiwilligen) Feuerwehr im Sinne des gesetzlichen Versorgungsauftrages sicherstellen kann (Ausschlusskriterien). Die folgend untersuchten Standorte im Ortsteil Helden setzen die bisherige Nummerierung fort.

19. Fläche mit der Bezeichnung 1 (Karte 6)

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Helden außerhalb des Siedlungszusammenhanges in der Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes, als dessen Betriebsfläche sie heute dient. Erschlossen ist sie über eine schmale und nicht endgültig ausgebaute Straße.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
1	3	1	2	1	2	0	0	0	0	0	3

20. Fläche mit der Bezeichnung 2 (Karte 6)

Die Fläche liegt zentral im Ortsteil Helden gegenüber der dortigen Grundschule. Ungeachtet dessen ist sie nur über schmale Nebenstraßen erschlossen. Diese Nebenstraße führt zwar letztendlich auch zum Heldener Sportplatz, ihr Ausbauzustand verträgt aber keine weiteren Nutzungen, wie sie durch ein FWGH ausgelöst werden. Die Fläche wird als Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität und als Ruhebereich mit Spielbereich genutzt und hat als solche eine hohe städtebauliche Funktion als „grüne Oase“ und Gliederungselement. Neben der schulischen Nutzung finden sich an allen Seiten dieser zentralen Fläche Wohnnutzungen, die durch den von der Schule ausgelösten (Verkehrs-) Lärm bereits beeinträchtigt sind.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
2	3	3	3	1	0	0	0	0	0	0	3

21. Fläche mit der Bezeichnung 3 (Karte 6)

Die Fläche ist nur ca. 2.000 m² groß und liegt (noch) im Dorfmittelpunkt. Ungeachtet dessen ist auch sie nur über eine schmale Straße (ohne Gehwege) erschlossen (gleiche Straße wie unter Punkt 20).

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
3	3	3	3	1	0	0	0	0	0	0	3

22. Fläche mit der Bezeichnung 4 (Karte 6)

Die Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Kirche mit einem zentralen Vorplatz stellt einen Teil der Gemeinbedarfseinrichtung Kirche, kirchlichen und sozialen Zwecken dienende (Neben-)Gebäude und Friedhof dar. Aufgrund dieser Zuordnung kommt ihr eine wesentliche städtebauliche, aber auch gesellschaftliche Bedeutung als Ruhefläche, Mittelpunktfläche und Gliederungsfläche zu. Da sie nur über den Vorplatz der Kirche erschlossen ist, ist eine Erschließung im Sinne der Ansprüche eines FWGH nicht vorhanden und auch nicht herstellbar.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
4	3	3	2	3	0	0	0	0	3	3	3

23. Fläche mit der Bezeichnung 5 (Karte 6)

Die Fläche hat eine Größe von nur ca. 800 m². Sie stellt zwar eine typische Baulücke inmitten des Ortskernes und inmitten umgebender Wohnbebauung dar, eignet sich aber aufgrund der Größe nicht zur Errichtung einer Stützpunktfeuerwehr.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
5	0	0	3	0	0	2	2	0	3	3	3

24. Fläche mit der Bezeichnung 6 (Karte 6)

Das hinsichtlich der Größe mit der vorangehend betrachteten Fläche vergleichbare Grundstück liegt an der gleichen Straße wie zuvor die Fläche mit der Bezeichnung 5. Auch hier liegt die Fläche inmitten umgebender Wohnbebauung.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
6	0	0	3	0	0	2	2	0	3	3	3

25. Fläche mit der Bezeichnung 7 (Karte 6)

Diese Fläche stellt eine „grüne Lunge“ entlang der Repe mit ihrem unbebauten Überschwemmungs- und Retentionsraum dar. Der Bewuchs und die Lage inmitten der Wohnbebauung attestieren der Fläche eine außerordentlich hohe städtebauliche Bedeutung als Naherholungs-, Freizeit- und Gliederungsfläche. Da sie im Sinne des Versorgungsauftrages einer Stützpunktfeuerwehr nicht erschlossen ist, eignet sie sich nicht zum Zwecke der Errichtung eines Neubaus eines FWGH. Im FNP 2020 ist die Fläche als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
7	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3

26. Fläche mit der Bezeichnung 8 (Karte 6)

Die ca. 800 m² große Fläche stellt die Brachfläche dar, die zuvor schon als eine der Flächen, die in der Strukturuntersuchung der Feuerwehr untersucht wurde (siehe dort: Punkt 3). Insofern wird an dieser Stelle auf den genannten Punkt verwiesen. Der Fläche kommt aufgrund der zentralen Lage inmitten der Ortschaft Helden zukünftig im zu entwickelnden Innenentwicklungskonzept vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine zentrale Bedeutung im Hinblick auf die Stärkung des Dorfmittelpunktes und zur Versorgung der Bevölkerung in infrastruktureller, kultureller oder gesellschaftlich-sozialer Hinsicht zu. Sie scheidet aus dem Grunde als Standort für eine Stützpunktfeuerwehr aus. Vorhandene bauliche Anlagen (Fabrikbrache) sind aus Sicht der Ansprüche der Feuerwehr ungeeignet für eine diesbezügliche Folgenutzung.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
8	2	1	1	1	0	1	1	0	3	3	3

27. Fläche mit der Bezeichnung 9 (Karte 6)

Die Fläche liegt am äußersten südwestlichen Rand von Helden am dortigen Ortsausgang/Ortseingang. Sie liegt zwar an einer Hauptverkehrsstraße, ist von dieser aber durch eine steile Böschung getrennt. Die Fläche selber ist durch eine ausgeprägte steile Hangneigung geprägt. Diese topografische Gegebenheit ergibt wegen ihrer Ausprägtheit genauso eine negative Bewertung wie das dort vorhandene Landschaftsschutzgebiet Typ B „prägendes Wiesental“.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
9	3	3	0	0	2	1	1	0	0	0	0

Wiederholt wurde in vorangegangenen Ausführungen auf Ergebnisse der Strukturuntersuchung der Feuerwehr, wonach nur die Bündelung bisheriger Feuerwehren am Standort Helden und Dünschede zu einer gemeinsamen neuen Stützpunktfeuerwehr die auftragsgemäße Sicherstellung des Versorgungsauftrages im Sinne des Allgemeinwohls sicherstellen kann, hingewiesen (Ausschlussfunktion bestimmter Bewertungskriterien). Insofern ist die Aussage zu

bekräftigen, dass ein Alternativstandort in einem der Ortsteile, in dem sich heute bereits eines der beiden vakanten FWGH befindet, nicht dem gestellten Anspruch auf Leistungsfähigkeit entsprechen kann, weil damit dem Allgemeinwohl nicht Rechnung getragen wird (Ausschlusskriterium).

Aus diesem Grunde kommt einem Alternativstandort in dem Ortsteil, der Standort für eine neue zentrale Stützpunktfeuerwehr sein soll, besondere Beweislast zu.

Im zwischen Dünschede und Helden gelegenen Ortsteil Niederhelden wurden deshalb die nachfolgenden Alternativstandorte untersucht. Allen gemeinsam ist, dass die dem Allgemeinwohl im Sinne des Versorgungsauftrages einer (Freiwilligen) Feuerwehr im Sinne des FSHG NRW dienen und aufgrund ihrer Lage zwischen den Ortsteilen Dünschede und Helden in Anwendung der Ausschlusskriterien für andere (nicht in Niederhelden) gelegene Flächen grundsätzlich geeignet sind (die Eignung schließt sich für solche Flächen aus, auf die die in Punkt 8.3 genannten Ausschlusskriterien zutreffen - das sind alle Flächen in Dünschede oder Helden). Die weiteren oder speziellen lokalen Eignungen werden im Folgenden untersucht.

28. Fläche mit der Bezeichnung 1 (Karte 7)

Die Fläche mit der Bezeichnung 1 liegt am äußersten nördlichen Ortsausgang von Niederhelden in Richtung Dünschede. Das Grundstück befindet sich in einer langgezogenen Kurve der angrenzenden und erschließenden Landesstraße 880 außerhalb geschlossener Ortschaft. Die Fläche ist hängig und steigt von der Landesstraße aus betrachtet an. Die sich nördlich anschließende landwirtschaftliche Hoffläche im planungsrechtlichen Außenbereich wird auch zu privilegierten Wohnzwecken genutzt. Die Breite der Fläche erfordert eine Tiefenausdehnung eines Feuerwehrbetriebsgeländes, die über die Tiefe bisheriger vorhandener Straßenrandbebauung hinausgeht.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
1	3	2	2	1	3	3	3	3	0	0	3

29. Fläche mit der Bezeichnung 2 (Karte 7)

Dieser Bereich ist im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorf-Heggen-Helden“ als Landschaftsschutzgebiet Typ B „prägendes Wiesental“ dargestellt. Der Fläche, die unmittelbar neben der Repe liegt, kommt eine besondere Bedeutung als Überschwemmungsgebiet, Retentionsraum und als städtebauliches Gliederungselement zur Gestaltung des Ortseingangs zu. Als feuchtes Wiesengebiet ist es ein nach § 62 LG NRW geschütztes Biotop (siehe Landschaftsplan). Baurechtlich stellt die Fläche eine Ausgleichsmaßnahme nach BauGB und BNatSchG für die Inanspruchnahme einer Fläche zum Zwecke der Besiedlung (Bebauungsplan Nr. 66 „Zum Eben“) dar. Die Fläche ist nur über eine Nebenstraße an die Landesstraße

angebunden. Überfahren werden muss dabei eine schmale Brücke über die Repe, die nicht für die dauerhafte Nutzung durch Schwerverkehr ausgelegt ist.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
2	3	2	3	2	0	2	2	2	0	0	0

30. Fläche mit der Bezeichnung 3 (Karte 7)

Alle zuvor (Punkt 29) gemachten Aussagen treffen gleichermaßen auf diese Fläche zu, da es sich quasi um einen zusammengefügtten Bereich, der durch die Repe durchtrennt wird, handelt. Zwar liegt hier diese Fläche direkt an der Landesstraße 880, ist von dieser aber durch eine Böschung getrennt.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
3	3	2	2	2	0	2	2	2	0	0	0

31. Fläche mit der Bezeichnung 4 (Karte 7)

Die Fläche hat eine Größe von ca. 1.700 m² und genügt damit nicht den gestellten Ansprüchen. Sie liegt zwar an der genannten Landesstraße (Repetalstraße), befindet sich aber auch unmittelbar zwischen zwei zu Wohnzwecken genutzten Häusern, die die immissionsrechtliche Einordnung bedingen.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
4	0	0	2	0	1	3	3	3	3	3	3

32. Fläche mit der Bezeichnung 5 (Karte 7)

Die Fläche ist im FNP 2020 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Ihr kommt im städtebaulichen Gefüge der Ortschaft Niederhelden eine bedeutende Funktion zu. Diese liegt in der Wertigkeit der Fläche als dorftypische Frei- und Erholungsfläche, als „grüne Lunge“ und als Spielfläche, da sich auf ihr ein Bolzplatz befindet. Diese Freifläche mit ihrer Nutzung als Bolzplatz ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels für die Jugend des Dorfes Niederhelden von ausschlaggebender Bedeutung. Diese Bedeutung wird unterstrichen durch die Anbindung dieser Fläche an ein Fuß- und Radwegenetz, das die Repe, die diese Fläche tangiert, parallel begleitet und durch die Zuordnung zu der

angesprochenen Fläche, auf der ein Spielplatz vorhanden ist. Bolz- und Spielplatz zusammen untermauern die funktionale Bedeutung dieser Fläche für die Ortschaft Niederhelden. Um diese städtebauliche, aber auch gesellschaftlich-soziale Bedeutung zu stärken und langfristig zu sichern, hat die Hansestadt Attendorn schon vor längerer Zeit ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis stellt der FNP 2020 heute hier anstelle einer Baufläche bewusst nur noch eine Grünfläche dar.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
5	3	3	3	3	0	2	2	2	0	0	3

33. Fläche mit der Bezeichnung 6 (Karte 7)

Dieses Grundstück liegt zwar an der Landesstraße, ist aber nur ca. 1.000 m² groß. Im Dorffinnenentwicklungskonzept zur Stärkung der Ortschaft Niederhelden spielt es eine entscheidende städtebauliche und gesellschaftlich-soziale Rolle zur Versorgung der Bevölkerung mit unterschiedlichen Arten der Dienstleistung (Dorfhaus, Ärztehaus, Dorfladen etc.).

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
6	0	0	2	0	0	3	3	3	3	3	3

34. Fläche mit der Bezeichnung 7 (Karte 7)

Die Fläche hat nur eine Größe von ca. 800 m² und ist allein schon deshalb, aber auch aufgrund ihrer Erschließungssituation - sie ist nur über schmale Nebenstraßen und über mehrere Abbiegevorgänge an die Landesstraße angebunden - ungeeignet zur Errichtung einer Stützpunktfeuerwehr.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
7	0	0	2	0	0	0	0	0	3	3	3

35. Fläche mit der Bezeichnung 8 (Karte 7)

Es handelt sich um die mit einem zentralen Spielplatz in Höhe der Repe belegte Fläche, die mit der unter Punkt 32 (Fläche 5 der Karte 7) genannten Frei- und Bolzplatzfläche eine funktionale (Verbindung mittels Fuß- und Radweg) und städtebauliche (gemeinsame öffentliche Grünfläche) Einheit bildet. Gemeinsam mit ihr kommt ihr eine erhöhte Bedeutung im Sied-

lungsgefüge der Ortschaft Niederhelden zu. Die Bedeutung liegt im Wesentlichen in der infrastrukturellen Ausstattung des Dorfes zur Versorgung der Bevölkerung, die vor dem demografischen Wandel an den Ort gebunden werden soll. Sowohl die Fläche mit der Bezeichnung 5 (Punkt 32) als auch diese Fläche mit der Bezeichnung 8 liegen nicht direkt an der Landesstraße, sondern sind von ihr durch die Repe getrennt. Liegt die Fläche mit der Bezeichnung 2 aber noch an einer Nebenstraße und ist damit über die schon genannte Brücke an diese angebunden (Tonnageeignung beachten), ist die Fläche mit der Bezeichnung 8 nicht erschlossen und nur über die Bolzplatzfläche mit der Bezeichnung 5 oder über die Brücke zu erschließen. Die damit verbundenen Kosten machen die Inanspruchnahme dieser Fläche(n) unrentabel.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
8	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	3

36. Fläche mit der Bezeichnung 9 (Karte 7)

Es handelt sich real um eine letztendlich auch zu kleine Fläche, auf der sich die einzige Zufahrt zu einem genehmigten Schreinerei- und Pensionsbetrieb befindet. Eine Inanspruchnahme scheidet demzufolge aus.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
9	0	0	0	0	0	3	3	3	3	3	3

37. Fläche mit der Bezeichnung 10 (Karte 7)

Es handelt sich um die Fläche eines Parkplatzes, der dem gegenüberliegenden Hotel (mit Restaurant) zugeordnet ist. Die dortigen Stellplätze sind baugenehmigt und im Sinne der Bauordnung NRW für den Fortbestand des derzeit eingestellten Hotelbetriebes notwendig. Die Fläche steht damit nicht zur Verfügung, da es für die Stellplätze keine Alternativfläche, schon gar nicht in unmittelbarer Nähe und Zuordnung, gibt. Der FNP 2020 stellt die Fläche als Sonderbaufläche „Parkplatz“ dar.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
10	3	3	1	0	1	3	3	2	0	0	3

38. Fläche mit der Bezeichnung 11 (Karte 7)

Diese Fläche stellt einen Teil eines zukünftigen Wohngebietes dar. Die Fläche ist im FNP 2020 als eine der dortigen Siedlungserwartungsflächen (hier: Niederhelden), die dann in Anspruch genommen werden (müssen), wenn die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 (3) BauGB im Sinne der demografischen Entwicklung und der beabsichtigten Stärkung des Dorfes Niederhelden (Eigenentwicklung!) nachgewiesen ist, dargestellt. Als (mögliche) zukünftige Neubaugebietsfläche steht sie für eine Inanspruchnahme zum Zwecke der Errichtung eines FWGH nicht zur Verfügung. Ungeachtet dessen ist sie derzeit nur über eine schmale Nebenstraße an die Landesstraße 880 angebunden.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
11	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3

39. Fläche mit der Bezeichnung 12 (Karte 7)

Auf diese Fläche treffen alle Aussagen, wie sie in Punkt 38 zu der Fläche mit der Bezeichnung 11 (Karte 7) gemacht wurden, gleichermaßen zu. Die Fläche mit den Bezeichnungen 11 und 12 ergänzen sich zu einem (zukünftigen bedarfsgerechten) Neubaugebiet.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
12	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3

40. Fläche mit der Bezeichnung 13 (Karte 7)

Diese Fläche liegt unmittelbar an der Repe und stellt einen wichtigen Retentionsraum und ein Überschwemmungsgebiet dar. Als ortsbildprägende Fläche unterbricht sie die Aufteilung der Siedlungsfläche in bebaute und unbebaute Bereiche. Sie stellt damit eine Freifläche vor (!) einem Gebäude dar. Diese läge, baute man ein FWGH in die Vorgartensituation hinein, unerschlossen in zweiter Reihe hinter der Stützpunktfeuerwehr. Die Errichtung eines FWGH auf dieser letztendlich auch zu kleinen Fläche wäre sozial und strukturell unverträglich, weil das sich auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude nicht an andere Erschließungen anzubinden wäre.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
13	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3

41. Fläche mit der Bezeichnung 14 (Karte 7)

Diese Fläche liegt der Fläche gegenüber, die mit den Bezeichnungen 11 und 12 das zukünftige Neubaugebiet Niederheldens aufnehmen wird (Bedarf vorausgesetzt). Es handelt sich hier um eine landwirtschaftliche Nutzfläche eines Landwirtes aus Niederhelden (angrenzende Hofstelle), die als Weide und Wiese genutzt wird. Ihre Erschließung erfolgt über die schon erwähnte Nebenstraße, deren Querschnitt heute nicht ausreicht, um einen Begegnungsverkehr Pkw/Lkw abzuwickeln. Ein (kostenintensiver) Ausbau wäre schon zum heutigen Zeitpunkt (zu einem Zeitpunkt, da die Inanspruchnahme des Neubaugebietes, das an gleicher Straße liegt, nicht absehbar ist) zulasten der Allgemeinheit erforderlich, ohne dass eine Refinanzierung über Erschließungsbeiträge nach BauGB oder KAG gesichert wäre. Topografisch gesehen liegt die Fläche deutlich tiefer als die genannte Erschließungsstraße.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
14	3	3	2	0	1	2	2	2	0	0	3

42. Fläche mit der Bezeichnung 15 (Karte 7)

Es handelt sich um eine genehmigte Stellplatzfläche der angrenzend vorhandenen Spedition. Die Fläche steht nicht zur Verfügung, da es für die Nutzung als Betriebsfläche keine Alternative gibt. Ergänzend weist sie eine zu geringe Größe auf. Sie ist im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggenhelden“ als Landschaftsschutzgebiet Typ B „prägendes Wiesental“ in unmittelbar angrenzender Nähe zu einem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop festgesetzt.

Die weitere Bewertung der Fläche erfolgt anhand nachstehender Tabelle.

Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	Hilfsfrist	FNP	BP/§ 34	Naturschutz
15	0	0	3	0	0	3	3	3	0	0	0

8.8. Ergebnis:

Alle untersuchten Alternativstandorte, die im Ortsteil Dünschede oder im Ortsteil Helden gelegen sind, widersprechen den Zielsetzungen der Strukturuntersuchung der (Freiwilligen) Feuerwehr und damit den fachlichen Erfordernissen

(siehe Ausschlusskriterien). Sie widersprechen damit dem Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG NRW) und der darin genannten Verpflichtung zur Übernahme dieser Pflichtaufgabe und zur Einhaltung der Hilfsfristen (Ausrückzeiten). Sie widersprechen damit dem Allgemeinwohl. Die wesentliche Begründung liegt in der dem Allgemeinwohl dienenden schnellen Erreichbarkeit eines Feuerwehrgerätehauses zur Einhaltung der Hilfsfrist von acht Minuten, das vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wie dargestellt nur als zentrale Stützpunktfeuerwehr ausgebildet werden kann.

Nicht diesem Allgemeinwohl widerspricht eine Fläche allerdings, wenn sie in Niederhelden gelegen ist, weil nur ein sich hier befindlicher Standort geeignet ist, den Großraum „Repetal“ innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nahezu vollständig zu erreichen. In Niederhelden finden sich Alternativstandorte, die aber entweder eine solche hohe städtebauliche Bedeutung haben, dass sie als Alternativfläche nicht infrage kommen, oder solche Flächen, die so weit abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegen sind, dass sie zu zeitintensive An- und Abfahrten (Ausrückzeiten) erfordern und damit die Hilfsfristen nicht mehr einhalten. In der Gesamtbetrachtung aller im Ortsteil Niederhelden untersuchten Flächen ergibt sich jedoch anhand vorheriger Bewertungen eine Punktevergabe (vorkommende Anzahl/Häufigkeit) von 7 Punkten bis 23 Punkten wie folgt:

Punkte	7	9	11	12	15	16	18	19	20	21	23
Anzahl	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1

Demgegenüber hat die ausgewählte und der 9. Änderung des FNP 2020 zugrunde liegende Fläche mit der Bezeichnung 16 (gelegen gegenüber der genannten Spedition) die folgende Bewertung aufzuweisen:

Nr.	Größe	Zu-schnitt	Topo-graphie	Kos-ten	La-ge	Wider-stände	Fahr-zeit	Hilfs-frist	FNP	BP/§ 34	Natur-schutz
16	3	3	3	3	3	3	3	3	0	0	0

Die überplante Fläche kommt - eine Gewichtung einzelner Bewertungskriterien im Sinne der Ausschlusskriterien hier außer Acht lassend - auf eine Gesamtbewertung von 24 Punkten, eine Punktzahl, die von keiner anderen Fläche erreicht wird.

Werden dabei die in Punkt 8.3 genannten unveränderbaren und nicht dem Prinzip einer (Plan-)Änderung unterliegenden Ausschlusskriterien

- Flächengröße,
- temporäre Erreichbarkeit (Fahrzeit/Erreichbarkeit),
- qualitative Erreichbarkeit (Widerstände der An- und Abfahrtsrouten),
- Ausrückzeiten/Hilfsfristen

gewichtend berücksichtigt, kommt der Fläche des Plangebietes eine nochmalig erhöhte und dem Allgemeinwohl verstärkt genügende Bedeutung zu.

Diese Gewichtung überhöht die genannten Wertungskriterien und führt im Ergebnis zu der Feststellung, dass dann, werden sie nicht in ausreichend hohem Maße bzw. in einem höheren Maße als auf anderen Alternativflächen erfüllt, die Fläche als ungeeignet angesehen werden muss. In diesem Sinne ist ihnen

ein höheres (Bewertungs-)Gewicht einzuräumen als einem Bewertungskriterium, das zwar auch nur die Höchstgrenze von 3 Punkten kennt, das aber im Wege der (Plan-)Änderung oder der Abwägung zu überwinden ist (z.B. im Rahmen einer Befreiungs-/Ausnahmeentscheidung).

Die ausgewählte Fläche hat eine ausreichende Größe bei einem Zuschnitt, der optimal an die Bedürfnisse eines zu errichtenden Feuerwehrgerätehauses anzupassen ist. Dabei sind keine besonders schwierigen topografischen Verhältnisse zu beachten, da die Fläche hier nahezu eben ist und nur geringe Höhenunterschiede aufweist. Demzufolge sind hier die (erd-)baulich bedingten Kosten gering. Die Lage der Fläche am Ortseingang von Niederhelden befindet sich gegenüber einer Spedition, deren Hof- und Betriebsfläche deutlich sichtbar ist. Zwar kommt der (ökologischen und städtebaulichen) Gestaltung der Ortseingangssituation eine hohe Bedeutung zu, auf der Kostenseite schlägt sich dieses aber deshalb nicht vermehrt nieder, weil ein ökologischer Ausgleich für einen zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft gleichermaßen zu gestalterischen Zwecken genutzt werden kann. Letztendlich ist die Lage unmittelbar an der Landesstraße, die die Ortsteile Dünschede und Helden miteinander verbindet, bestens geeignet, um kurze Anfahrtszeiten und gleichermaßen kurze Ausrückzeiten und damit eine Einhaltung der Hilfsfristen für nahezu das gesamte Repetal zu garantieren. Dies wird gewährleistet, weil alle relevanten An- und Abfahrstrecken vergleichsweise geringe Widerstände aufweisen und deshalb die Fahrzeiten gering gehalten werden können. Um hier eine optimierte An- und Abfahrbarkeit zu erwirken und um eine Verkehrsgefährdung der Mitglieder der (Freiwilligen) Feuerwehr genauso auszuschließen wie eine Gefährdung der Feuerwehrfahrzeuge oder des sonstigen Verkehrs auf der erschließenden Landesstraße, ist der Standort der geplanten Stützpunktfeuerwehr in einiger Entfernung zu einer Kurve der Repetalstraße gewählt worden. Nur die beabsichtigte Lage garantiert freie Sichtbeziehungen in beide Richtungen und damit eine größtmögliche (Verkehrs-)Sicherheit. Die so gewählte Lage berücksichtigt zunächst einen wirksamen Abstand der neuen Feuerwehreinrichtung zu einem angrenzenden Gebäude, das zwar einen landwirtschaftlichen Betrieb darstellt, in dem aber auch gewohnt wird. Hier wird dem Bestandsschutz genießenden vorhandenen Wohnraum ein nachbarschützender Abstand zugebilligt, um so eine direkte neu entstehende Betroffenheit zu minimieren.

Im Stadtteil Niederhelden und im Bereich den ihn umgebenden weiteren Dörfern Dünschede und Helden ist die Fläche des Plangebietes ohne eine den Erfordernissen genügende Alternative. Andere Flächen für die geplanten und notwendigen Neubautätigkeiten in bedarfsgerechtem Umfang existieren nicht.

8.9. Planungserfordernis Mischgebiet (Anteil Gewerbe)

Die zwischen dem zuvor genannten Gebäude (Repetalstraße 241) und dem geplanten FWGH Repetal gelegene Fläche wird in einer Größe von 2.132 m² als Mischgebiet festgesetzt. Da die Festsetzung eines Mischgebietes nicht projektbezogen oder gar vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB erfolgt, muss von einer Durchmischung der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ im Verhältnis 1 : 1 ausgegangen werden. Jeweils 50 % der dargestellten Fläche entfallen prognostisch also auf die Bedarfsdeckung einer auf das Wohnen aus-

gerichteten Nachfrage und auf die Deckung einer Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Der Anteil für die Nutzung „Gewerbe“ beträgt also konkret ca. 1.066 m² (entspricht 50 % von 2.132 m² Mischgebiet).

Dies begründet sich anhand der folgend genannten Umstände. Angrenzend an das geplante Mischgebiet oder in deren direktem Umfeld befindet sich bereits heute eine durch eine heterogene Durchmischung gekennzeichnete Siedlungsstruktur.

Vorhanden sind u.a.:

- landwirtschaftlicher Betrieb Hof Belke mit Direktverkauf von landwirtschaftlichen Produkten, Repetalstraße 241
- landwirtschaftlicher Betrieb Hof Korte mit Direktverkauf von Erdbeerprodukten, Eschenweg 4,
- Beherbergungsbetrieb Goebel, Kapellenweg 3,
- Landhotel Struck, Repetalstraße 245,
- Möbelwerkstätten Jürgens, Repetalstraße 249
- Spedition Vogt, Repetalstraße 244.

Entlang der Haupterschließungsachse durch das Repetal und durch Niederhelden rechtfertigt die Ansammlung unterschiedlicher Nutzungen die Darstellung und Festsetzung einer Mischbaufläche/eines Mischgebietes. Im Sinne eines Dorffinnenentwicklungskonzeptes gilt es, den Dorfmittelpunkt und damit den Siedlungskern zu stärken und eine planungsrechtliche Grundlage für Nutzungen und Ansiedlungen zu schaffen, die geeignet sind, die Dorfentwicklung nachhaltig und zukunftsweisend positiv zu beeinflussen. Dazu ist die (Neu-) Ansiedlung von Nutzungen, wie sie im Rahmen einer Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO möglich sind, erforderlich. Denkbar ist hier in Ergänzung vorhandener Nutzungen ein Dorfladen, ein Arzthaus oder eine ähnliche soziale Einrichtung zur Versorgung/Betreuung älterer oder bedürftiger Menschen. Neben der notwendigerweise dazu bereitzustellenden Infrastruktur, deren Nachfrage auf unterschiedlichen Flächen innerhalb des Dorfgebietes, auch innerhalb bestehender Flächenreserven oder in Baulücken und Gebäudeleerständen, gedeckt werden kann, gilt es, Arbeitsplätze vorzuhalten. Im Sinne einer Dorf- und Wohnumfeldverträglichkeit gilt es dabei aber, solche Nutzungen in die vorhandene Dorfstruktur zu integrieren, die wohnverträglich im Sinne einer Mischnutzung und nicht einem der Zulässigkeitstatbestände eines Gewerbe- oder gar Industriegebietes zuzuordnen sind. Insofern und im Rahmen der 9. Änderung des FNP 2020 sowie des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ wird hier das Allgemeinwohl als Erfordernis zur langfristigen Existenzsicherung eines zum Stadt- und Siedlungsgebiet der Gesamtstadt zählenden Dorfes interpretiert. In diesem Sinne ist die zusätzliche Darstellung/Festsetzung einer Mischbaufläche/eines Mischgebietes notwendig zur Aufrechterhaltung der Wohnfunktion des Dorfes und gleichzeitig zur dauerhaften Sicherstellung eines Angebotes an Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen, die im Sinne einer Strategie der kurzen Wege auch mit der Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum (Wohn- und Geschäftsgebäude etc.) einhergehen kann.

8.10. Planungserfordernis Mischgebietes (Anteil Wohnen)

Die der Festsetzung einer Mischgebietes zugrunde gelegte Baunutzungsverordnung geht im Sinne des § 6 (1) BauNVO von einer Wohnnutzung und einer Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also von einer gemischten Nutzung der festgesetzten Fläche, aus. Da die Festsetzung eines Mischgebietes auch hier nicht projektbezogen oder gar vorthabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB erfolgt, muss von einer Durchmischung der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ im Verhältnis 1 : 1 ausgegangen werden. Jeweils 50 % der festgesetzten Fläche entfallen prognostisch also auf die Bedarfsdeckung einer auf das Wohnen ausgerichteten Nachfrage und auf die Deckung einer Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Der Anteil für die Nutzung „Wohnen“ beträgt also konkret ca. 1.066 m² (entspricht 50 % von 2.132 m² Mischgebiet).

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle ergibt sich aus der städtebaulichen Lage und einer Baulücken- und Leerstandserhebung aus dem Jahre 2014 (4. Quartal), aktualisiert im 3. Quartal 2015. Demzufolge ist die Lage der zur Deckung einer Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken geeigneten Mischbaufläche als städtebaulich erforderlicher Lückenschluss zwischen der dargestellten Gemeinbedarfsfläche zur Verwirklichung des notwendigen FWGH und dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Verkaufsstelle Repetalstraße 241 (Hof Belke) zu werten. Eine Nutzung als Wohngebiet stellt dabei eine Anordnung entlang der Hauptentwicklungsachse durch das Repetal und durch Niederhelden dar, wie sie sich auch im weiteren Verlauf durch das Dorf ergibt. Hier finden sich der historischen Entwicklung folgend selbstredend auch zahlreiche zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die zusammen mit gewerblichen und sonstigen Nutzungen das Bild einer Nutzungsdurchmischung entlang der Haupterschließung ergeben. Zur Fortführung dieses städtebaulichen Bildes dient die Festsetzung eines Mischgebietes, hier: Anteil Wohnen. Auch die Errichtung einer Wohnunterkunft zur Unterbringung junger Menschen, die nicht mehr zu Hause (im Dorf Niederhelden) wohnen, aber nach dem Studium/nach der Ausbildung zurückkehren möchten und noch keine eigene Bleibe/kein eigenes Haus haben, ist im Rahmen eines zentral gelegenen Mischgebietes nachhaltig und notwendig im Sinne einer langfristig angelegten Dorfentwicklungsstrategie. Vor dem Hintergrund der angestrebten und notwendigen Existenzsicherung der Ortschaft Niederhelden gilt es also, die ansässige Bevölkerung an den Ort zu binden und der heranwachsenden jungen Bevölkerung eine (Daseins-) Perspektive zu bieten.

Die im 4. Quartal 2015 durchgeführte, im 3. Quartal 2015 aktualisierte und damit aussagekräftige Erhebung von Baulücken und Leerständen hat das folgende Ergebnis ergeben:

In Niederhelden sind 20 Baulücken vorhanden. Davon sind 10 dem sofort bebaubaren Typ A (Baulücken bebaubar ohne weitere Regelungen wie Bauleitplanung oder umfängliche Grundstücksteilungen), zwei weitere dem Typ B (mit geringem Aufwand bebaubar) und letztendlich acht weitere dem Typ C (hohem Aufwand, z.B. Bauleitplanung, Straßenbau bebaubar) zuzuordnen (siehe Baulücken- und Leerstandskataster und dazugehörige Erhebung). Zeitgleich stellt sich die heutige Bevölkerungsstruktur - und -entwicklung wie folgt dar:

Einwohner 31.12.1981:	249
Einwohner 30.06.2015:	306

Dies bedeutet einen Bevölkerungszugewinn von ca. 26,5 % in 33 Jahren, und damit in einem Zeitraum, innerhalb dessen viele andere Orte und Ortsteile einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatten.

Von den heutigen 306 Einwohnern sind 104 Personen älter als 50 Jahre (nur in drei Haushalten leben ausschließlich Personen, die über 70/80 Jahre alt sind, und es damit prognostisch zu erwarten ist, dass deren Immobilien in den nächste zehn bis 15 Jahren auf dem Markt verfügbar sein werden) und 149 Menschen im Alter von 15-49 Jahren. 53 Personen sind aber erst 14 Jahre alt. Dem statistischen Bevölkerungswachstum der letzten Jahre, dem Dorffinnenentwicklungskonzept und dem Erfolg Niederheldens im Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ ist deutlich eine Entwicklung zu entnehmen, die zeigt, dass junge Menschen sich mit dem Dorf identifizieren und am Geburtsort bleiben oder (nach einer Ausbildung andernorts) dorthin zurückkehren und in der Folge Wohnraum/Baugrundstücke nachfragen. Da lediglich eine Anzahl von 20 Baulücken zur Verfügung steht (zehn sofort verfügbare) wird in absehbarer Zeit selbst dann, wenn - wie zu erwarten ist - nicht alle 53 Jugendliche, die heute erst 14 Jahre alt sind, in Niederhelden bleiben oder nach dorthin zurückkehren, eine Unterversorgung zu verzeichnen sein. Geht man nämlich von einer angenommenen Zahl von 50 % an Jugendlichen, die heute 14 Jahre oder jünger sind, und in naher Zukunft ein Baugrundstück nachfragen, aus, steht einem Angebot von maximal 20 Baugrundstücken (Typ A, B und c zusammengerechnet) eine Nachfrage von 27 Personen gegenüber. Um diese Unterversorgung zu mindern, ist es erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB Baugrundstücke zur Eigenentwicklung und damit zur Stärkung der Innenentwicklungsabsichten Niederheldens zur Verfügung zu stellen. Dies geschieht im vorliegenden Fall durch die Festsetzung eines 2.132 m² großen Mischgebietes, deren Anteil von 50 % (ca. 1.066 m²) auf die Nachfrage nach Wohnraum entfällt und der Bedarfsdeckung dient.

Der sachgerechten Ermittlung des quantitativen Flächenbedarfs kommt für die Siedlungsentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Dabei sind neben den lokalen Gegebenheiten die allgemeinen Grundsätze der demografischen Entwicklung, des wirtschaftlichen Strukturwandels, aber sicher auch die Anforderungen an eine nachhaltige und flächensparende Raumentwicklung zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind im Hinblick auf die lokalen Gegebenheiten aber auch Beweggründe des Städtebaus. Diese finden im vorliegenden Fall der Darstellung einer Mischbaufläche/der Festsetzung eines Mischgebietes in der 9. Änderung des FNP 2020/im Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ die städtebaulich motivierten Belange des Lückenschlusses Anwendung.

Wie dargelegt ist der Bau des Feuerwehrgerätehauses aus funktionalen und einsatztechnischen Gründen an genau dem geplanten Standort erforderlich. Neben Fragen der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnittes und der Topografie spielen vorrangig die Anforderungen an den reibungslosen, verkehrssicheren und die Hilfsfristen einhaltenden Ablauf eines Rettungs- und Hilfein-

satzes eine Rolle. An anderer Stelle ist dazu bereits ausgeführt, dass eine Erschließung eines Grundstückes für Fahrzeuge des (Feuerwehr-)Notdienstes nur an einer gerade verlaufenden Straße und nach Möglichkeit nicht in einer unübersichtlichen Kurve liegen kann. Aus u.a. diesem Grunde (aber auch aus der Motivation heraus, eine klar erkennbare gradlinige Ortseingangssituation unter Berücksichtigung der auf der anderen Straßenseite gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung zu schaffen), d.h., zur Wahrung einer Verkehrssicherheit, ist der Standort des geplanten Feuerwehrgerätehauses von einer unübersichtlichen Kurve der Landstraße L 880, die im Bereich der Kurve noch in Teilen eng bis an die Fahrbahn heran angebaut ist, weggerückt worden. Die damit zwischen dem bis dahin letzten Gebäude (Repetalstraße 241) und dem Feuerwehrgerätehaus entstehende Freifläche ist im Sinne einer dorfverträglichen Siedlungsentwicklung entlang einer Erschließungsachse als zu schließende Baulücke zu betrachten. Diese Baulücke befindet sich gegenüber einer auf der anderen Straßenseite vorhandenen Bebauung. Ihr Lückenschluss arrondiert folglich nur eine Siedlungsentwicklung, die entlang einer Entwicklungsachse (Repetalstraße) längst eingeleitet ist.

Ungeachtet dieser Argumente ist ein Nachweis des Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen zu erbringen. Auf die Ausführungen zum Bedarf an Wohnbauflächen bzw. an Flächen, die der Unterbringung von Nutzungen, wie sie im Rahmen einer Mischbaufläche/eines Mischgebietes zulässig sein sollen, wird an dieser Stelle verwiesen (siehe Punkte 8.9 und 8.10).

Aufbauend auf die Methodik, die die Bezirksregierung Arnsberg auf der Grundlage eines methodischen Ansatzes der Landesregierung NRW zur Ermittlung eines Bedarfs an Wohnbauflächen anwendet, werden folgende Überlegungen zur Ausweisung von Mischbauflächen, die auch (aber nicht nur) dem Wohnen dienen, einbezogen:

1. Eine Baulückenerfassung hat wie andernorts ergeben (Punkt 8.10), dass 20 Baulücken im Ort Niederhelden vorhanden sind. Zum Aufbau eines operablen Katasters sind die Eigentümer der aktuell bebaubaren Baulücken mit der Frage angeschrieben worden, ob sie einem Verkauf ihrer Grundstücke zustimmen.

Im Ergebnis ist keiner der Eigentümer bereit, Flächen für eine Bedarfsdeckung zur Verfügung zu stellen.

Derzeit steht der Nachfrage nach Baugrundstücken kein Angebot gegenüber.

2. Zwar ist dem Zensus 2011 zu entnehmen, dass in Südwestfalen ein Überangebot an Wohnungen besteht. Es ist aber davon auszugehen, dass Angebot und Nachfrage nicht übereinstimmen, weil eine Sanierung eines Wohnungsbestandes hin zu marktgerechten Standards nicht vorgenommen wird und Wohnungen zur Deckung der Nachfrage nicht zur Verfügung stehen. Dieses Ergebnis wird durch die Erfassung von Leerständen im Rahmen der Baulückenkartierung belegt.

In Niederhelden steht der Nachfrage nach leerstehenden Wohnungen/Häusern derzeit kein Angebot gegenüber.

3. Der von der Bezirksregierung Arnsberg angewendete „Ersatzbedarf“ (Ersatz für Abbruch, Zusammenlegung und Umnutzung) findet folglich seine Anwendungshemmnisse in der Realität, wonach ein derartiges Ersatzangebot nachweislich nicht zur Verfügung steht. Die Methodik, den Wohnungsleerstand mit einem Wert von - 50 % auf die Flächenbedarfsermittlung anzurechnen, führt zwar zu einer Verringerung des Angebotes an neuen Bauflächen, aber eben nicht zu einer aktuell benötigten Deckung der Nachfrage.
4. Das Kriterium „Neubedarf“ (Vergleich der Haushalte zu Beginn und zum Ende des Planungszeitraumes) ist in Punkt 8.10 dargelegt. Der überdurchschnittlich hohe Anteil junger Menschen lässt in Niederhelden in den Folgejahren eine hohe Nachfrage erwarten. Als ein Dorf im Repetal mit einer hohen Eigenidentifikation und einem Dorffinnenentwicklungskonzept, das auf eine stabile und sogar (gering) wachsende Bevölkerungszahl aufbaut, ist Niederhelden bestrebt, die junge Bevölkerung am Ort zu halten, was nicht zuletzt auch der Freiwilligen Feuerwehr zugutekommt.
5. Niederhelden hat einen vergleichsweise hohen Anteil an Arbeitsstätten (im Vergleich mit Dörfern gleicher Größenordnung). Dieser Tatsache und der Identität mit dem Ort folgend arbeiten viele Bewohner des Ortes in diesen Betrieben. Zur Sicherung der Versorgung der Arbeitsstätten mit Arbeitnehmern und damit zur Vermeidung von Pendlerbeziehungen ist ein arbeitsstättennahes Wohnen dienlich.

Die klassischerweise anzuwendenden Methoden zur Bedarfsberechnung gehen dabei von großflächigen Ausweisungen neuer Baugebiete u.a. in „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ (ASB) aus. Auf kleinteilige Strukturen, wie sie die Ortschaft Niederhelden mit nur 306 Einwohnern darstellt, ist das Verfahren nicht vollumfänglich anzuwenden. Hier bedarf es einer einzelfallbezogenen Aussage, wie sie in Form der vorangestellten Angaben und damit der Baulückenanalyse, mit der dazugehörigen Einwohnerbefragung zu entnehmen ist.

In einer ersten Einschätzung erkennt die Bezirksregierung Arnsberg den Bedarf an Mischbauflächen (drei Bauplätze) an, indem sie ihre Zustimmung zu der beantragten landesplanerischen Anpassung nach § 34 (5) LPlG NRW in Aussicht gestellt hat.

9. Planungsziel

Der genannte Bebauungsplan setzt aufbauend auf der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im parallel zu ändernden Flächennutzungsplan eine gleich große Gemeinbedarfsfläche mit gleicher Zweckbestimmung verbindlich fest. Der Bebauungsplan verfolgt damit das dem Allgemeinwohl dienende Ziel, die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wozu Feuerwehrgerätehäuser (hier: zentrale Stützpunktfeuerwehr für das Repetal mit mehreren Ortschaften) zählen, zu sichern. Damit ist es letztendliches Ziel, das Gemeindegebiet im Sinne des Allgemeinwohls mit einer wesentlichen Einrichtung des Rettungsdienstes langfristig zu versorgen.

Das Planungsziel, welches mit der Festsetzung eines Mischgebietes verbunden wird, leitet sich aus dem Bedarf (siehe Punkt 7) und dem Erfordernis (siehe Punkt 8) zur

Deckung einer (prognostizierten/erwarteten) Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die heute in Niederhelden wohnende und an den Ort zu bindende jüngere Bevölkerung ab. Ziel ist es weiterhin, eine für Niederhelden typische Bebauung entlang der das Dorf durchquerenden Hauptverkehrsstraße fortzusetzen und dabei eine (entstehende) Baulücke zwischen der vorhandenen Bebauung (Repetalstraße 241) und dem geplanten Feuerwehrgerätehaus (planerisch) zu schließen.

10. Planungsinhalt

Inhalt des 7.297 m² großen Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ sind die im Folgenden genannten Festsetzungen:

10.1. Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“

Festgesetzt wird eine 4.005 m² große Gemeinbedarfsfläche, der die notwendige Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses zugeordnet wird. Das Feuerwehrgerätehaus wird eine zentrale Stützpunktfeuerwehr für das Repetal darstellen.

10.2. Festsetzung „Art der baulichen Nutzung“

Festgesetzt wird nördlich der Gemeinbedarfsfläche ein Mischgebiet, das 2.132 m² groß ist. In ihm sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme für Gartenbaubetriebe ist zu gewähren, wenn nachgewiesen ist, dass durch den Betrieb keine störenden Immissionen auf benachbarte Nutzungen ausgehen und dass durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen die Leichtigkeit des Verkehrs auf der erschließenden Repetalstraße nicht gefährdet wird. Gleiches gilt für Tankstellen, von deren Größe und Konzeption es abhängt, ob eine Zulässigkeit (im Wasserschutzgebiet) gegeben ist oder nicht. Vergnügungsstätten sind unzulässig, da von ihnen schädliche Wirkungen auf die Erholungsfunktion mit ihrer Ausrichtung auf den ruhigen Tourismus ausgehen können.

Nördlich des Mischgebietes ist eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Pflanzmaßnahmen auf der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durchgeführt sein müssen, bevor ein Wohngebäude oder ein Gebäude mit Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, im angrenzenden Mischgebiet errichtet werden. Die Pflanzmaßnahmen sollen dabei zusammen mit den auf der Fläche für Vorkehrungen vorhandenen Bäumen und Sträuchern, die es aus Immissionsschutzgründen (sowie aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes und aus Gründen des ökologischen Naturschutzes) zu erhalten und bei natürlichem Abgang art- und standortgerecht zu ersetzen gilt, einen (bepflanzten) immissionswirksamen Abstand zur Reduzierung einer Geruchsbelästigung (ausgehend vom benachbarten landwirtschaftlichem Betrieb mit Rinderhaltung) herzustellen.

10.3. Festsetzung „Maß der baulichen Nutzung“

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), einer Geschossigkeit (Z = I) und einer daraus abgeleiteten Geschossflächenzahl (GFZ = 0,4) gibt den planerischen und städtebaulichen Willen wieder, am südlichen Ortseingang von Niederhelden als Pendant zum nördlichen Ortseingang (mit dem dortigen Neubaugebiet „Zum Eben“ mit vorhandenen Gebäuden gleicher Prägung) eine dorftypische Bebauung zu erreichen.

Dazu dient auch die festgesetzte maximale Wandhöhe über natürlicher Geländeoberfläche, die ein Einfügen in den Bebauungszusammenhang sicherstellen und den natürlichen Boden vor einem zu großen Abtrag zum Schutz des Wasserschutzgebietes sichern soll. Die festgesetzte Höhe orientiert sich am natürlichen Geländeniveau und beinhaltet ab dieser gerechnet eine Wandhöhe von 4,40 m (wie sie im Neubaugebiet „Zum Eben“ festgesetzt ist). Das natürliche Gelände zwischen vorderer (straßenzugewandter) Gebäudewand ist zu erhalten. Der Bemessungspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe stellt deshalb das natürliche Gelände an dieser Stelle - an der Stelle der vorderen Gebäudeaußenwand in deren Mitte - dar. Die Festsetzung dient der Vermeidung eines zu großen Bodenabtrages mit dem Ziel des Grundwasserschutzes.

Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude/Gebäude mit Wohnräumen dient dem Ziel, eine dorftypische Struktur für Wohngebäude zu erzielen und einen unverträglichen Mehrgeschosswohnungsbau zu vermeiden.

10.4. Festsetzung „Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche“

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes werden analog zum Neubaugebiet am nördlichen Ortseingang von Niederhelden nur Einzelhäuser für zulässig erklärt. Diese sind der bislang zu verzeichnenden aufgelockerten Bebauung angepasst in offener Bauweise zu errichten.

Die Baugrenzen gestatten eine Bebauungstiefe von 14,0 m. Die Tiefe der Baufläche korrespondiert mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe). Weil das natürliche Gelände zwischen vorderer Gebäudeaußenwand und Straße zu erhalten ist und der Bezugspunkt zur Bemessung der zulässigen Wandhöhe die natürliche Geländeoberfläche darstellt, ist vor dem Hintergrund eines von der Straße aus betrachtet ansteigenden Geländes die Tiefe der Baufläche auf nur 14,0 m festgesetzt. So soll verhindert werden, dass Gebäude eine zu sehr voneinander abweichende Gesamthöhe deshalb aufweisen, weil sie auf zu unterschiedlich hohem Geländeniveau errichtet wurden.

10.5. Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“

Festgesetzt ist ein Bereich innerhalb eines Fahrbahnabschnittes, dessen Richtungsfahrbahnen durch eine verkehrsberuhigende Mittelinsel getrennt sind. Das Ein- und Ausfahren wäre an dieser Stelle deshalb immer nur in eine Fahrtrichtung möglich. Um hier ein verkehrsgefährdendes oder ein verkehrsbehinderndes Verhalten zu unterbinden, ist an dieser Stelle generell das Ein- und Ausfahren untersagt.

10.6. Festsetzung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Zum Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet ist die Festsetzung, wonach Kellergeschosse, d.h. tiefe Eingriffe in den Boden, unzulässig sind, eine der wesentlichen Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft. Da durch die erklärte Unzulässigkeit von tiefen Bodeneingriffen der Schutz des Grundwassers gewährleistet werden soll, sind auch Geothermie-Anlagen unzulässig. Dass pro Baugrundstück ein Obstbaum (heimisch) und ein Laubbaum zu pflanzen sind, dient gleichermaßen dem Orts- und Landschaftsbild (Durchgrünung des Baugebietes), dem ökologischen Ausgleich für den auf dem Baugrundstück zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wie damit auch der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft.

10.7. Festsetzung „Zuordnung ökologischer Ausgleichsflächen“

Die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche mit einem Feuerwehrgerätehaus und die Bebauung des Mischgebietes lösen jeweils einen Eingriff in Natur und Landschaft aus. Diese sind nach BauGB, Landschaftsgesetz und Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen. Da die auf den Baugrundstücken der Gemeinbedarfsfläche und des Mischgebietes festgesetzten ringförmigen Pflanzflächen (siehe Punkt 10.9) nicht geeignet sind, einen vollständigen ökologischen Ausgleich herzustellen, wird jeweils eine Pflanzmaßnahme auf dem außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 21, Flurstück 309, dem Eingriff auf dem Grundstück Gemarkung Helden, Flur 16, Flurstück 57 (Feuerwehrgerätehaus), und Gemarkung Helden, Flur 16, Flurstücke 56 und 57 (Mischgebiet), zugeordnet. Die externe Ausgleichsmaßnahme umfasst eine stadteigene Fläche, auf der bisheriger (durch den Sturm Kyrill in Teilen zerstörter) Nadelwald in Laubwald umgewandelt wird. Eine erforderliche Waldumwandlungserlaubnis ist erteilt.

10.8. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Auf der von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist der ökologisch wertvolle vorhandene Bewuchs fachgerecht zu pflegen und in seiner abschirmenden Funktion dauerhaft zu erhalten. Die Fläche umfasst den gesamten dort vorhandenen und durch eine Bestandserhebung erfassten Bewuchs, der von der angrenzenden Planung eines Mischgebietes nicht erfasst wird. Die abschirmende Funktion richtet sich gegen den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, zu dessen Bestandteil ein in ca. 43 Metern zum nächstgelegenen möglichen Gebäude gelegenes Stallgebäude mit Rindern gehört. Die festgesetzte Fläche dient mit ihrer abstandserzeugenden Ausdehnung der Minderung der Geruchsmissionen, die nach allgemeiner Auffassung in einem ländlich und durch das Vorhandensein von landwirtschaftlichen Betrieben geprägten Dorfgebiet (dieser Gebietskategorie ist Niederhelden eindeutig zuzuordnen) in deutlich höherem Maße hinzunehmen sind als in anderen (überwiegend dem Wohnen) dienenden Gebieten. Die Fläche hat eine Größe von 1.160 m².

10.9. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Pflanzflächen umschließen die Gemeinbedarfsfläche ringförmig und stellen so in unterschiedlicher Dichte und Qualität eine Eingrünung dieser Fläche sicher. So wird aus Richtung Süden (aus Richtung Helden) kommend eine Bepflanzung gewählt, die eine 5,0 m breite Ortsrandbegrünung darstellt und so geeignet ist, den Übergang von der freien Landschaft in den bebauten Bereich hinein zu gestalten. Eine über die gesamte Länge des Geltungsbereiches der Gemeinbedarfsfläche und des angrenzenden Mischgebietes reichende straßenbegleitende Pflanzfläche (ebenfalls 5,0 m breit) dient der Aufnahme von Solitärbäumen wie sie straßenbegleitend in dörflichen Lagen typisch ist. Eine rückwärtige Pflanzfläche entlang der Gemeinbedarfsfläche und des Mischgebietes dient gleichermaßen der Ortsbildgestaltung und der Gestaltung des Überganges von der freien Landschaft in den bekannten Bereich.

Die nördlich auf der Gemeinbedarfsfläche angeordnete Pflanzfläche dient der Abschirmung des Feuerwehrgerätehauses gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet und den dortig zulässigen Nutzern. Demzufolge sind hier höhere Pflanzdichten (durchgehende Hecke) festgesetzt.

10.10. Festsetzung „Örtliche Bauvorschriften“

Örtliche Bauvorschriften beziehen sich auf die wesentlichen Elemente zur Gestaltung des Ortsbildes. So werden Regelungen zur Gestaltung der Dächer (Satteldächer und artverwandte Dachformen), zur Neigung von Dachflächen (40°-48°), zur Ausformung von Dachgauben sowie zur Farbe von Dacheindeckungen (dunkel) und Außenwänden (hell) gemacht. Alle Regelungen sind aus dem Gebäudebestand Niederhelden abgeleitet und setzen somit bestehende Strukturen fort. Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen runden den Katalog an örtlichen Bauvorschriften ab. Zulässig sind hier nur dorftypische Hecken, Bruchsteinmauern und Holzzäune, wie sie ortsbildprägend für Niederhelden typisch sind und wie es Absicht ist, Gebäude und deren Freiflächen entlang der Haupteinschließung durch das Dorf zu präsentieren.

11. Entwurfskomponenten

Die Entwurfskomponenten orientieren sich zuvorderst an den Bedürfnissen der Feuerwehr. Hier ist eine Fläche unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße (hier: Landesstraße 880/Repetalstraße) mit rechteckigem Zuschnitt und möglichst ebener Fläche in bester Erreichbarkeit (siehe Punkt 8) notwendig. Eine solche Fläche findet sich nach erfolgtem Alternativenvergleich (siehe auch Punkt 8) am südlichen Ortseingang von Niederhelden. Um zwischen nördlich folgender Wohn- und Mischbebauung einen immissionswirksamen Abstand zu erzielen, wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ von dieser zu schützenden vorhandenen Wohnbebauung abgerückt. Der entstehende Freiraum wird im Sinne einer dörflichen Weiterentwicklung bedarfsgerecht (siehe Punkt 8 „Planungserfordernis“) als gemischte Baufläche entlang der Haupteinschließungsstraße durch das Repetal (L 880/Repetalstraße) dargestellt und festgesetzt. Die gemischte Baufläche ist aufgrund ihrer Größe (2.132 m² bei einer Tiefe von 35 m (2 Bauplätze) bzw. 25 m (1 Bauplatz) und einer Längsausdehnung von insgesamt ca. 70 m) geeignet, drei nebeneinander gelegene Bauplätze zu ergeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem

Ohle“ stellt sich also in einfacher Form aus einer Abfolge einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) und einer Baufläche für drei Baugrundstücke entlang einer vorhandenen Haupteerschließung dar. Abgeschlossen wird diese bauliche Entwicklung durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die den auf der Fläche vorhandenen Bewuchs vollständig überplant und als zu erhalten festsetzt.

12. Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ befindet sich im Landschaftsschutzgebiet, wie es im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorf-Heggen-Helden“ als schützenswerter Typ B „prägendes Wiesental“ festgelegt ist. Die Beanspruchung einer solchen Fläche in einer bislang unverbauten freien Landschaft am Ortseingang der Ortschaft Niederhelden setzt ein erhöhtes und zu begründendes öffentliches Interesse und das darzulegende Erfordernis zur Befriedigung eines Allgemeinwohls voraus.

Im Punkt 8 dieser Begründung finden sich dazu sehr detailliert eine Darlegung des Planungserfordernisses, eine umfangreiche Alternativenprüfung und daraus abgeleitet eine Begründung des Allgemeinwohls. Alle Ausführungen beziehen sich auf die Darstellung/Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wie auch auf die Notwendigkeit zur Planung eines Mischgebietes. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich auf die vorangegangenen Ausführungen im Punkt 8 sowie auf alle weiteren Punkte dieser Begründung verwiesen.

Das westlich vom Plangebiet befindliche Biotop (GB-4813-052) ist wie auch das hier betroffene Landschaftsschutzgebiet Typ B Gegenstand der Ausführungen in Punkt 6 dieser Begründung. Im Kapitel „Übergeordnete Planungen“ wird das geschützte Biotop „Höhle und Stollen, natürliche Felswand und Felsklippe, natürlicher Fels, Magerweide mit Gebüsch als begleitendes Biotop, groß: 0,85 ha“ behandelt. Eine Betroffenheit ergibt sich aufgrund der Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes oder der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ nicht. Weitere Ausführungen sind an angegebenem Ort zu entnehmen.

Die Planung einer Gemeinbedarfsfläche und einer Mischbaufläche/eines Mischgebietes bereiten einen Eingriff in Natur und Landschaft auf einer Fläche, die 7.297 m² groß ist, vor.

Die Fläche des Plangebietes hat heute die folgend dargestellte ökologische Ausgangslage:

1. Bewertung „Bestand“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	Selbstpflückfläche	1.765	4	7.060
2	Feldgehölz	1.160	7	8.120
3	Mähweide	4.372	4	17.488
4	gesamte Fläche	7.297	-	32.668

Das Plangebiet hat zum heutigen Zeitpunkt (vor Verwirklichung der Planungsinhalte) eine ökologische Biotopwertigkeit von 32.668 Biotopwertpunkten.

2. Bewertung „Planung“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	bebaubare Gemeinbedarfsfläche	2.930	0	0
2	bebaubare Fläche Mischgebiet	868	0	0
3	nicht bebaubare Fläche Mischgebiet	782	4	3.128
4	Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	1.557	5	7.785
5	Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	1.160	7	8.120
6	gesamte Fläche	7.297	-	19.033
7	zusätzlich: Einzelbäume (Obst)	(100)	5	500
8	zusätzlich: Einzelbäume (Laub)	(100)	5	500
9	Summe	7.297	-	20.033

Nach Verwirklichung der Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung wird das Plangebiet trotz der festgesetzten Pflanzmaßnahmen nur noch eine Biotopwertigkeit von 20.033 Biotopwertpunkten aufweisen. Auszugleichen ist folglich eine Differenz in Höhe von 12.635 Biotopwertpunkten.

Unterteilt in die Nutzungen Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiet und Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bedeutet dies den folgenden Ausgleichsbedarf:

1. Ausgleichsbedarf Gemeinbedarfsfläche:

1.1. Bewertung „Bestand Gemeinbedarfsfläche“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	Selbstpflückfläche	1.765	4	7.060
3	Mähweide	2.240	4	8.960
3	gesamte Fläche	4.005	-	16.020

Die festgesetzte Fläche, die als Gemeinbedarfsfläche überplant wird, hat heute eine ökologische Ausgangswertigkeit von 16.020 Biotopwertpunkten.

1.2. Bewertung „Planung Gemeinbedarfsfläche“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	bebaubare Fläche	2.930	0	0
2	Pflanzfläche (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	1.075	5	5.375
3	gesamte Fläche	4.005	-	5.375
4	Obstbaum	(25)	5	125
5	Laubbaum	(25)	5	125
6	Summe	4.005	-	5.625

Nach der Verwirklichung des Feuerwehrgerätehauses wird hier das Plangebiet trotz der Pflanzmaßnahmen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur noch eine Wertigkeit von 5.625 Biotopwertpunkten aufweisen. Die entstehende Differenz von 10.395 Biotopwertpunkten wird extern auf einer Fläche ausgeglichen, die teilweise durch den Sturm „Kyrill“ in Mitleidenschaft gezogen wurde.

1.3. Externer Ausgleich Gemeinbedarfsfläche

Auf der Fläche des Grundstücks Gemarkung Attendorn, Flur 21, Flurstück 309, wird eine bereits genehmigte Waldumwandlung vorgenommen. Auf 5.198 m² (gerundet) werden Laubbäume (Bergahorn) angepflanzt, was je m² einen Zugewinn von 2 Biotopwertpunkten erbringt. Durch die so umgewandelten 5.198 m² Waldfläche wird ein Biotopwertpunktezugewinn mit einem zu vernachlässigenden Überschuss von insgesamt 10.396 Biotopwertpunkten erzielt. Der ökologische Ausgleich ist gewährleistet.

2. Ausgleichsbedarf Mischgebiet:

2.1. Bewertung „Bestand Mischgebiet“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	Wiese	2.132	4	8.528
2	gesamte Fläche	2.132	-	8.528

Das Plangebiet hat vor Verwirklichung der Planungsinhalte eine ökologische Wertigkeit von 8.528 Biotopwertpunkten.

2.2. Bewertung „Planung Mischgebiet“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	bebaubare Fläche	868	0	0
2	nicht bebaubare Fläche	782	4	3.128
3	Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	482	5	2.410
4	gesamte Fläche	2.132	-	5.538
5	Obstbäume	(75)	5	375
6	Laubbäume	(75)	5	375
7	Summe	2.132	-	6.288

Nach Verwirklichung der Planinhalte hat das Mischgebiet eine Wertigkeit von 6.288 Biotopwertpunkten. Dies bedeutet ein Biotopwertpunkterlust von 2.240 Biotopwertpunkten, die es auszugleichen gilt.

2.3. Plangebietsinterner Ausgleich Mischgebiet

Auf dem Grundstück Gemarkung Helden, Flur 16, Flurstück 57, werden Obstbäume angepflanzt. Auf einer Fläche von 603 m² ergibt sich ein Zugewinn von 5 Biotoppunkten pro m² Trauffläche eines Obstbaumes, folglich ein Gesamtzugewinn von 750 Biotopwertpunkten bei sechs zu pflanzenden Obstbäumen (ein Baum mit 25 m² Trauffläche wird auf 100 m² Pflanzfläche gepflanzt). Dadurch verringert sich das Defizit auf nur noch 1.490 Biotoppunkte. Da das Pflanzen von sechs Obstbäumen zusammenwirkt mit Obstbäumen, die auf diesem Grundstück schon vorhanden sind, entsteht inmitten der Bebauung eine dorftypische Obstwiese.

2.4. Externer Ausgleich Mischgebiet

Auf der Fläche des Grundstücks Gemarkung Attendorn, Flur 21, Flurstück 309, wird eine bereits genehmigte Waldumwandlung vorgenommen. Auf 745 m² werden Laubbäume (Bergahorn) angepflanzt, was je m² einen Zugewinn von 2 Biotopwertpunkten erbringt. Durch die so umgewandelten 745 m² Waldfläche wird ein Biotopwertpunkterzugewinn von 1.490 Biotopwertpunkten erzielt. Der ökologische Ausgleich ist so abschließend und damit insgesamt gewährleistet (Größe der externen Ausgleichsfläche: 5.943 m²).

Insgesamt lassen also Festsetzungen und sonstige Regelungen, auch durch umfangreiche ortsbildverschönernde ringförmig das Plangebiet umgebende Eingrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit externen Maßnahmen (s.o.), einen vollständigen ökologischen Ausgleich aller Eingriffsmaßnahmen erwarten.

13. Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen werden auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ in Form einer Abstand erzeugenden und zu bepflanzenden Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Es handelt sich wie erwähnt um eine Fläche zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb auf dem nördlich dem Plange-

biet folgenden Grundstück Repetalstraße 241 (Gemarkung Helden, Flur 16, Flurstück 20), die einem immissionsrechtlich erforderlichen Abstand erzeugen soll, der von einer Bebauung freizuhalten und stattdessen zu bepflanzen ist.

Die konkrete Gestaltung des Geländes der Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer zentralen Stützpunktfeuerwehr ist weniger dem Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des verbindlichen Angebotsbebauungsplanes, sondern vielmehr dem nachgeschalteten Bauantragsverfahren vorbehalten. Hier ist durch eine immissionswirksame Gestaltung der Gebäude und der Stellplätze zu gewährleisten, dass Immissionsrichtwerte von 45 dB(a) nachts und von 60 dB(A) tags im Hinblick auf zu schützende Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Kurzfristige Geräuschspitzen dürfen dabei diesen Wert der TA-Lärm um nicht mehr als zusätzliche 20 dB(A) überschreiten (nachts). Dieser Spitzenwert von 65 dB(A) zur Nachtzeit ist dabei auch von Einsatzfahrzeugen mit akustischem Warnton (Martinshorn) zu gewährleisten. Dabei ist jedoch bei der konkreten Bauantragsstellung zu berücksichtigen, dass nach Nr. 7.1 TA-Lärm zur Abwehr von Gefahren die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm (Nr. 6) überschritten werden dürfen. Im Baugenehmigungsverfahren, das dem Bebauungsplanverfahren folgen wird, ist dabei zu prüfen, inwieweit von dieser Regel Gebrauch gemacht werden kann, da bekannt ist, dass dieser Fall eintreten kann und deshalb ggf. hätte vermieden werden können. Ggf. muss durch eine immissionsmindernde Gestaltung des Feuerwehrgeländes im Rahmen der Bauantragsstellung auf die sich aus der TA-Lärm ergebenden Immissionsansprüche der betroffenen Wohnbebauung reagiert werden.

14. Umweltbericht

Der Umweltbericht gibt das Ergebnis einer Umweltprüfung wieder und behandelt dabei den Natur- und Landschaftsschutz und andere umweltrelevante Schutzgüter.

14.1. Einleitung

Mit Datum vom November 2012 erstellt die Hansestadt Attendorn eine Strukturuntersuchung ihrer Freiwilligen Feuerwehr (Feuerwehr 2020). In ihr untersucht sie die Leistungsfähigkeit vor dem Hintergrund geänderter Anforderungen in Kenntnis der Auswirkungen des demografischen Wandels. Sie nimmt mit dieser Untersuchung ihre Pflicht zur Berichterstattung gegenüber der aufsichtsbehördlichen Kontrolle durch die Bezirksregierung Arnsberg wahr. Diese erteilt der Hansestadt Attendorn bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Ausnahme von der ansonsten obliegenden Verpflichtung, als mittlere kreisangehörige Stadt anstelle einer Freiwilligen Feuerwehr eine Berufsfeuerwehr mit hauptamtlichen Wehrkräften zu unterhalten. Die Strukturuntersuchung kommt nach eingehender Betrachtung der heutigen und der zukünftig zu erwartenden Personalausstattung zu dem Schluss, dass vor dem Hintergrund einer abnehmenden Zahl an Wehrkräften nur die Zusammenlegung der bislang getrennt operierenden Standorte Helden und Dünschede zu einer gemeinsam verantwortlichen Stützpunktfeuerwehr die langfristige Leistungsfähigkeit dauerhaft sichern kann. Als Standort einer neuen und die bisherigen Standorte in den Ortschaften Helden und Dünschede ersetzenden Stützpunktfeuerwehr ist nach einer umfangreichen Alternativensuche (diverse Alternativen wurden in Helden und Dünschede, aber auch im Ort der neu zu bauenden Stützpunktfeuerwehr untersucht) die jeweils auf halber Strecke zwischen Helden und Dünschede gelegene Ortschaft Niederhelden ausgesucht worden. Hier wird am südlichen Ortseingang auf einer unbebauten bisherigen landwirt-

schaftlichen Fläche die neue Stützpunkteinrichtung der Freiwilligen Feuerwehr Atendorn zur Versorgung der Bevölkerung des Repetals und damit dem Allgemeinwohl dienend errichtet, weil nur dieser Standort alle maßgeblichen Voraussetzungen zur Erfüllung der Aufgaben einer Stützpunktfeuerwehr erfüllt.

Zur Versorgung der Niederheldener Bevölkerung mit Wohnraum und Bauplätzen, zum städtebaulichen Lückenschluss und im Bestreben, Maßnahmen zur Auslastung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu ergreifen, ist es zusätzlich beabsichtigt, auf einer Fläche zwischen dem Feuerwehrgerätehaus und einem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Repetalstraße 241 ein neues kleines Baugebiet auf dieser bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Mähweide) zu erschließen.

Da die Fläche dem bisherigen Außenbereich zuzurechnen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit parallel zu vollziehender 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 (FNP 2020) erforderlich.

14.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

Inhalt und Ziele der Planung werden im Folgenden kurz anhand nachstehender Gliederungspunkte erläutert.

Anlass gebendes Ziel ist die in der Einleitung genannte und dem Allgemeinwohl dienende Verpflichtung, die Bevölkerung des Repetals mit seinen zahlreichen zerstreut liegenden Ortschaften mit sicherheitsrelevanten Einrichtungen zu versorgen und deshalb eine zentrale Stützpunktfeuerwehr bauen zu müssen. Der unter Umweltaspekten untersuchte Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ dient auf der Grundlage des parallel zu ändernden Flächennutzungsplanes (FNP 2020) der Schaffung von Baurecht auf einer Fläche im bisherigen Außenbereich. Ziel der Planung ist es also im übergeordneten Sinne, dem Allgemeinwohl zu dienen, indem dem bestehenden Versorgungsauftrag im Sinne des Gesetzes über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG NRW) durch den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses (FWGH) nachgekommen wird.

Weiteres Ziel der genannten Bauleitpläne ist es, dem Markt Baugrundstücke zur Versorgung der Niederheldener Bevölkerung zuzuführen. Zwar gibt es im Bereich der Ortschaft Niederhelden unbebaute Baulücken. Diese sind aber nicht auf dem Grundstücksmarkt verzeichnet und decken nicht den durch die hohe Anzahl an jungen Menschen gekennzeichneten Bedarf. Um dennoch dem Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung nachzukommen sowie gemäß dem Wortlaut der landesplanerischen Anpassung mit dem insgesamt 2.132 m² großen Mischgebiet ein, die o.g. Ortschaft Niederhelden umfassendes Einzugsgebiet zu versorgen, werden zusätzlich drei Baugrundstücke benötigt. Diese drei Baugrundstücke liegen zwischen dem geplanten FWGH und der vorhandenen Bebauung am südlichen Ortseingang von Niederhelden.

Diese Bündelung soll einer Zersiedlung entgegenwirken und gleichzeitig den Erhalt der noch vorhandenen Infrastruktur in Niederhelden als Ort zur Nahversorgung dienen. Die Bauleitpläne dienen städtebaulich dem Lückenschluss zwischen den vorhandenen Siedlungsstrukturen. Der bauliche Lückenschluss vollzieht sich dabei entlang der Erschließungsstraße der Repetalstraße, die auch den östlichen Abschluss dieses Bauleitplanes bildet.

Ziel der Planung ist es demzufolge, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung zu schaffen.

Der aus der 9. Änderung des FNP 2020 entwickelte Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ setzt ein Mischgebiet auf der Grundlage der bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gewählten gemischten Baufläche fest. Zudem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken wie auf der gleichfalls beplanten Gemeinbedarfsfläche (FWGH) als Ausgleichsmaßnahmen und Ortsrandbepflanzung festgesetzt.

14.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen

Neben der der Errichtung des FWGH dienenden Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden überbaubare Flächen als Mischgebiet zur Errichtung von Wohngebäuden und sonstigen Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO in offener Bauweise als Einzelgebäude festgesetzt. Nur ausnahmsweise zulässig sind aufgrund ihres Immissionsverhaltens, ihrer zu erwartenden Verkehrsmenge und aufgrund ihrer Flächenverbräuche Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) an der Umgebungsbebauung. Die GRZ und die GFZ betragen einheitlich 0,4 bei eingeschossiger Bauweise. Pflanzmaßnahmen als Straßen begleitende Grünstreifen und als ringförmig die Baufläche des Mischgebietes und der Gemeinbedarfsfläche umgebende Ortsrandbegrünung mit der Auflage, Bäume und Sträucher zu pflanzen, erweitern den Katalog der Festsetzungen. Eine Verpflichtung zum Anpflanzen eines weiteren Solitärbaumes auf den entstehenden Baugrundstücken rundet den Festsetzungskatalog ebenso wie die zu pflanzenden Einzelbäume entlang der Repetalstraße ab.

Eine Fläche (1.160 m²) für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bewirkt als eine Abstand erzeugende zu bepflanzende Fläche eine unbebaubare Freifläche zwischen den im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen und einem 43 m entfernt gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Die festgesetzte Fläche befindet sich nördlich des festgesetzten Mischgebietes.

14.1.1.2. Angaben über den Standort

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Niederhelden am südlichen Ortseingang (von Helden aus kommend). Direkt östlich grenzt die Landesstraße L 880 (Repetalstraße) an.

Real wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche vollständig als landwirtschaftliche Mähweide ohne Hochgrün genutzt. Der nördlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist in Teilen dichten Bewuchs in Form von Bäumen und Sträuchern auf, wird aber vollständig als nicht zu bebauende Schutzfläche erhalten. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine temporär genutzte Selbstpflückfläche, auf der auf 1.765 m² Blumen angebaut werden.

14.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche umfasst eine 2.930 m² große bebaubare Fläche. Hier addieren sich 1.075 m² Pflanzfläche hinzu. Das festgesetzte Mischgebiet ist 1.650 m² groß. Hinzu kommen hier überlagernde 482 m² Pflanzfläche.

Die nicht bebaubare Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist 1.160 m² groß. Zusammen ergibt sich eine Plangebietsgröße von 7.297 m².

14.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden

Um die Konzeption und den Entwurf des Bebauungsplanes umzusetzen, bedarf es einer Fläche von 7.297 m². Einzelne Flächenanteile ergeben sich aus dem Punkt 14.1.1.3.

14.1.2. Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden Umweltaspekte und ökologische Inhalte näher untersucht.

14.1.2.1. Fachgesetze

Zu berücksichtigende Fachgesetze sind schutzgutbezogen in folgender Tabelle genannt:

Schutzgut	Gesetze und Verordnungen
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen DIN 18.005 Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL)
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW Forstgesetz NRW
Boden	Baugesetzbuch Bundesbodenschutzgesetz
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz Wasserschutzgebietsverordnung „Repetal“
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Luft
Klima	Landschaftsgesetz NRW
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW

14.1.2.2. Fachgesetze

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) ist das Plangebiet als allgemeiner

Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Eine Ausweisung als allgemeiner Siedlungsbereich ist aufgrund der nicht vorhandenen, dazu aber notwendigen Einwohnerzahl von über 2.000 Einwohnern unterblieben.

Der Flächennutzungsplan 2020 stellt die Fläche des Plangebietes erst nach Durchführung der 9. Änderung des FNP 2020 als Gemeinbedarfsfläche und als Mischbaufläche dar. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist folglich gegeben.

Der Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ weist das Plangebiet in seiner Festsetzungskarte als Landschaftsschutzgebiet Typ B („prägendes Wiesental“) mit „offener Kulturlandschaft als Kontrastlandschaft zum Wald“ aus. In der Entwicklungskarte ist das Planungsziel „Erhaltung einer offenen Kulturlandschaft“ und „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ ausgegeben. Die Festsetzungen des hier begründeten Bebauungsplanes decken sich erst nach einer erforderlichen Ausnahmeregelung (Befreiung) mit den Inhalten des genannten Landschaftsplanes.

Besondere Pläne des Abfall- und Immissionschutzrechts liegen für den Untersuchungsraum nicht vor, das Gebiet befindet sich in der Zone II A der Wasserschutzgebietsverordnung „Repetal“ aus dem Jahr 1993. Auch hier ist eine Befreiung erforderlich. Diese ist mit den dafür zuständigen Behörden abgestimmt und in Aussicht gestellt worden. Ein entsprechendes Antragsverfahren ist in Bearbeitung.

14.1.2.3. Berücksichtigung von Vorgaben

Besondere Ziele des Umweltschutzes sind aus immissionsrechtlicher Sicht in Bezug auf den landwirtschaftlichen Betrieb, der nördlich/nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von minimal 43 m gelegen ist, zu beachten. Weitere ökologische oder umwelt-relevante Vorgaben bestehen aufgrund der Schutzziele des Natur- und Landschaftsschutzes, da im Plangebiet diesbezügliche Flächen vorhanden sind (Landschaftsschutzgebiet Typ B „prägendes Wiesental“).

In den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Plänen sind Zielsetzungen formuliert, die für die jeweiligen Schutzgüter im Rahmen einer Umweltprüfung hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch die anstehende Planung berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind die Auswirkungen auf die Funktionsträger des Umweltgefüges herauszuarbeiten, die aufgrund ihrer besonderen Empfindlichkeit (z.B. Gewässer, Gesundheit) oder Seltenheit (schutzwürdige Biotope, Flora und Fauna) einer erhöhten Gefährdung ausgesetzt sind. Ihre Funktionsfähigkeit und nachhaltige Verfügbarkeit ist nach Möglichkeit zu erhalten, zu fördern und weiter zu entwickeln.

Im Rahmen einer systematischen Abfolge werden die einzelnen Schutzgüter einer die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung abschätzenden Betrachtung unterzogen.

In der Bewertung der Auswirkungen, die das Planverfahren nach sich zieht, wird überprüft, ob die vorgesehenen Maßnahmen den Zielen für die Schutzgüter zuwiderlaufen und wenn ja, ob diese Folgen jeweils Schutzgut bezogen ein Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle für das Schutzgut zur Folge haben.

14.2. Umweltauswirkungen

In der folgenden Betrachtung werden nun der Bestandsaufnahme die Auswirkungen der Planung gegenübergestellt und bewertet.

14.2.1. Bestandsermittlung

Grundlage für die anstehenden Planungen ist die Gewinnung von Erkenntnissen über den Ausgangszustand des beplanten Gebietes. Aus der Bestandserfassung und Bestandsbewertung lassen sich Aussagen darüber treffen, welches Schutzgut von der Planung berührt wird. Die quantitative und qualitative Bestandserfassung ist unverzichtbare Grundlage, um Aussagen zur Erheblichkeit, Vermeidung, Minimierung und Ausgleichbarkeit bzw. zum erforderlichen Ausgleich zu treffen.

14.2.1.1. Landschaft, biologische Vielfalt

Eine Schutzgüterunterteilung wird nun anhand der folgenden Betrachtung vorgenommen.

14.2.1.1.1. Realnutzung/Biotoptypen

Im Zuge des Bauleitplanneuaufstellungsverfahrens sowie im Rahmen einer Geländeaufnahme im Sommer/Herbst 2015 wurden bei einer Begehung des Plangebietes die vorliegenden Biotoptypen erfasst.

Das zur Bebauung anstehende Gebiet nimmt zum Großteil eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch, die als intensiv genutzte Mähweide einzustufen ist. Sie wird regelmäßig gedüngt, zwei- bis dreimal pro Jahr zur Grünschnitt-/Heugewinnung und darüber hinaus als Viehweide genutzt. Östliche/südöstliche Bereiche des geplanten Baugebietes werden als Fläche für Zierblumen zum Selberpflücken, die mit vereinzelttem Bewuchs in Form von jahreszeitlich typischen Blumen bestockt ist, genutzt.

Diesen Biotoptypen des Gebietes kommt eine mittlere Bedeutung zu. Eine höhere Empfindlichkeit gegenüber einer Inanspruchnahme besitzen nur die nördlichen und nordwestlichen Gehölzstrukturen, die aus älteren Bäumen (Eschen - Eichen - Apfelbäume) bestehen.

Im Folgenden werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen aufgeführt:

- Zierblumenflächen
- Landwirtschaftliche Mähweide
- Eschen-Eichen-Feldgehölz mit Apfel

Die Zierblumenfläche bietet im Frühjahr und im Sommer Selbstpflückern die Gelegenheit, Zierblumen für den Eigengebrauch zu pflücken. Die Fläche stellt sich in den übrigen Monaten des Jahres als eine dann unbewirtschaftete Fläche dar, auf der sich allenfalls die Reste der Sommerblüher befinden. Ihre ökologische Wertigkeit ist der eines Zier- und Nutzgartens (Hausgartens) gleichzusetzen.

Aufgrund der aber dennoch gegebenen Artenvielfalt wird der Wert eines strukturreichen Zier- und Nutzgartens angenommen.

Die Mähweide wird einer im August 2015 durchgeführten Bestandserfassung zufolge als mäßig artenreiches (weniger als 20 Grünlandarten) Wirtschaftsgrünland eingestuft. Der ökologische Wert ist in der Gesamtbetrachtung dem der Zierblumenfläche gleichzusetzen.

Die nördlich im Plangebiet gelegene Gehölzstruktur besteht aus einem Eschen-Eichen-Feldgehölz, das teilweise mit Apfelbäumen durchsetzt ist. Trotz des hohen Biotopwertes ist das Gehölz kein nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NRW geschütztes Biotop (Quelle: gutachterliche Stellungnahme als Anlage zu dieser Begründung). Die Fläche wird keiner baulichen Entwicklung zugeführt, sondern als zu erhaltende Fläche im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ festgesetzt. Der Bewuchs ist ausnahmslos zu erhalten und ist von einer baulichen oder sonstig zerstörenden Nutzung ausgeschlossen.

14.2.1.1.2. Tiere, Pflanzen

Erkenntnisse über Vorkommen von planungsrelevanten „besonders geschützten“ oder „streng geschützten“ Arten gem. § 44 BNatSchG, Arten, die dem nationalen oder dem EU-Artenschutz, der Europäischen Vogelschutzrichtlinie, Anhang I (EU-VRL) oder der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) unterliegen und die durch die bauliche Entwicklung gestört oder deren Wohn-, Nist- und Brutstätten zerstört werden könnten, liegen für das Plangebiet nicht vor. Eine detaillierte faunistisch/floristische Artenkartierung wurde in Kenntnis der vorhandenen Biotoptypen mit folgendem Ergebnis vorgenommen. Um die Belange des Artenschutzes bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, wurde dabei auch von den gegebenen Biotoptypen und der Realnutzung auf das vorhandene Potential geschlossen bzw. dessen mögliche Beeinträchtigung geprüft. Vorhandene faunistische Beobachtungen für das Plangebiet und den umgebenden Siedlungskontext wurden dabei ebenfalls einbezogen.

14.2.1.1.2.1. Tiere

Das Plangebiet weist neben dem zu erhaltenden und von einer baulichen Nutzung nicht betroffenen Eichen-Eschen-Feldgehölz-Struktur mit Apfel zwei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche auf. Der überwiegende Teil der Fläche wird als Wirtschaftsgrünlandfläche bis heute einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Mahd unterzogen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gibt es nur eine geringe biologische Vielfalt auf dieser Fläche.

Eine 1.765 m² große Fläche, die sich südlich und östlich der zuvor genannten Fläche befindet, ist als anthropogen geprägte Gartenfläche zu bezeichnen, deren Nutzung sich als Zierblumenwiese darstellt. Die intensive Nutzung und die fehlenden Gehölze weisen ein eher geringeres faunistisches Potenzial auf.

Amphibien:

Die landwirtschaftliche Nutzfläche (Mähweide) ist Durchzugsraum für Amphibien, die aus dem Umland kommend die Laichhabitats der in den Siedlungsbereichen vorkommenden Biotopteiche zur Fortpflanzung nutzen.

Zu erwarten sind ggf. Grasfrosch und Erdkröte sowie Fadenmolch und Teichmolch.

Avifauna:

Die wenigen randlichen Bewuchsstrukturen der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Mähweide) bieten Nistmöglichkeiten für die an den Siedlungsraum angepassten Vogelarten. Vogelarten, die das Offenland zu Nahrungszwecken aufsuchen, finden auf der Wiese nur bedingt nutzbare Flächen vor. Hier sind neben Kleinvögeln v.a. die Rabenvögel, Tag- und Nachtgreife und evtl. der Graureiher zu nennen. Die in den umliegenden privaten Gärten vorhandenen Obstbäume sind überwiegend mittelalt oder alt. Sie bieten Raum für Nisthöhlen und Nahrungshabitate. Ein derartiger Bewuchs befindet sich innerhalb des Plangebietes nicht. Ein westlich/nordwestlich angrenzendes Biotop nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NRW sowie ein Baumbestand aus (überwiegend) Esche, Eiche und Apfel (Feldgehölz) im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes werden nicht verändert. Dieser auch der Avifauna Raum gebende Baumbestand liegt entweder vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes oder liegt im Plangebiet, wird baulich aber nicht in Anspruch genommen, sondern vollständig erhalten. Die Schnittstelle zu einer angrenzenden anthropogenen Nutzung durch die Inhalte des Plangebietes wird nicht durch bauliche Anlagen (versiegelte Flächen), sondern durch eine Heckenbepflanzung, die einen sanften Übergang vom vorhandenen Baumbestand zu den angrenzenden Gartenflächen markiert, gebildet. Insofern ist der Schutz des Baumbestandes und der dort vorkommenden Vogelarten gewährleistet.

Im Plangebiet zu erwartende oder das Plangebiet aufsuchende Vogelarten sind Amsel, Wacholderdrossel, Elster, Rabenkrähe, Eichelhäher, Kohlmeise, Blaumeise, Zipzalp, Grünfink, Fitis, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink, Dompfaff, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler, Sperling, Zaunkönig, Bachstelze, Mäusebusard und Turmfalke.

Säugetiere:

Der vom Plangebiet durch das genannte Feldgehölz (Eichen-Esche-Apfel) getrennte landwirtschaftliche Betrieb, aber auch der sonstige Siedlungsbestand bieten grundsätzlich Raum für Sommerquartiere von Fledermausarten, die im Siedlungsbereich vorkommen können. Es sind daher ggf. jagende Tiere auf den Plangebietsflächen, die an die Wohnbebauung angrenzen, zu erwarten.

Für andere Säugetierarten bietet der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb, aber auch der angrenzende Siedlungsbestand ebenfalls Nistplätze. Das Umfeld bietet grundsätzlich ein Nahrungsangebot für Musteliden (Tiere der Marderfamilie) wie den Steinmarder oder Wieselarten (Hermelin, Mauswiesel).

Grundsätzlich sind der Planbereich und das Umfeld auch geeignet als Lebensraum für diverse Mausarten, Spitzmaus, Wanderratte, Maulwurf, Eichhörnchen und Igel. Wildarten wie Rotfuchs und Hase wurden vereinzelt schon im Bereich der Weide oder auf den Ackerflächen der weiteren Umgebung beobachtet, andere Wildtiere wie Reh und Wildschwein sind aufgrund der Siedlungsnähe im direkten Umfeld des Plangebietes nicht, sondern erst in weiterer Entfernung, zu erwarten.

Andere Arten:

Grundsätzlich anzutreffen sind die „Allerweltsarten“ der Laufkäfer und Spinnen, die die dargestellten Lebensräume bevölkern, entsprechende Schneckenarten sowie die im Boden lebenden Arten.

14.2.1.1.2.2. Pflanzen

Die Auswirkungen der Inhalte des Plangebietes auf das angrenzende nach § 30 BNatSchG//§ 62 LG NRW geschützte und im Landschaftsplan Nr. 3 des Kreises Olpe „Attendorf-Heggen-Helden“ verzeichnete Biotop sowie auf ein nördlich/nordwestlich folgendes Eichen-Eschen-Feldgehölz mit Apfelbaumbestand ist Untersuchungsgegenstand eines Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ und damit gleichermaßen Betrachtungsgegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Neben einer Bestandsaufnahme der Pflanzenarten beschäftigt sich der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom August 2015 mit den Fragen:

- a) Ist der nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NRW geschützte Landschaftsbestandteil noch gegeben?
- b) Bestehen die Grenzen heute noch wie zum Zeitpunkt der Erstkartierung?
- c) Werden die nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NRW geschützten Bereiche durch die Inhalte des Bauleitplanes in ihrem Bestand überplant?
- d) Wird das nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NRW geschützte Biotop durch die Inhalte des Bauleitplanes negativ beeinflusst?

Das dieser Begründung beigefügte Gutachten kommt bezüglich dieser Fragen zu folgendem, hier nur verkürzt wiedergegebenen, Ergebnis:

- a) Das genannte Gutachten bejaht die Fragestellung eindeutig für die bestandserhobene Magerweide, die vollständig außerhalb des Plangebietes liegt, und für einen Kalkfelsen, der gleichermaßen in seiner gesamten Ausdehnung nicht dem Geltungsbereich des Bauleitplanes zuzurechnen ist.
- b) Hier verneint das Gutachten eine Übereinstimmung des heutigen Kartiererergebnisses mit den Erhebungen des LANUV aus dem Jahr 1996. Dem heutigen Zustand zufolge ist die vorgefundene Streuobstwiese (auch: Eichen-Eschen-Feldgehölz) kein nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NRW geschütztes Biotop, weil ihr die notwendige Anzahl an Magerkeitszeigern fehlt. In der Gesamtbetrachtung ist die heutige Ausdehnung der geschützten Biotope kleiner anzunehmen als zum Zeitpunkt der Erstkartierung.
- c) Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass von den Grenzen des Geltungsbereiches des Bauleitplanes keine nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NRW geschützten Landschaftsbestandteile betroffen sind.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat insbesondere an der Stelle, an der im nordwestlichen und westlichen Bereich ein Nebeneinander von zu schützenden Landschaftsbestandteilen und dem Plangebiet gegeben ist, eine Reduzierung des Geltungsbereiches des Bauleitplanes ergeben. Ausweislich der genannten gutachterlichen Untersuchung wird nur noch eine Fläche beansprucht, die als Mähweide (oder Zierblumenwiese) genutzt wird.

- d) Die gutachterliche Untersuchung schließt eine direkte Beeinflussung der Magerweide (geschütztes Biotop) aus. Lediglich eine Änderung der Bewirtschaftungsform könnte eine Veränderung der Wertigkeit der Magerweide nach sich ziehen. Dieser Veränderung der Bewirtschaftungsform ist nicht beabsichtigt. Untermalt wird diese Absicht durch die gegenüber dem 1. Entwurf (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB) des Bauleitplanes geänderte städtebauliche Konzeption.

Vom nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Bewirtschafter) ist die bewirtschaftete Magerweide nun nicht mehr durch ein dazwischen liegendes Baugrundstück getrennt, weil eben diese dortige Baufläche in ihrer Tiefenausdehnung so reduziert wurde, dass oberhalb der Baufläche ein Durchgang für den Viehtrieb zwischen Magerweide und nördlich gelegenem landwirtschaftlichen Betrieb verbleibt. Die Fläche ist im aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelten Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ als eine von einer Bebauung freizuhaltende und maßvoll zu bepflanzende Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Satz 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt. Die Fläche garantiert einen Zugang auf die Magerweide und damit auch den Fortbestand der aktuellen Bewirtschaftungsform.

Den Biotopstrukturen im Plangebiet kommt dem genannten Gutachten zufolge überwiegend eine mittlere bis geringe Bedeutung für das Vorkommen von anspruchsvolleren Pflanzenarten zu. Lediglich das Feldgehölz aus unterschiedlichen Arten (siehe Gutachten als Anlage zu dieser Begründung) - überwiegend Esche, Eiche, Apfel - stellt eine höherwertige Realnutzung dar. Das Gehölz wird vollständig erhalten und ist nicht von einer baulichen Inanspruchnahme betroffen (außerhalb des Mischgebietes des aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelten Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“), sondern wird mit einer Festsetzung zum Erhalt der Gehölzstrukturen belegt. Das Vorkommen seltener Arten oder gar besonders geschützter Pflanzen ist anlässlich der durchgeführten Geländebegehung nicht bestätigt worden. Ausgehend von den vorliegenden Biotoptypen und der vorhandenen Nutzungsintensität kann das Vorkommen sehr spezifischer Pflanzen, Moose, Pilze und Flechten weitgehend ausgeschlossen werden. Im Plangebiet anzutreffende Pflanzen und randliche Gehölzstrukturen sind daher als weitgehend heimisch und ortsbildgerecht zu bezeichnen. Eine etwas höhere Bedeutung für den Naturhaushalt mit Blick auf die bauliche Inanspruchnahme besitzen nur die wenigen älteren Bäume im Bereich der Landesstraße 880 (Repetalstraße). Im Rahmen der Umsetzung der Planinhalte ist ihr Ersatz geplant.

Die landwirtschaftlich geprägte Fläche weist dagegen keinen Gehölzbestand auf. Auf dieser landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche kommen die typischen Nutzgräser des Intensivgründlandes sowie untergeordnet einige Kräuter wie Löwenzahn, Amp-

fer, Spitzwegerich, Klee, Distel, Gänseblümchen oder Hahnenfuß vor. Artenreiche Säume sind nicht oder nur sehr untergeordnet ausgebildet.

Die Pflanzenwelt des über das Plangebiet hinausgehenden Untersuchungsraumes ist als ortsbildtypische Mischung heimischer bzw. standortgerechter Bäume, Sträucher und Stauden zu bezeichnen.

Vorbelastungen für Tiere und Pflanzen

Nennenswerte Vorbelastungen bestehen im Plangebiet für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zz. insbesondere aufgrund der Intensität der landwirtschaftlichen, aber auch der gärtnerischen Nutzung (Selbstpflückwiese), da diese das Potenzial begrenzen.

14.2.1.1.3. Boden, Wasser

14.2.1.1.3.1. Boden

Das Plangebiet liegt in den mitteldevonischen Massenkalken der Dorp-Fazies mit mittel- bis grobkörnigen Kalksteinen, die überwiegend dickbankig bis massig ausgebildet sind. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Abbaugelände des Massenkalkes. Auf den mitteldevonischen Kalksteinen weist die geologische Karte von NRW, Blatt 4813 „Attendorf“ (M 1 : 50.000), flach- bis mittelgründige tonige Lehmböden (Rendzinen und Rendzina-Braunerden) aus.

Nennenswerte Vorbelastungen sind für das Schutzgut Boden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

14.2.1.1.3.2. Wasser

Das Plangebiet liegt ausweislich der hydrogeologischen Karte von NRW, Blatt 4813 „Attendorf“ (M 1 : 50.000), in einem Bereich, der als Kluftgrundwasserleiter mit sehr guter, örtlich wechselnder Trennfugendurchlässigkeit im Massenkalk zu bezeichnen ist. Die teilweise Verkarstung des Gebietes und die gute Durchlässigkeit in diesem Bereich bedeuten ein grundsätzliches Gefährdungsrisiko des oberen Grundwasserstockwerkes durch Schadstoffeinträge.

Die Fläche ist Teil der Wasserschutzgebietsverordnung „Repetal“ und dort als Trinkwasserschutzzone II A benannt.

Das Plangebiet liegt in der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Kreuzberg, Hellersbach, Rotschlah, St. Claas - Wasserschutzgebietsverordnung Repetal“ vom 06.12.1993. Die auf 40 Jahre befristete Wasserschutzgebietsverordnung ordnet das Plangebiet der Zone II A zu. Als ein solches Gebiet grenzt es direkt an eine Zone II B an. Die Untere Wasserbehörde kann auf Antrag von den im Satzungstext vom 06.12.1993 in den §§ 3 bis 5 genannten Verboten Befreiungen nach § 10 der Satzung erteilen, wenn andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen und Gründe des Allgemeinwohls die Abweichungen erfordern oder wenn die Verbote zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen und die Abweichung mit den Belangen des Allgemeinwohls, insbesondere des Gewässerschutzes im Sinne der Verordnung vereinbar sind.

Die Untere Wasserbehörde hat im Benehmen mit den Kreiswasserwerken als dem zuständigen Wasserwerksbetreiber eine Befreiung geprüft und in ihrer Stellungnahme vom 11.11.2015 (Eingang) mitgeteilt, dass Widersprüche gegen die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ nicht erhoben werden.

Oberflächengewässer und oberflächennah anstehendes Grundwasser sind nicht vorhanden.

Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser können von der intensiven Düngung und ggf. dem Einsatz von Herbiziden auf der Mähwiese ausgehen.

14.2.1.1.4. Luft, Klima

Das Plangebiet liegt im Sauerländer Bergland und somit im niederschlagsreichen Klima des Mittelgebirges. Vorwiegend nord- bis südwestliche Winde transportieren feuchte atlantische Luftmassen, die für hohe Niederschläge sorgen. Charakteristisch für das Klima des Plangebietes sind eine hohe Luftfeuchtigkeit, hohe Niederschläge, relativ niedrige Temperaturen und eine kurze Vegetationsperiode. Generell herrscht aber ein ausgeglichenes Klima mit mäßigen Gegensätzen zwischen Sommer- und Wintertemperaturen vor.

Das Plangebiet beeinflusst keine Kaltluftströme und behindert nicht die Entstehung von Kaltluft.

Nennenswerte Vorbelastungen für das Schutzgut Klima sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Luftqualität und der von ihr ausgehenden Geruchsbelästigung gibt es allerdings eine geringe Vorprägung aufgrund der nahegelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle, die sich in einer kürzesten Entfernung von ca. 43 m zu einer geplanten Wohnbebauung des Plangebietes befindet.

14.2.1.2. Mensch, Bevölkerung

Das Plangebiet grenzt, getrennt durch die Landesstraße 880 (Repetalstraße), an bestehende Wohngebäude im Osten an. Nördlich folgen weitere Wohnbaubereiche im Dorfkern von Niederhelden, so dass auch hier eine Betroffenheit feststellbar ist. Das Plangebiet selber ist unbewohnt.

Die von der Repetalstraße (L 880) verursachten Lärmimmissionen haben selbst bei einer zu erwartenden Zunahme der Verkehrsbelastung der Landesstraße aufgrund des kleinen Baugebietes „Auf dem Ohle“ (drei Baugrundstücke) keine negative Wirkung auf das vorhandene Wohnumfeld. Zu berücksichtigen ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) und nicht ein Spitzenwert, wie er durchaus üblich in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden zu verzeichnen ist. Ungeachtet dessen sind es natürlich gerade diese Spitzenwerte zu bestimmten Zeiten des Tages, die das Empfinden über eine Verkehrsbelastung und deren Lärmentwicklung prägen. Trotzdem unterliegen auch Lärmbelastungen über dem für die Gesundheit liegenden kritischen Bereich von 70 dB(A) nur der Abwägung, schließen also ein Baugebiet, das Belastungen von über 70 dB(A) ausgesetzt ist, nicht aus, wenn festgestellt wird, dass städtebauliche oder sonstige Gründe überwiegend für das Baugebiet sprechen. Auf eine gutachterliche Untersuchung der auf das Baugebiet, hier: Auf dem Ohle, einwirkenden Lärmimmissionen kann verzichtet werden, wenn aufgrund einer Abschät-

zung von vorneherein deutlich ist, dass kritische Werte, die eine Unvereinbarkeit der Planinhalte mit den Belangen des Verkehrs bewirken, nicht erreicht werden.

Das Plangebiet ermöglicht die Errichtung einer zentralen Stützpunktfeuerwehr mit dazugehörigen maximal fünf Feuerwehrfahrzeugeinstellplätzen. Darüber hinaus werden drei Baugrundstücke angeboten. Die dauerhafte Nutzung der Baugrundstücke und die nicht dauerhafte Belegung der Rettungswache werden trotz der auf der Fläche der Stützpunktfeuerwehr angebotenen 35 Stellplätze keine Zunahme der Verkehrsbelastung der Repetalstraße zur Folge haben, die an angrenzenden Wohngebäuden eine Unverträglichkeit bewirken wird.

Eine stark belastete Durchgangsstraße mit einem DTV-Wert von 10.000 Kfz/24 h (Lkw-Anteil: 5 %, maximal 50 km/h) löst in 10 m Entfernung tagsüber eine Lärmbelastung von 69 dB(A) aus [in 25 m Entfernung: 63 dB(A)]. Die Bauflächen des Plangebietes liegen mindestens 10 m vom äußersten Rand der Landesstraße entfernt. Die Repetalstraße hat eine Verkehrsbelastung von 5.000 Fahrzeugen (DTV-Wert). Das neue Baugebiet mit maximal drei Wohnbaugrundstücken und einer prognostizierten Anzahl von $3 \times 1,50 = \text{ca. } 5$ Wohneinheiten und auch das neue Feuerwehrgerätehaus werden keine Verkehrsbelastung erzeugen, die den Wert um über weitere 5.000 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag erhöht. Es ist also davon auszugehen, dass trotz der anerkannt hohen Verkehrsbelastung der L 880 keine Grenzwerte der Verkehrsbelastung überschritten werden.

Hinsichtlich der Luftqualität und der von ihr ausgehenden Geruchsbelästigung gibt es allerdings für die geplante Wohnbebauung/Mischbebauung eine Vorprägung aufgrund der nahegelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle, die sich in einer kürzesten Entfernung von ca. 43 m zur neuen Bebauung befindet. Durch das ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co wurde eine Untersuchung über die zu erwartende Geruchsimmissionssituation im Plangebiet durchgeführt. Als Grundlage wurde hier die Geruchsimmissions-Richtlinie NRW (GIRL) herangezogen.

Eine Bestandsaufnahme u. a. der geruchsrelevanten Verhältnisse in der Umgebung des Plangebietes wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung durchgeführt. Zur Bestimmung der in den Ställen entstehenden Geruchsstoffemissionen wurden Literaturwerte zugrunde gelegt, in denen Untersuchungsergebnisse unterschiedlicher Stallsysteme der Rinder-, Schweine- und Geflügelhaltung bzgl. auftretender Geruchs- und Ammoniakemissionen berücksichtigt werden. Um unterschiedliche Tierhaltungssysteme und Tiermassen berücksichtigen zu können, werden Emissionen auf eine Großvieheinheit (GV) bezogen. Eine GV entspricht 500 kg Lebendgewicht. Für das Plangebiet wurden relative Geruchshäufigkeiten von 0,02 bis 0,11 entsprechend Überschreitungshäufigkeiten von 2 bis 11 % der Jahresstunden berechnet. Die Immissionswerte der GIRL:

- Wohn-/Mischgebiete	0,10 (10 %)
- Gewerbe-/Industriegebiete	0,15 (15 %)
- Dorfgebiete	0,15 (15 %)

werden im Plangebiet sicher eingehalten. Selbst eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Geruchsstunden ist nach Rechtsprechung in einem ländlich strukturierten Gebiet, das durch landwirtschaftliche Betriebe gekennzeichnet und vorbelastet ist, hinzunehmen und im Hinblick auf die Planinhalte unerheblich.

Die privaten Interessen des die Hofstelle betreibenden Landwirtes müssen dessen in das Dorf Niederhelden integrierte Lage inmitten des Siedlungsbereiches berücksichtigen. Die hier insbesondere entlang der Repetalstraße anzutreffenden Nutzungen stellen typische Nutzungen dar, wie sie entlang einer solchen Entwicklungsachse siedlungshistorisch dorfbildprägend allgemeinerweise anzutreffen sind. Insofern ist auch das Neben- und Miteinander von landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzungen typisch für ein (Dorf-)Mischgebiet wie es Niederhelden, besonders entlang der Entwicklungsachse, darstellt. Genau an dieser Entwicklungsachse wird den Belangen einer Siedlungsachse besondere Bedeutung beigemessen. Dem landwirtschaftlichen Betrieb Repetalstraße 241 stehen im unmittelbaren und größtenteils angrenzenden Umfeld 184.560 m² hofnahe Flächen für eine Expansion zur Verfügung. Hinzu kommen weitere 37.000 m² Fläche auf Flächen, die zwar hofnah gelegen sind, sich aber auf der anderen Straßenseite der Repetalstraße befinden.

Da der Betriebsinhaber der Hofstelle Repetalstraße 241 als ein der Kammer angehöriger Nebenerwerbslandwirt eine nach § 35 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB privilegierte Nutzung ausübt, können landwirtschaftliche Erweiterungen auf diesen Flächen grundsätzlich vorgenommen werden. Die hofnahen Flächen lassen also eine betrieblich erforderliche Erweiterung zu. Die betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und deshalb von der Art der Nutzung her als geeignet anzusehen. Nahezu den gesamten Flächen ist das Merkmal zuzuordnen, dass sie im Wesentlichen östlich/nordöstlich der geplanten Mischbaufläche liegen. Das bedeutet bei einer überwiegend vorherrschenden Windrichtung aus Südwesten/Westen, dass Geruchsbelästigungen nicht in Richtung einer möglichen neuen Wohnbebauung, sondern in Gegenrichtung transportiert werden. Insoweit stellt sich die Lage der Mischbaufläche im Südwesten/Westen des landwirtschaftlichen Betriebes als eine geeignete Maßnahme zur Reduzierung von Geruchsimmissionen dar.

Die reale bauliche Ausprägung von Niederhelden ist vergleichbar mit der eines Dorfgebietes. Dazu trägt insbesondere die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe - hier Hofstelle Repetalstraße 241 - bei. In einem Dorfgebiet müssen Geruchs- und Lärmimmissionen durch Rinderhaltung (wie im vorliegenden Fall) als ortsüblich hingenommen werden (vgl. Urteil VG Neustadt vom 23.02.2015: „Nachbar in ländlichem Gebiet muss Erweiterung eines Rinderstalles dulden“). Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist - so das oben zitierte Gerichtsurteil - mit seinen entsprechend häufigen Geruchsemissionen in einer dörflichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen in einem Dorfgebiet als ortsüblich anzusehen und hinzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Geruchsqualität „Rind“ kaum belästigend wirkt und - so das Urteil in seiner Begründung - bei einer Neubebauung mit Wohngebäuden berücksichtigt werden muss, dass eine Vorbelastung besteht und diese zum Zeitpunkt der Wohnhauserrichtung bekannt sein muss. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes durch eine Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes ist dabei häufig auch auf die Zunahme der Lärmimmissionen gestützt. Die im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes auftretenden Geräusche, insbesondere Maschinen- und Traktorengeräusche, aber auch die von den Tieren ausgehende Geräusche, und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung müssen unter Zugrundelegung der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes als typische Begleiterscheinung eines ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen (Nebenerwerb-) Betriebes als ortsüblich hingenommen werden.

Die Erholungsfunktion des Planungsraumes wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Erholungsrelevante Rad- und Wanderwege sind nicht vorhanden.

Aufgrund fehlender Verbindungswege sowie der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes, kann von einer geringen Bedeutung des vergleichsweise kleinen Plangebietes für die Erholungsfunktion des großräumigen Repetals ausgegangen werden. Negative Wirkungen durch das Plangebiet auf die Erholungsfunktion können ausgeschlossen werden

14.2.1.3. Kulturgüter, Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter, die es vor unzumutbaren Auswirkungen zu schützen gilt, gibt es weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

14.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 14.2.1.1, 14.2.1.2 und 14.2.1.3

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern bestehen zwischen der Art der Bodennutzung und der dortigen relativ geringen biologischen Vielfalt derart, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung, aber auch die vorhandene Selbstpflückweise eine artenreiche pflanzliche Vielfalt und daraus resultierend auch eine mögliche hohe faunistische Artenvielfalt nicht zulassen.

14.2.1.5. Schutzgebiet nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet und daran angrenzend vorhanden.

Als übergeordnete Fachplanung sieht der Landschaftsplan Nr. 3 des Kreises Olpe „Attendorn-Heggen-Helden“, der mit seiner Unteren Landschaftsbehörde als Träger der Landschaftsplanung fungiert, für das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet nach § 21 Landschaftsgesetz (LG NRW) vor (Festsetzungskarte mit Inhalt und lfd. Nr. 2.32: Landschaftsschutzgebiet Typ B „Prägendes Wiesental“). Das „prägende Wiesental“ stellt eine „offene Kulturlandschaft als Kontrastlandschaft zum Wald“ dar und bietet so einen „wertvollen Ausgleichsraum“. Die Ausweisung zielt u.a. auf die „Sicherung des naturschutzfachlichen und landschaftsästhetischen Potentials des ausgewiesenen Talraumes“ (Titel: Repetal mit Talhängen) ab. In der diesbezüglichen Satzung vom Juni 2006 sieht der Textteil des genannten Landschaftsplanes Ausnahmen von den Festsetzungen vor. So heißt es: „Zur Erweiterung von ... Gebäuden der öffentlichen Ver- und Entsorgung kann die Untere Landschaftsbehörde auf Antrag einer Ausnahme von den Verboten (Anmerkung: an anderer Stelle sind Verbote ausführlich genannt) zulassen ...“.

In der Entwicklungskarte des gleichen Landschaftsplanes ist für den Planungsraum das Ziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten offenen Kulturlandschaft“ (nördlicher Teil des Plangebietes mit der Darstellung „Mischbaufläche“) oder „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ (südlicher Teil mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“) dargestellt.

Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Olpe hat in ihrer Stellungnahme vom 11.11.2015 (Eingang) dargelegt, der Aufstellung des Bauleitplanes und dessen Inhalten nicht zu widersprechen.

Das westlich vom Plangebiet gelegene gesetzlich nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NRW geschützte Biotop „Höhle und Stollen, natürliche Felswand und Felsklippe, natürlicher Fels, Magerweide, mit Gebüsch als begleitender Biotoptyp“ (groß: 0,85 ha) hat vom Plangebiet eine Entfernung von ca. 30 bis minimal 10 m und wird in seiner Ausprägung und Funktion nicht berührt und nicht beeinträchtigt. Eine um das Plangebiet herumgeführte Heckenpflanzung wird eine diesbezügliche Beeinträchtigung unterbinden. Das gleichfalls in der Umgebung des Plangebietes gelegene und ebenfalls nach § 62 LG NRW grundsätzlich geschützte Biotop „Bachlauf im Mittelgebirge mit Ufergehölz“ liegt östlich der Repetalstraße und ist durch diese und durch eine dazwischenliegende Gebäudezeile (u.a. Spedition - s. Punkt 4) vom Plangebiet getrennt. Es handelt sich um die Repe, deren Schutz durch geeignete Sicherungsmaßnahmen beim Bau insbesondere des FWGH (Feuerwehrgerätehaus) gewährleistet wird.

14.2.1.6. Landschaftspläne, andere Pläne

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet die Festsetzung Landschaftsschutzgebiet Typ B „prägendes Wiesental“. Näheres siehe vorangestellter Punkt „Schutzgebiet nach Bundesnaturschutzgebiet (BNatSchG)“. Dem Entwicklungsziel „Pflege der Ortsränder“ wird durch Festsetzungen zu städtebaulich und ökologisch wirkenden Maßnahmen nachgekommen. Die Inhalte des Bauleitplanes stehen im Einklang mit den Inhalten des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“.

Das Plangebiet liegt in der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Kreuzberg, Hellersbach, Rotschlah, St. Claas - Wasserschutzgebietsverordnung Repetal“ vom 06.12.1993. Die auf 40 Jahre befristete Wasserschutzgebietsverordnung ordnet das Plangebiet der Zone II A zu. Als ein solches Gebiet grenzt es direkt an eine Zone II B an. Die Untere Wasserbehörde kann auf Antrag von den im Satzungstext vom 06.12.1993 in den §§ 3 bis 5 genannten Verboten Befreiungen nach § 10 der Satzung erteilen, wenn andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen und Gründe des Allgemeinwohls die Abweichungen erfordern oder wenn die Verbote zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen und die Abweichung mit den Belangen des Allgemeinwohls, insbesondere des Gewässerschutzes im Sinne der Verordnung vereinbar sind.

Die Untere Wasserbehörde hat im Benehmen mit den Kreiswasserwerken als dem zuständigen Wasserwerksbetreiber eine Befreiung geprüft und in ihrer Stellungnahme vom 11.11.2015 (Eingang) mitgeteilt, dass Widersprüche gegen die Inhalte der 9. Änderung des FNP 2020 nicht erhoben werden.

Andere Fachpläne existieren nicht.

14.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Trotz der Zulässigkeit von wohngebietsverträglichen gewerblichen Anlagen im Rahmen der gemischten Baufläche/des Mischgebietes werden im Plangebiet keine Emissionen zu verzeichnen sein, die im Geltungsbereich des Neubaugebietes oder anderenorts wahrnehmbare oder gar unzumutbare Immissionen auslösen. Einschlägige Gesetze und Verordnungen werden zudem die Emissionsentstehung vermeiden oder zumindest auf ein erlaubtes Maß verringern.

Hinsichtlich der Nähe zur außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle und der von ihr ausgehenden sowie zu erwartenden Geruchsbelästigung wurde ein Geruchsimmissionsgutachten durchgeführt. Als Grundlage wurde hier die Geruchsimmissions-Richtlinie NRW (GIRL) herangezogen. Das Gutachten hat ergeben, dass die Immissionswerte der GIRL im Plangebiet sicher eingehalten werden.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgt den allgemeinen Regeln der Technik, Gesetzen und Verordnungen entsprechend. Aufgrund der Inhalte des Bauleitplanes sind diesbezüglich keine besonderen negativ wirksamen Nutzungen und Auswirkungen zu erwarten.

14.2.1.8. Energienutzung

Als Energieträger werden ausschließlich übliche Ressourcen eingesetzt. Ob auf privater Ebene regenerative Energieformen eingesetzt werden, ist derzeit nicht absehbar, aber auch nicht ausgeschlossen. Die Gestaltungssatzung zu diesem Neubaugebiet lässt die Sonnenenergienutzung zur Warmwasseraufbereitung oder durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude ausdrücklich zu.

Die Nutzung von Erdwärme ist nur nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde möglich, aufgrund der Bestimmungen der vorhandenen Wasserschutzzone aber kaum zu erwarten. Sie hat im Falle einer zu beantragenden Genehmigung entsprechend den einschlägigen Regeln und ggf. Genehmigungsaufgaben zu erfolgen.

Diesbezügliche negative Auswirkungen werden nicht zu erwarten sein.

14.2.1.9. Erhalt der Luftqualität

Besondere Maßnahmen zum Erhalt der Luftqualität sind nicht erforderlich, da der Katalog der zulässigen Nutzungen keine Vorhaben und Anlagen enthält, die zu einer spürbaren Verschlechterung der Luftqualität beitragen können. Es werden keine Anlagen und Vorhaben zugelassen, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Durch die Inhalte des Bauleitplanes wird kein diesbezügliches Gefährdungspotential ausgelöst.

14.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

Als Anlage zur Bestandsermittlung zeigt die folgende Tabelle eine darin enthaltene Zusammenfassung:

Schutzgut	Bestand
1. Landschaft, biologische Vielfalt	Tlw. landwirtschaftliche Mähweide, tlw. gewerbliche Blumenwiese
2. Mensch, Bevölkerung	Wohnbevölkerung nicht negativ betroffen
3. Kulturgüter, Sachgüter	nicht vorhanden
4. Wechselwirkungen zwischen 1, 2 u. 3	Wechselwirkungen durch anthropogen veränderte Landschaft lässt eine pflanzliche Vielfalt und daraus resultierend auch eine mögliche faunistische Artenvielfalt nur vermindert zu
5. Schutzgebiete nach BNatSchG	angrenzend vorhanden, aber nicht betroffen
6. Landschaftsplan, andere Pläne	Landschaftsplan Nr. 3 des Kreises Olpe „Attendorn-Heggen-Helden“ betroffen, Wasserschutzgebietsverordnung Repetal betroffen
7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	Maßnahmen erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen und Kontrollen, sonst keine Förderprogramme etc.
8. Energienutzung	Keine besonderen Förderprogramme etc.
9. Erhalt der Luftqualität	keine Maßnahmen, Beachtung der einschlägigen Gesetze (z. B. TA Luft)

14.2.2. Bewertung der Auswirkungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planungsinhalte auf die in den bisherigen Abschnitten genannten Schutzgüter bewertet.

14.2.2.1. Landschaft, biologische Vielfalt

Bei Durchführung der vorgesehenen Planung gehen Biotoptypen mit geringerem bis mittlerem Wert (überwiegend Intensiv-Weide und eine mit einer Gartenfläche vergleichbare gewerbliche Blumenfläche - Selbstpflückfläche) verloren. Der Verlust des Biotoptyps „Mähweide“ ist zwar als Beeinträchtigung zu bewerten, das weitgehende Fehlen weiterer wertvoller Biotoptypen lässt den Eingriff in den Naturhaushalt aber als ausgleichbar erscheinen.

Die bandartigen ökologischen Kleinstrukturen des zukünftigen Siedlungsbereiches (Pflanzflächen) werden im Laufe der Zeit andere und nicht unbedingt schlechtere, sondern durch die Planung zu initiierte neue Strukturen ergeben.

Die Bewertung der im Endzustand aufgrund der Planung vorzufindenden Biotoptypen erfolgt in Korrelation mit den Biotopwertpunkten (BWP/m²) der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

14.2.2.1.1. Realnutzung/Biotoptypen

Durch den Bauleitplan gehen eine real intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, in Teilen eine private Gartenfläche (Blumenpflückfläche) sowie ein Teil der wenigen dort vorhandenen Einzelbäume entlang der Repetalstraße verloren. Die Versiegelung der Fläche ist als Eingriff zu bewerten. Gleichzeitig werden aber durch die Pflanzflächen auf den Grundstücken, die mit heimischen Pflanzen und Sträuchern sowie Obstbäumen zu bepflanzen sind, neue Biotoptypen geschaffen sowie neue Solitär-bäume gepflanzt.

Auf dem hier vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Boden (Braunerde) sind somit Auswirkungen in Form von Versiegelungen zu erwarten. Der Teil, der zukünftig bebaut wird, wird also in seiner bisherigen Funktion erheblich beeinträchtigt, wenn auch nur in räumlich geringem Umfang. Ein im nördlichen Planbereich gelegenes Feldgehölz aus überwiegend Esche, Eiche, Apfel wird vollständig erhalten. Es liegt außerhalb eines bebaubaren Bereiches. Die für dieses Gehölz getroffene Festsetzung (Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“) beinhaltet ein vollständiges Erhaltungsgebot. Die Mischbaufläche nimmt keinen Teil dieser Gehölzstruktur in Anspruch.

14.2.2.1.2. Tiere, Pflanzen

14.2.2.1.2.1. Tiere

Den im Plangebiet lebenden oder sich Futter suchenden Tieren wird Fläche und damit Nahrungsraum sowie Lebensraum entzogen. Da diesbezüglich die biologische Vielfalt aufgrund der anthropogenen Überprägung und Nutzung/Vorbelastung des Plangebietes gering ist, werden auch die Auswirkungen als gering eingestuft. Die verdrängten Tiere werden je nach artspezifischem Erfordernis in vorhandene angrenzende Lebens- oder Nahrungsräume ausweichen können oder nach Ausführung der baulichen Maßnahmen und fortschreitendem „Reifegrad“ der Baugrundstücke weiterhin geeigneten Lebensraum vorfinden.

Grundsätzlich bedeutet die Bebauung aber auch einen Verlust an Raum für die heute vorhandenen Arten von Bodenlebewesen.

14.2.2.1.2.2. Pflanzen

Für das Schutzgut „Pflanzen“ ist eine bauliche Flächenentwicklung grundsätzlich nicht positiv zu sehen, da Pflanzen als weitgehend stationäre Lebewesen auf einen möglichst unversiegelten Boden angewiesen sind. Grundsätzlich bedeutet die bauliche Inanspruchnahme quantitativ einen dauerhaften Verlust an Standortfläche für Pflanzen. Ferner stellt die Bebauung qualitativ einen Eingriff dar, der sich aber weitgehend auf das theoretische Potential für die „potenzielle natürliche Vegetation“ bezieht und nicht auf den tatsächlichen Bestand, der wegen der Landwirtschaft oder der aktuellen Gartennutzung (Blumenpflückwiese) nur ein relativ eingeschränktes Artenspektrum aufweist oder - wie das Erhaltungsgebot für das nördlich im Plangebiet gelegene Feldgehölz aus überwiegend Esche-Eiche-Apfel zeigt - vollständig unberührt bleibt, also nicht durch eine bauliche Entwicklung beansprucht wird.

Die zu erwartenden privaten und öffentlichen Anpflanzungen werden das floristische Artenspektrum gegenüber dem Bestand trotz des hohen Versiegelungsgrades sicherlich quantitativ und qualitativ bereichern.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Lebensraumbeschränkung des Schutzgutes „Pflanzen“ sich auf heute anthropogen überformte Nutzflächen mit dem entsprechenden nicht schützenswerten Arteninventar bezieht. Durch Schaffung neuer Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes ist insgesamt eine gewisse Standortsicherung im Sinne der Artenvielfalt zu erreichen. Der Verlust an Pflanzen ist bezogen auf die biologische Vielfalt als gering zu bezeichnen.

Für die entlang der Repetalstraße entfallenden Bäume wird Ersatz geschaffen (siehe dazu Festsetzung des Bebauungsplanes mit Pflanzverpflichtungen auf den privaten Grundstücken und auf öffentlicher Gemeinbedarfsfläche). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folglich eine gewisse Grundbegrünung mit Hochgrün festgeschrieben. Insgesamt wird sich der Anteil des Hochgrüns am Grüninventar, insbesondere mit Blick auf die heute Hochgrün freie Wiese, leicht erhöhen. Unbenommen bleibt aber eine trotz dieser Bepflanzung zu verzeichnende deutliche Beeinträchtigung des wahrnehmbaren Ortsbildes, das auch trotz der genannten (Ortsrand-) Bepflanzungen als beeinträchtigt verbleiben wird.

14.2.2.1.3. Boden, Wasser

14.2.2.1.3.1. Boden

Bei Durchführung der Planung werden die zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten wertvollen Böden als Standort für eine Mähweide der Bewirtschaftung nachhaltig und weitgehend an dieser Stelle entzogen.

Die Funktion der vorliegenden Böden für den Wasserhaushalt bleibt in deutlich verringelter Form nur so weit erhalten, wie sie nicht versiegelt werden. Auf den versiegelten Flächen geht dieses Potential gänzlich verloren. Diese Böden sind in ihrer Funktion nachhaltig beeinträchtigt, was als abwägungsrelevanter Eingriff zu werten ist und einen negativen, wenn auch nur geringen Einfluss auf das Wasserschutzgebiet Repetal und die dortige Verordnung zum Schutz des Grundwassers hat.

Die Versiegelung kann nicht gleichwertig durch Entsiegelungsmaßnahmen, sondern nur durch allgemeine, die Wertigkeit des Bodens für den Naturhaushalt an anderer Stelle erhöhende Maßnahmen ausgeglichen werden. Diesbezügliche Aussagen zu externen Ausgleichsflächen trifft die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, da Flächen für eine Entsiegelungsmaßnahme als adäquate Maßnahme für den Verlust an Bodenfläche nicht zur Verfügung stehen. Diese Laubbaumpflanzungen anstelle heutiger Nadelwaldflächen kommen qualitativ auch dem Bodenleben und so dem Boden, wenn auch an anderer Stelle, zugute.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Umsetzung der Planung als mit Einschränkungen verträglich mit den Belangen des Schutzgutes Boden anzusehen.

14.2.2.1.3.2. Wasser

Bei Durchführung der Planung findet im Bereich der vorgesehenen Bauflächen eine Versiegelung, die die Grundwasserneubildungsrate verringert und den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers erhöht, statt. Das anfallende Regenwasser kann vor Ort aufgrund der Anforderungen der Wasserschutzzoneverordnung Repetal

nicht versickert werden. Das Regenwasser wird daher einem Kanal zugeführt, was mit Blick auf die Sensibilität des Ausgangsgesteines und hinsichtlich einer Grundwassergefährdung zumindest als Minderung von Risiken zu werten ist.

Das Durchstoßen der den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten im Sinne einer Risikovermeidung lässt sich nicht vollständig ausschließen. Dies würde einen Kanalbau als unverzichtbare Erschließungsvoraussetzung verhindern. Den Bauherren ist jedoch der Bau von Kellern verwehrt. In Bezug auf das Feuerwehrgerätehaus wird durch eine geeignete Versiegelung eine neue Sperrschicht gegenüber Schadstoffen erstellt. Hinsichtlich eines Kellers ist auch hier anzumerken, dass das Feuerwehrgerätehaus gleichfalls ohne Keller gebaut wird.

Durch die Umsetzung der Planung ist jedoch eine geringfügige Verringerung von Nährstoff-/Pestizideinträgen aus der Landwirtschaft in den Boden und damit verbunden eine Herabsetzung der Gefährdung des Grundwassers durch diese Stoffe zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Belange des Grundwasserschutzes sind trotz ordnungsgemäßer Ausführung der baulichen Vorhaben zu erwarten, weil die Neubildungsrate verringert wird.

14.2.2.1.4. Luft, Klima

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima werden sich nicht in relevantem Maße ergeben. Klimatische Veränderungen werden nicht erzeugt. Diesbezügliche Auswirkungen auf das gesamte Schutzgut sind zu verneinen.

14.2.2.2. Mensch, Bevölkerung

Da im Plangebiet selber keine Menschen wohnen, sind diesbezügliche Auswirkungen nicht vorhanden. Die angrenzend lebenden Menschen erfahren nur eine minimale Verschlechterung ihrer Lebensqualität durch die geringe und unproblematische Zunahme der Verkehrsmenge auf einen Wert, der deutlich unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle liegt.

Die prognostizierte unproblematische Bemessung der Emissionswerte der GIRL auf den Teilbereich des Baugebietes in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb ist als ordnungskonform zu bewerten und hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Lebensqualität der im Plangebiet oder in der Umgebung wohnenden Menschen.

Durch die Umsetzung der Planungen können die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet sowie in geringem Maße Zuzüge generiert werden. Des Weiteren trägt das Baugebiet zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur im Sinne eines Innenentwicklungskonzeptes und somit auch zu deren Erhalt bei.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion sind keine Einschränkungen infolge der Planung zu erwarten.

Anzuführen bleibt noch die Veränderung des Landschaftsbildes. Diese ergibt sich aufgrund der zu vollziehenden Bebauung, insbesondere durch die Errichtung des

Feuerwehrgerätehauses. Dieser stellt sich am südlichen Eingang in die Ortschaft Niederhelden hinein allerdings auch als eine komplementäre Ergänzung einer Bebauung, wie sie sich spiegelbildlich gegenüber auf der anderen Seite der Repetalstraße u.a. in Form einer dortigen vorhandenen Spedition ergibt, dar.

Insoweit rundet das Feuerwehrgerätehaus auf der Gemeinbedarfsfläche nur einen Gebäudebestand zu einem gradlinigen und spiegelbildlichen Verlauf des Ortseingangsbereiches ab. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird sich somit zwar ergeben, sie wird sich aufgrund des erzielten geraden Verlaufs des neuen Ortseinganges aber als gemildert darstellen. Diese Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild basiert dabei auch auf der vorzunehmenden Bepflanzung, die als Ortsrandbepflanzung das neue Feuerwehrgerätehaus gegenüber der sich anschließenden freien Landschaft abschirmt.

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind als gering zu bewerten.

14.2.2.3. Kulturgüter, Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter gibt es nicht.

14.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 14.2.2.1, 14.2.2.2 und 14.2.2.3

Nach der Umsetzung der Planungsziele und Maßnahmen sind keine im Sinne der Bau- und Naturschutzrechtes erheblichen negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter im Bereich des Planungsraumes zu erwarten. Es werden aber Lebensräume für Tiere und Pflanzen versiegelt und im Baugebiet sowie auf externen (Ausgleichs-)Flächen wieder neu entstehen.

14.2.2.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auswirkungen auf Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Sinne der Erheblichkeit nicht vorhanden. Das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten zur Klärung der Frage der Betroffenheit eines nach § 30 BNatSchG/§ 62 LG NRW geschützten Biotops westlich/nordwestlich des Planungsraumes kommt zu der Schlussfolgerung, dass sich die Ausdehnung des unter Schutz stehenden Biotops seit der Kartierung aus dem Jahre 1966 in seiner Flächenausdehnung verändert hat und dass es vom Geltungsbereich des Bauleitplanes nicht erfasst wird. Das Gutachten verneint für das Biotop „Höhle und Stollen, natürliche Felswand und Felsklippe, natürlicher Fels, Magerweide, mit Gebüsch als begleitender Biotoptyp“ eine Betroffenheit durch die Inhalte des Bauleitplanes, wenn die Bewirtschaftungsform der geschützten Magerweide nicht verändert wird. Eine solche Veränderung ist nicht geplant. Die Erreichbarkeit für den nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ist über eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, die nicht bebaubar ist und die moderat bepflanzt wird, dauerhaft gegeben.

Die für das Feuerwehrgerätehaus erforderliche Flächengröße bedingt eine Tiefe des diesbezüglichen Baugrundstücks von ca. 48 m. Enthalten sind in dieser Tiefenausdehnung straßenbegleitend und rückwärtig auch Pflanzflächen zur Gestaltung des Ortsbildes und zum ökologischen Ausgleich. Die Flächentiefe muss unverändert bleiben, da ansonsten eine Zweckbestimmung zur funktionierenden Unterbringung des Gebäudes und der Stellplätze verfehlt wird. Die Flächentiefe von hier 48 m greift

nicht in das oberhalb gelegene Biotop „Natürlicher Fels, Höhle, Stollen, Magerwiese“ ein, sondern hält dazu einen Abstand von 15 bis 25 m.

Dort, wo sich aufgrund des leicht bogenförmigen Verlaufes des zu schützenden Biotopes der Abstand zur heutigen Planungsgrenze verringert und die Kreisverwaltung eine negative Einflussnahme auf das Biotop befürchtet, wird die Tiefe der Baugrundstücke auf 35 m (2 Grundstücke im Anschluss an die Fläche des Feuerwehrgerätehauses) und 25 m (das dann folgende 3. Grundstück betreffend) reduziert. Die Tiefenreduzierung der Grundstücke bedeutet in den Fällen der 35 m-Reduzierung einen Mindestabstand von ca. 10 m zum zu schützenden Biotop. Im Falle des auf 25 m Tiefe reduzierten Grundstücks bedeutet die Reduzierung der Grundstückstiefe eine vollständige Schonung des aufstehenden Bewuchses, der damit in Gänze erhalten bleibt. Dieser Bewuchs aus Holzstämmen (u.a. Obstbäume) und Sträuchern ist von der Festlegung eines gesondert geschützten Biotops im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ nicht erfasst, ungeachtet dessen als Teil des Landschaftsschutzgebietes Typ B „Prägendes Wiesental“ dennoch geschützt. Eine aktuelle Kartierung hat ergeben, dass die Reduzierung des Baugrundstücks auf eine Tiefe von 25 m den Bewuchs vollständig erhalten kann. Gesichert wird der Erhalt des Bewuchses durch die Einbeziehung dieses Biotopes in die angrenzende Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Erhaltungsgebot).

14.2.2.6. Landschaftspläne, andere Pläne

Der Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ wird hinsichtlich schutzwürdiger Bereiche tangiert. Die gesamte Fläche des Plangebietes ist im genannten Landschaftsplan des Kreises Olpe enthalten. Als übergeordnete Fachplanung sieht der Landschaftsplan Nr. 3 des Kreises Olpe, der mit seiner Unteren Landschaftsbehörde als Träger der Landschaftsplanung fungiert, für das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet nach § 21 Landschaftsgesetz (LG NRW) vor (Festsetzungskarte mit Inhalt und lfd. Nr. 2.32: Landschaftsschutzgebiet Typ B „Prägendes Wiesental“). Das „prägende Wiesental“ stellt eine „offene Kulturlandschaft als Kontrastlandschaft zum Wald“ dar und bietet so einen „wertvollen Ausgleichsraum“. Die Ausweisung zielt u.a. auf die „Sicherung des naturschutzfachlichen und landschaftsästhetischen Potentials des ausgewiesenen Talraumes“ (Titel: Repetal mit Talhängen) ab. In der diesbezüglichen Satzung vom Juni 2006 sieht der Textteil des genannten Landschaftsplanes Ausnahmen von den Festsetzungen vor. So heißt es: „Zur Erweiterung von ... Gebäuden der öffentlichen Ver- und Entsorgung kann die Untere Landschaftsbehörde auf Antrag einer Ausnahme von den Verboten (Anmerkung: an anderer Stelle sind Verbote ausführlich genannt) zulassen ...“. In der Entwicklungskarte des gleichen Landschaftsplanes ist für den Planungsraum das Ziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten offenen Kulturlandschaft“ (nördlicher Teil des Plangebietes mit der Darstellung „Mischbaufläche“) oder „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ (südlicher Teil mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“) dargestellt.

Eine Betroffenheit des Landschaftsplanes ist folglich deutlich gegeben.

14.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Hier sind keine Auswirkungen zu verzeichnen. Besondere Emissionen werden nicht anfallen, der Umgang mit (Haus-)Abfällen und Abwässern erfolgt wie vorgeschrieben und üblich. Beim Bau des Feuerwehrgerätehauses werden die Auflagen, die sich aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ergeben, erfüllt.

14.2.2.8. Energienutzung

Auswirkungen auf die oder aufgrund der Energienutzung ergeben sich nicht in relevantem Umfang.

14.2.2.9. Erhalt der Luftqualität

Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt. Auswirkungen wird es hier nicht geben.

14.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen

Als Anlage zur Bewertung der Auswirkungen wird nachfolgende Tabelle genannt:

Schutzgut	Auswirkungen
1. Landschaft, biologische Vielfalt	geringe Betroffenheit der biologischen Vielfalt, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
2. Mensch, Bevölkerung	keine Auswirkungen
3. Kulturgüter, Sachgüter	keine Auswirkungen
4. Wechselwirkungen zwischen 1, 2 u. 3	keine negativen Wechselwirkungen
5. Schutzgebiete nach BNatSchG	keine erheblichen Auswirkungen
6. Landschaftspläne, andere Pläne	deutliche Betroffenheit des „prägenden Wiesentals“ und der „offenen Kulturlandschaft“
7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	keine Auswirkungen
8. Energienutzung	keine Auswirkungen
9. Erhaltung der Luftqualität	keine Auswirkungen

14.2.3. Prognosen

Unterschieden wird zwischen Prognosen über die Entwicklung bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung.

14.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wird das Plangebiet verwirklicht, wird über einen längeren Zeitraum die Versorgung der Bevölkerung (und der Zuwanderungswilligen) mit Baugrundstücken und Wohnraum sichergestellt. Diese Verfügbarkeit von Baugrundstücken ergänzt dabei eine Tendenz, die als Folgewirkung des demographischen Wandels bereits erkennbar ist und in der Zukunft verstärkt auftreten wird, nämlich den Leerstand älterer Häuser.

Da diese aber oftmals aufgrund ihres Sanierungsstaus und im Hinblick auf energetische Maßnahmen nicht der Nachfrage entsprechen, bedarf es auch der Neuausweisung von zusätzlichen Bauflächen an geeigneter und städtebaulich vertretbarer Stelle.

Ökologisch betrachtet wird es in nicht erheblichem Maße zum Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna kommen.

Die grundlegende Bestandsanalyse der Attendorner (Freiwilligen) Feuerwehr kommt dem Bericht aus dem Jahre 2013 „Freiwillige Feuerwehr Hansestadt Attendorn - Strukturuntersuchung der Einsatzabteilung 2012 - Konzept: Die Feuerwehr 2020“ zu der Schlussfolgerung, dass es zur dauerhaften und zukunftsorientierten Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr und damit zur Versorgung der Bevölkerung im Sinne des Allgemeinwohls unumgänglich ist, die bisherigen Rettungswachen in Dünschede und Helden zu einem leistungsfähigen Stützpunkt am Standort Niederhelden zusammenzufassen. Ziel ist die Gesetzeskonforme Einhaltung der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 8 Minuten für den überwiegenden Teil des Repetals. Dieses Ziel wird mit den vorliegenden Planungen erreicht.

Bei Durchführung der Planung wird dieser sich aus dem Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetz NRW (FSHG NRW) ergebenden Verpflichtung in zukunftsorientierter Weise Rechnung getragen. Die Stärkung der Freiwilligen Feuerwehr durch den Bau einer zentralen Stützpunktfeuerwache dient damit dem Allgemeinwohl und erlaubt die Aufrechterhaltung einer Freiwilligen Feuerwehr mit all ihren auch sozialen Gesichtspunkten.

14.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Nicht-Durchführung der Planung wird bewirken, dass sich die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken nicht decken lässt und es möglicherweise zu einer Abwanderung der (jüngeren) Bevölkerung kommt, was letztendlich zu einem Bedeutungsverlust der Ortschaft Niederhelden und zu einer Nichtauslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen führen kann. Die Fläche des Plangebietes wird weiterhin so genutzt werden wie bisher (als landwirtschaftliche Mähweide, Blumenpflückfläche), was die ökologische Ist-Situation fortbestehen lässt.

Hinsichtlich des bei Nicht-Durchführung nicht zu verwirklichenden Neubaus einer Stützpunktfeuerwache ist schon mittelfristig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Repetal und damit die öffentliche Sicherheit nicht mehr ausreichend gewährleistet. Insbesondere weiter entfernt gelegene Siedlungsteile werden sich nicht mehr innerhalb der vorgegebenen Hilfsfrist erreichen lassen. Die öffentlich zu garantierende Sicherheit ist gefährdet.

14.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur gänzlichen Vermeidung werden nicht ergriffen, da der Bedarf an einer neuen zentralen Stützpunktfeuerwehr erkannt und im Sinne der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit notwendig.

Maßnahmen zur Verkleinerung des Geltungsbereiches sind bezogen auf die Gesamtfläche ergriffen worden. Nach Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und nach einer ökologischen Bestandsaufnahme, die zu einer detaillierten Be-

wertung der Auswirkungen geführt hat, sind die Inhalte des Bauleitplanes nördlich/nordwestlich der Mischbaufläche/des Mischgebietes in der Form verändert worden, dass eine Bewuchsstruktur aus Eichen-Eschen-Beständen mit Apfel vollständig unberührt bleibt und von der räumlichen Ausdehnung des Mischgebietes nicht erfasst wird.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von nur 0,4 im Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ (entwickelt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes) zur Bestimmung des Maßes der dortigen baulichen Entwicklung anstelle der zulässigen Höchstgrenze von 0,6 ist dabei als ein weiteres Mittel zur Verringerung des ökologischen Eingriffes zu werten.

Gleiches gilt für die Festsetzung im der Flächennutzungsplanänderung folgenden Bebauungsplan, wonach der Bau von Geschossen unterhalb der Erdoberfläche zum Schutz des Grundwassers und der Grundwasserneubildung unzulässig ist.

Bepflanzungen werden insgesamt, insbesondere aber im Bereich des notwendigen Feuerwehrgerätehauses auf der Gemeinbedarfsfläche, einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild leisten. Hier ist vorrangig eine Bepflanzung vor der Südfassade des neuen Gebäudes gemeint. Sie ist geeignet, eine Ortsrandbepflanzung, wie sie die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ vorsieht, darzustellen.

Maßnahmen des Ausgleiches ergeben sich durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Verpflichtung zum Anpflanzen von Solitäräumen auf privaten Pflanzflächen sowie von Sträuchern) und durch externe Ausgleichsmaßnahmen.

Im Folgenden wird eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung anhand der Bewertung des Ist-Zustandes und des Zustandes nach Verwirklichung der Planung vorgenommen.

3. Bewertung „Bestand“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	Selbstpflückfläche	1.765	4	7.060
2	Feldgehölz	1.160	7	8.120
3	Mähweide	4.372	4	17.488
4	gesamte Fläche	7.297	-	32.668

Das Plangebiet hat zum heutigen Zeitpunkt (vor Verwirklichung der Planungsinhalte) eine ökologische Biotopwertigkeit von 32.668 Biotopwertpunkten.

4. Bewertung „Planung“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	bebaubare Gemeinbedarfsfläche	2.930	0	0
2	bebaubare Fläche Mischgebiet	868	0	0
3	nicht bebaubare Fläche Mischgebiet	782	4	3.128
4	Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	1.557	5	7.785
5	Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	1.160	7	8.120
6	gesamte Fläche	7.297	-	19.033
7	zusätzlich: Einzelbäume (Obst)	(100)	5	500
8	zusätzlich: Einzelbäume (Laub)	(100)	5	500
9	Summe	7.297	-	20.033

Nach Verwirklichung der Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung wird das Plangebiet trotz der festgesetzten Pflanzmaßnahmen nur noch eine Biotopwertigkeit von 20.033 Biotopwertpunkten aufweisen. Auszugleichen ist folglich eine Differenz in Höhe von 12.635 Biotopwertpunkten.

Unterteilt in die Nutzungen Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiet und Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bedeutet dies den folgenden Ausgleichsbedarf:

3. Ausgleichsbedarf Gemeinbedarfsfläche:

3.1. Bewertung „Bestand Gemeinbedarfsfläche“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	Selbstpflückfläche	1.765	4	7.060
3	Mähweide	2.240	4	8.960
3	gesamte Fläche	4.005	-	16.020

Die festgesetzte Fläche, die als Gemeinbedarfsfläche überplant wird, hat heute eine ökologische Ausgangswertigkeit von 16.020 Biotopwertpunkten.

3.2. Bewertung „Planung Gemeinbedarfsfläche“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	bebaubare Fläche	2.930	0	0
2	Pflanzfläche (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	1.075	5	5.375
3	gesamte Fläche	4.005	-	5.375
4	Obstbaum	(25)	5	125
5	Laubbaum	(25)	5	125
6	Summe	4.005	-	5.625

Nach der Verwirklichung des Feuerwehrgerätehauses wird hier das Plangebiet trotz der Pflanzmaßnahmen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur noch eine Wertigkeit von 5.625 Biotopwertpunkten aufweisen. Die entstehende Differenz von 10.395 Biotopwertpunkten wird extern auf einer Fläche ausgeglichen, die teilweise durch den Sturm „Kyrill“ in Mitleidenschaft gezogen wurde.

3.3. Externer Ausgleich Gemeinbedarfsfläche

Auf der Fläche des Grundstücks Gemarkung Attendorn, Flur 21, Flurstück 309, wird eine bereits genehmigte Waldumwandlung vorgenommen. Auf 5.198 m² (gerundet) werden Laubbäume (Bergahorn) angepflanzt, was je m² einen Zugewinn von 2 Biotopwertpunkten erbringt. Durch die so umgewandelten 5.198 m² Waldfläche wird ein Biotopwertpunktezugewinn mit einem zu vernachlässigenden Überschuss von insgesamt 10.396 Biotopwertpunkten erzielt. Der ökologische Ausgleich ist gewährleistet.

4. Ausgleichsbedarf Mischgebiet:

4.1. Bewertung „Bestand Mischgebiet“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	Wiese	2.132	4	8.528
2	gesamte Fläche	2.132	-	8.528

Das Plangebiet hat vor Verwirklichung der Planungsinhalte eine ökologische Wertigkeit von 8.528 Biotopwertpunkten.

4.2. Bewertung „Planung Mischgebiet“

Nr.	Nutzung	m ²	Biotopwertigkeit	Biotopwertpunkte
1	bebaubare Fläche	868	0	0
2	nicht bebaubare Fläche	782	4	3.128
3	Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	482	5	2.410
4	gesamte Fläche	2.132	-	5.538
5	Obstbäume	(75)	5	375
6	Laubbäume	(75)	5	375
7	Summe	2.132	-	6.288

Nach Verwirklichung der Planinhalte hat das Mischgebiet eine Wertigkeit von 6.288 Biotopwertpunkten. Dies bedeutet ein Biotopwertpunkterlust von 2.240 Biotopwertpunkten, die es auszugleichen gilt.

4.3. Plangebietsinterner Ausgleich Mischgebiet

Auf dem Grundstück Gemarkung Helden, Flur 16, Flurstück 57, werden Obstbäume angepflanzt. Auf einer Fläche von 603 m² ergibt sich ein Zugewinn von 5 Biotoppunkten pro m² Trauffläche eines Obstbaumes, folglich ein Gesamtzugewinn von 750 Biotopwertpunkten bei sechs zu pflanzenden Obstbäumen (ein Baum mit 25 m² Trauffläche wird auf 100 m² Pflanzfläche gepflanzt). Dadurch verringert sich das Defizit auf nur noch 1.490 Biotoppunkte. Da das Pflanzen von sechs Obstbäumen zusammenwirkt mit Obstbäumen, die auf diesem Grundstück schon vorhanden sind, entsteht inmitten der Bebauung eine dorftypische Obstwiese.

4.4. Externer Ausgleich Mischgebiet

Auf der Fläche des Grundstücks Gemarkung Attendorn, Flur 21, Flurstück 309, wird eine bereits genehmigte Waldumwandlung vorgenommen. Auf 745 m² werden Laubbäume (Bergahorn) angepflanzt, was je m² einen Zugewinn von 2 Biotopwertpunkten erbringt. Durch die so umgewandelten 745 m² Waldfläche wird ein Biotopwertpunkterzugewinn von 1.490 Biotopwertpunkten erzielt. Der ökologische Ausgleich ist so abschließend und damit insgesamt gewährleistet (Größe der externen Ausgleichsfläche: 5.943 m²).

Insgesamt lassen also Festsetzungen und sonstige Regelungen, auch durch umfangreiche ortsbildverschönernde ringförmig das Plangebiet umgebende Eingrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit externen Maßnahmen (s.o.), einen vollständigen ökologischen Ausgleich aller Eingriffsmaßnahmen erwarten.

14.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden anhand einer umfangreichen Alternativenprüfung untersucht. In Augenschein genommen wurden dabei die Orte, an denen sich zum heutigen Zeitpunkt die Feuerwehren befinden, die zu einer zentralen Stützpunktfeuerwehr zusammengelegt werden müssen. Es handelt sich dabei um die Ortschaften Helden und Dünschede, gelegen im Repetal, dessen Bewohner durch die

Stützpunktfeuerwehr im besseren Maße als bisher versorgt werden sollen. Auch untersucht wurden Alternativflächen in Niederhelden, dem Ort, an dem die neue Stützpunktfeuerwehr gebaut werden soll.

Insgesamt wurden 37 Alternativflächen untersucht. Davon liegen 13 im Ortsteil Helden und weitere 15 im Ortsteil Niederhelden. Der Umbau/Ausbau der bestehenden Feuerwehren wurde ebenfalls untersucht und hinsichtlich der jeweiligen Eignung für eine leistungsfähige Stützpunktfeuerwehr bewertet.

Die Bewertungskriterien für eine Alternativenprüfung sind dabei wie folgt benannt:

- Größe (Mindestgröße von 4.000 m² erforderlich)
- Zuschnitt (möglichst rechteckig)
- Topografie (möglichst eben)
- Lage (schnelle unkomplizierte Ausrückmöglichkeit der Einsatzfahrzeuge)
- Widerstände (Vorhandensein von geschwindigkeitsdämpfenden Hemmnissen)
- Fahrzeit (schnelle Erreichbarkeit der Rettungswache für Wehrleute)
- Einhaltung der Hilfsfrist (FSHG NRW: 8 Minuten)
- FNP-Darstellung (kurzfristig Umsetzbarkeit)
- Bebauungsplan oder Zugehörigkeit zum Bereich nach § 34 BauGB (kurzfristige Umsetzbarkeit)
- Landschafts- und Naturschutz (naturschutzrechtliche Belange)

Für die einzelnen Wertungskriterien wurden Bewertungspunkte vergeben.

Folgendes Ergebnis wurde erzielt:

Alle untersuchten Alternativstandorte, die im Ortsteil Dünschede oder im Ortsteil Helden gelegen sind, widersprechen den Zielsetzungen der Strukturuntersuchung der (Freiwilligen) Feuerwehr und damit den fachlichen Erfordernissen. Sie widersprechen damit dem Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG NRW) und der darin genannten Verpflichtung zur Übernahme dieser Pflichtaufgabe und zur Einhaltung der Hilfsfristen (Ausrückzeiten). Sie widersprechen damit dem Allgemeinwohl. Die wesentliche Begründung liegt in der dem Allgemeinwohl dienenden schnellen Erreichbarkeit eines Feuerwehrgerätehauses zur Einhaltung der Hilfsfrist von acht Minuten, das vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wie dargelegt nur als zentrale Stützpunktfeuerwehr ausgebildet werden kann.

Nicht diesem Allgemeinwohl widerspricht eine Fläche allerdings, wenn sie in Niederhelden gelegen ist, weil nur ein sich hier befindlicher Standort geeignet ist, den Großraum „Repetal“ innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nahezu vollständig zu erreichen. In Niederhelden finden sich Alternativstandorte, die aber entweder eine solche hohe städtebauliche Bedeutung haben, dass sie als Alternativfläche nicht infrage kommen, oder solche Flächen, die so weit abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegen sind, dass sie zu zeitintensive An- und Abfahrten (Ausrückzeiten) erfordern und damit die Hilfsfristen nicht mehr einhalten. In der Gesamtbetrachtung aller im Ortsteil Niederhelden untersuchten Flächen ergibt sich jedoch anhand vorheriger Bewertungen eine Punktervergabe (vorkommende Anzahl/Häufigkeit) von 7 Punkten bis 23 Punkten wie folgt:

Punkte	7	9	11	12	15	16	18	19	20	21	23
Anzahl	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1

Demgegenüber hat die ausgewählte und der 9. Änderung des FNP 2020 zugrunde liegende Fläche mit der Bezeichnung 16 (gelegen gegenüber der genannten Spedition) die folgende Bewertung aufzuweisen:

Nr.	Größe	Zu- schnitt	Topo- grafie	Kos- ten	La- ge	Wider- stände	Fahr- zeit	Hilfs- frist	FNP	BP/ § 34	Natur- schutz
16	3	3	3	3	3	3	3	3	0	0	0

Die überplante Fläche kommt - eine Gewichtung einzelner Bewertungskriterien hier außer Acht lassend - auf eine Gesamtbewertung von 24 Punkten, eine Punktzahl, die von keiner anderen Fläche erreicht wird.

Die ausgewählte Fläche hat eine ausreichende Größe bei einem Zuschnitt, der optimal an die Bedürfnisse eines zu errichtenden Feuerwehrgerätehauses anzupassen ist. Dabei sind keine besonders schwierigen topografischen Verhältnisse zu beachten, da die Fläche nahezu eben ist und nur geringe Höhenunterschiede aufweist. Demzufolge sind hier die (erd-)baulich bedingten Kosten gering. Die Lage der Fläche am Ortseingang von Niederhelden befindet sich gegenüber einer Spedition, deren Hof- und Betriebsfläche deutlich sichtbar ist. Zwar kommt der (ökologischen und städtebaulichen) Gestaltung der Ortseingangssituation eine hohe Bedeutung zu, auf der Kosten- seite schlägt sich dieses aber deshalb nicht vermehrt nieder, weil ein ökologischer Ausgleich für einen zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft gleichermaßen zu gestalterischen Zwecken genutzt werden kann. Letztendlich ist die Lage unmittelbar an der Landesstraße, die die Ortsteile Dünschede und Helden miteinander verbindet, bestens geeignet, um kurze Anfahrtszeiten und gleichermaßen kurze Ausrückzeiten und damit eine Einhaltung der Hilfsfristen für nahezu das gesamte Repetal zu garantieren. Dies wird gewährleistet, weil alle relevanten An- und Abfahrstrecken vergleichsweise geringe Widerstände aufweisen und deshalb die Fahrzeiten gering gehalten werden können. Um hier eine optimierte An- und Abfahrbarkeit zu erwirken und um eine Verkehrsgefährdung der Mitglieder der (Freiwilligen) Feuerwehr genauso auszuschließen wie eine Gefährdung der Feuerwehrfahrzeuge oder des sonstigen Verkehrs auf der erschließenden Landesstraße, ist der Standort der geplanten Stützpunktfeuerwehr in einiger Entfernung zu einer Kurve der Repetalstraße gewählt worden. Nur die beabsichtigte Lage garantiert freie Sichtbeziehungen in beide Richtungen und damit eine größtmögliche (Verkehrs-)Sicherheit. Die so gewählte Lage berücksichtigt zunächst einen wirksamen Abstand der neuen Feuerwehreinrichtung zu einem angrenzenden Gebäude, das zwar einen landwirtschaftlichen Betrieb darstellt, in dem aber auch gewohnt wird. Hier wird dem Bestandsschutz genießenden vorhandenen Wohnraum ein nachbarschützender Abstand zugebilligt, um so eine direkte neu entstehende Betroffenheit zu minimieren.

Im Stadtteil Niederhelden und im Bereich den ihn umgebenden weiteren Dörfern Dünschede und Helden ist die hier behandelte Fläche ohne Alternative. Andere Flächen für die geplanten und notwendigen Neubautätigkeiten in bedarfsgerechtem Umfang existieren nicht.

14.3. Ergänzungen

Die folgenden Ergänzungen treffen methodische Aussagen zur Systematik des Umweltberichtes.

14.3.1. Merkmale der Umweltprüfung

Im Folgenden werden die beeinflussenden Merkmale der Umweltprüfung genannt.

14.3.1.1. Verwendete technische Verfahren

Technische Verfahren sind angesichts der zu vereinheitlichenden vorhandenen Biotopstrukturen (landwirtschaftliche Mähweide, Blumenpflückfläche, Feldgehölz) nicht angewendet worden und zur Beurteilung der Umweltsituation auch nicht notwendig. Die ökologische Bewertung der Ausgangssituation (Bestandserfassung) ist ungeachtet dessen aber durch einen externen Fachgutachter vorgenommen worden. Die Situation im Hinblick auf den nahegelegenen landwirtschaftlichen Hof nördlich des Plangebietes wurde anhand eines Geruchsimmissionsgutachtens ermittelt. Das Gutachten ergab keine Überschreitung der Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete.

14.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung

Für die Bestandsermittlung der einzelnen Schutzgüter und der Beurteilung der Auswirkungen liegen bestandserfassende gutachterliche Untersuchungen vor. Aufgrund der geringen Dimension der zu erwartenden Veränderung ist das Einbringen von Erfahrungswerten und Abschätzungen mit Ausnahme der Untersuchungen bezüglich der Biotoptypen ausreichend. Weitere Detailuntersuchungen wären nur in Folge von Gutachten möglich, deren Aufwendung jedoch bei dem für das Planvorhaben zu gewinnenden Ergebnis nicht verhältnismäßig gewesen wäre und zudem keine tiefer gehenden Kenntnisse gebracht hätte.

14.3.2. Maßnahmen der Überwachung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Zone II A der Wasserschutzgebietsverordnung „Repetal“ über verkarstungsfähigem Kalkgestein. Aufgrund der sehr hohen Gefahr einer Verschmutzung des Karstkluftgrundwasserleiters ist während der Tiefbauphase besonders darauf zu achten, dass die den Karstkluftgrundwasserleiter schützende Deckschicht soweit wie möglich erhalten wird. Die Überprüfung erfolgt während der Bauphase durch die Hansestadt Attendorn als Trägerin der Planung für das Feuerwehrgerätehaus bzw. durch die Kreisverwaltung Olpe und ihrer Fachbehörden.

Die festgesetzten und vereinbarten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie alle ökologisch aufwertenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Bestandteile der Bauvorlageplanung. Im Rahmen der folgenden Abnahme ist auch hier ein behördliches Überwachungsinstrument gegeben.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen und sonstige durch die Planungen hervorgerufene Veränderungen hinsichtlich der allgemeinen und speziellen Schutzgüter obliegt den zuständigen Dienststellen und Institutionen und wird von diesen vorbeugend oder auf Anregung/Anzeige im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeiten wahrgenommen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zudem durch Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigungsfreistellungen gewährleistet.

14.3.2.1. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB („Überwachung“) sind die „erheblichen“ Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne, hier: Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“, eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind die im Umweltbericht nach Nr. 3 Buchstabe b) der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen („Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt“) und die Information der Behörden nach § 4 (3) BauGB zu nutzen. Gem. § 4 (3) BauGB sind die Behörden auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, gesetzlich verpflichtet, die Gemeinde, hier: Hansestadt Attendorn, zu unterrichten, soweit nach ihren Erkenntnissen die Durchführung des genormten Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei kann auf vorhandene Überwachungsinstrumentarien zurückgegriffen werden. Dazu zählen z.B. die anlagenbezogenen Überwachungsregelungen des Immissionsschutzrechtes oder des Wasserrechtes. Auch die zuvor in dieser Begründung genannten Fachgesetze weisen auf anlassgebundene Überwachungserfordernisse hin, so z.B. auf die Verpflichtung zur Meldung von Funden von Bodenverunreinigungen nach den Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes oder für den Fall der Entdeckung eines Baudenkmals nach denkmalrechtlichen Vorgaben.

Letztendlich geschieht das Abfangen von unvorhergesehenen erheblichen Planauswirkungen im Wesentlichen mittels der Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 (3) BauGB und über allgemeine Hinweise zuständiger Stellen oder der Bürger.

Das Monitoring für den Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ umfasst den oben gemachten Aussagen zur Folge u.a. folgende, in Teilen allgemeine oder auf das gesamte Stadtgebiet oder einen Teilraum davon bezogene Punkte:

- Überwachung von emittierenden Anlagen nach Immissionsschutzrecht (BImSchG) mit z.B. Anordnung von Messungen,
- Überwachung von Einleitungen und Entnahmen von (Grund-)Wasser sowie Überwachung von Gewässerbenutzung nach Wasserrecht (WHG, LWG),
- Überwachung von Funden von Altlasten (Bodenschutzgesetz),
- Überwachung von Funden von Bodendenkmälern (Denkmalschutzgesetz),
- Überwachung der Luftqualität nach § 22 BImSchG,

sowie

- fortdauernde Auswertung von Eingaben von Bürgern mit nachfolgender Einleitung geeigneter Maßnahmen im Bedarfsfall,
- laufende Auswertung der Hinweise der Fachbehörden nach § 4 (3) BauGB und nachfolgende Einleitung von Maßnahmen im Bedarfsfall,
- regelmäßige städt. Untersuchungen im Rahmen der allgemeinen Bauabnahmen und Baugebietskontrollen mit der nachfolgenden Einleitung von Maßnahmen im Bedarfsfall,
- Überprüfung der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen,
- bodenkundliche Begleitung der Baumaßnahme zum Schutz des Mutterbodens in quantitativer und qualitativer Hinsicht.

Im Einzelnen und Konkreten bedeutet dies:

Umweltauswirkung	Überwachung durch Gemeinde	Überwachung durch Fachbehörde
anlagenverursachter Lärm	-	anlagenbezogene Überwachung durch Messungen
anlagenverursachte Luftverunreinigung	-	Immissionsschutzbehörde Messnetz nach § 22 BIm-SchV Auswertung der Daten eingerichteter Messstellen
verkehrsbedingte Luftverunreinigungen	Verkehrszählungen in Form von Einzelerhebungen	Messnetz nach § 22 BIm-SchV
gewerbliche Gerüche	-	Immissionsschutzbehörden
Erschütterungen	-	Immissionsschutzbehörden
Altlasten/Bodenverunreinigungen	Kontrollbegehungen	Kontrollen durch Bodenschutzbehörde
Erholung	Begehungen/Ortstermine	-
gesetzlich geschützte Arten	Zustandsüberprüfung, Kontrollbegehungen	Untere Landschaftsbehörde
Schutzgebiete	Kontrollbegehungen	Untere Landschaftsbehörde im Rahmen des Schutzgebietsmanagement
Landschaftsbild	Kontrollbegehungen mit Abgleich der Prognosebeeinträchtigungen	-
Oberflächengewässer	Kontrollbegehungen	Untere Wasserbehörde, Überwachung von wassergefährdenden Anlagen, Überwachung im Rahmen der WRRL
Grundwasser	-	Überwachungsaufgaben im Rahmen der Baugenehmigung und im Zusammenhang mit der Abwassergewinnung, Untere Wasserbehörde
Abgrabungen/Aufschüttungen	Kontrollbegehungen	Untere Bodenschutzbehörde
Klima	-	Auswertung der Klimschutzdaten

Die Überwachungsmaßnahmen werden baubegleitend bereits ab dem Beginn der Erdarbeiten (Geländeterrassierungen) durchgeführt. Den als Indikatoren zu wertenden Eingaben von Bürgern und Organisationen wird fallbezogen nachgegangen. Sonstige Kontrollen werden turnusmäßig je nach Bedarf mindestens jährlich durchgeführt.

14.3.3. Zusammenfassende Erklärung

- Wird dem Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ nach dem Satzungsbeschluss gem. § 10 (4) BauGB hinzugefügt -

15. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit hinsichtlich der Ver- und Entsorgung nicht erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen ggf. aus der am Plangebiet in der gesamten Länge vorbeiführenden L 880 (Repetalstraße) hierbeigeführt werden, soweit sie dort verlegt sind. Dies trifft z.B. auf einen dortigen Mischwasserkanal zu.

16. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Den Planungsabsichten entsprechende Vereinbarungen mit betroffenen Grundstückseigentümern bestehen.

17. Beteiligung gem. § 2 (4) Satz 2 und §§ 3, 4 BauGB sowie Abwägung gem. § 1 (7)

17.1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die parallel durchgeführte vorgezogene Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 20.04.2015 bis einschließlich 20.05.2015 statt.

17.2. Folgende Stellungnahmen von Bürgern/Bürgerinnen und sonstiger Öffentlichkeit sind während des Zeitraums der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen worden:

17.2.1. Bürger/Bürgerinnen und sonstige Öffentlichkeit

17.2.1.1. Stellungnahmen

Stellungnahmen von Bürgern/Bürgerinnen und sonstiger Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

17.2.1.2. Abwägung

Das Ergebnis der Beteiligung der Bürger/Bürgerinnen und der sonstigen Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

17.3. Folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind vorgetragen worden.

17.3.1. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Olpe, Dünnefeldweg 13, 59872 Meschede, mit Schreiben vom 18.05.2015

17.3.1.1. Stellungnahme

Die Landwirtschaftskammer erhebt Bedenken gegen die Planungsabsichten, weil ihrer Meinung nach der geringe Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb Belke mit 57 Rindern, 200 Legehennen und einigen Schafen und der geplanten Mischbaufläche in Abhängigkeit von der Windrichtung zu Geruchs- und Geräuschbelästi-

gungen für die innerhalb der Mischbaufläche auch zulässigen Wohnnutzungen führen könne. Insofern wird die „unmittelbare Nachbarschaft“ aus immissionsrechtlicher Sicht als „kritisch“ gesehen. Die Landwirtschaftskammer befürchtet, dass Betriebserweiterungen des von ihr vertretenen landwirtschaftlichen Betriebes nicht mehr möglich seien und sieht in den Planungen eine langfristige Bestandsgefährdung der Hofstelle.

Die Landwirtschaftskammer schlägt eine „Trennung“ der beiden im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Feuerwehrgerätehaus/Gemeinbedarfsfläche sowie Mischbaufläche) vor, um durch den so bewirkten Verzicht auf eine Wohnbebauung „Konflikte“ mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zu vermeiden.

Abschließend bittet die Landwirtschaftskammer von den Planungen insgesamt abzusehen.

17.3.1.2. Abwägung

Der Ausgleich zwischen Landwirtschaft und heranrückender Wohnbebauung – hier im Rahmen einer Mischbaufläche – ist ein Hauptanwendungsgebiet des baurechtlichen Gebots der Rücksichtnahme. Deshalb ist bei der bauleitplanerischen Ausdehnung einer das Wohnen ermöglichenden Bebauung das Interesse eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Soll eine Wohnnutzung dabei so nahe an einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb herangeführt werden, dass von diesem Betrieb in Zukunft eine Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung erwartet wird, so bedarf es hierfür einer besonderen Betrachtung der städtebaulichen Gründe.

Dazu werden an dieser Stelle die grundsätzlichen Erfordernisse für ein Feuerwehrgerätehaus, das Erfordernis für den konkreten Standort des Feuerwehrgerätehauses sowie die Erforderlichkeit für die Mischbaufläche – hier unterteilt in Anteil Wohnen und Anteil Gewerbe – dargelegt. Der dabei punktuell und damit letztendlich lagegenau festgelegte Standort des Feuerwehrgerätehauses (Gemeinbedarfsfläche) bedingt durch den entstehenden Freiraum mit der städtebaulich begründeten Erforderlichkeit zum Lückenschluss auch die Lage der Mischbaufläche. Deren Bebauung stellt planungsrechtlich einen städtebaulichen Lückenschluss zur Vermeidung von dem Bebauungszusammenhang entlang der Entwicklungsachse unterbrechenden Baulücken dar.

Im Einzelnen bedeuten die genannten Erfordernisse das Folgende:

Zur Errichtung einer Stützpunktfeuerwehr, die bisherige Standorte an den Orten Dünschede und Helden am neuen Standort Niederhelden bündelt, sind Alternativen in den bisherigen Orten sowie Alternativen am Standort Niederhelden anhand einer Bewertungsmatrix untersucht worden.

Alle untersuchten Alternativstandorte, die im Ortsteil Dünschede oder im Ortsteil Helden gelegen sind, widersprechen den Zielsetzungen der Strukturuntersuchung der (Freiwilligen) Feuerwehr und damit den fachlichen Erfordernissen. Sie widersprechen damit dem Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG NRW) und der darin genannten Verpflichtung zur Übernahme dieser Pflichtaufgabe. Sie widersprechen damit dem Allgemeinwohl. Die wesentliche Begründung liegt in der dem Allgemeinwohl dienenden schnellen Erreichbarkeit eines Feuerwehrgerätehauses, das vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wie dargelegt nur als zentrale Stützpunktfeuerwehr ausgebildet werden kann.

Nicht diesem Allgemeinwohl widerspricht eine Fläche allerdings, wenn sie in Niederhelden gelegen ist. Hier finden sich Alternativstandorte, die aber entweder eine solche hohe städtebauliche Bedeutung haben, dass sie als Alternativfläche nicht infrage kommen, oder solche Flächen, die so weit abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegen sind, dass sie zu zeitintensive An- und Abfahrten (Ausrückzeiten) erfordern. In der Gesamtbetrachtung aller im Ortsteil Niederhelden untersuchten Flächen ergibt sich anhand vorheriger Bewertungen eine Punktevergabe (vorkommende Anzahl/Häufigkeit) von 4 Punkten bis 18 Punkten wie folgt:

Punkte	4	6	8	9	12	13	14	15	17	18
Anzahl	2	1	1	2	1	2	3	1	1	1

Demgegenüber hat die ausgewählte und der 9. Änderung des FNP 2020 zugrunde liegende Fläche mit der Bezeichnung 16 (gelegen gegenüber der genannten Spedition) die folgende Bewertung aufzuweisen:

Fläche Nr.	Größe	Zuschnitt	Topografie	Kosten	Lage	Widerstände	Fahrzeit	FNP	BP/§ 34
16	3	3	3	3	3	3	3	0	0

Die überplante Fläche kommt auf eine Gesamtbewertung von 21 Punkten, eine Punktzahl, die von keiner anderen Fläche erreicht wird.

Die ausgewählte Fläche hat eine ausreichende Größe bei einem Zuschnitt, der optimal an die Bedürfnisse eines zu errichtenden Feuerwehrgerätehauses anzupassen ist. Dabei sind keine besonderen topografischen Verhältnisse zu beachten, da die Fläche nahezu eben ist und keine nennenswerten Höhenunterschiede aufweist. Demzufolge sind hier die (erd-)baulich bedingten Kosten gering. Die Lage der Fläche am Ortseingang von Niederhelden befindet sich gegenüber einer Spedition, deren Hof- und Betriebsfläche deutlich sichtbar ist. Zwar kommt der (ökologischen und städtebaulichen) Gestaltung der Ortseingangssituation eine hohe Bedeutung zu, auf der Kostenseite schlägt sich dieses aber deshalb nicht vermehrt nieder, weil ein ökologischer Ausgleich für einen zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft gleichermaßen zu gestalterischen Zwecken genutzt werden kann. Letztendlich ist die Lage unmittelbar an der Landesstraße, die die Ortsteile Dünschede und Helden miteinander verbindet, bestens geeignet, um kurze Anfahrtszeiten und gleichermaßen kurze Ausrückzeiten zu garantieren. Dies wird gewährleistet, weil alle relevanten An- und Abfahrstrecken vergleichsweise geringe Widerstände aufweisen und deshalb die Fahrzeiten gering gehalten werden können. Um hier eine optimierte An- und Abfahrbarkeit zu erwirken und um eine Verkehrsgefährdung der Mitglieder der (Freiwilligen) Feuerwehr genauso auszuschließen wie eine Gefährdung der Feuerwehrfahrzeuge oder des sonstigen Verkehrs auf der erschließenden Landesstraße, ist der Standort der geplanten Stützpunktfeuerwehr in einiger Entfernung zu einer Kurve der Repetalstraße gewählt worden. Die beabsichtigte Lage garantiert nun freie Sichtbeziehungen in beide Richtungen und damit eine größtmögliche (Verkehrs-) Sicherheit. Die so gewählte Lage berücksichtigt zunächst einen wirksamen Abstand der neuen Feuerwehreinrichtung zu einem angrenzenden Gebäude, das zwar einen landwirtschaftlichen Betrieb darstellt, in dem aber auch gewohnt wird. Hier wird dem Bestandsschutz genießenden vorhandenen Wohnraum ein nachbarschützender Abstand zugewilligt, um so eine direkte neu entstehende Betroffenheit zu minimieren.

Planungserfordernis Mischbaufläche (Anteil Gewerbe):

Die zwischen dem zuvor genannten Gebäude (Repetalstraße 241) und dem geplanten FWGH Repetal gelegene Fläche wird in einer Größe von 3.679 m² als gemischte Baufläche dargestellt. Da die Darstellung einer Mischbaufläche nicht projektbezogen oder gar vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB erfolgt, muss von einer Durchmischung der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ im Verhältnis 1 : 1 ausgegangen werden. Jeweils 50 % der dargestellten Fläche entfallen prognostisch also auf die Bedarfsdeckung einer auf das Wohnen ausgerichteten Nachfrage und auf die Deckung einer Nachfrage nach Gewerbestandteilen. Der Anteil für die Nutzung „Gewerbe“ beträgt also konkret ca. 1.840 m² (entspricht 50 % von 3.679 m² Mischbaufläche).

Dies begründet sich anhand der folgend genannten Umstände. Angrenzend an die geplante Mischbaufläche oder in deren direktem Umfeld befindet sich bereits heute eine durch eine heterogene Durchmischung gekennzeichnete Siedlungsstruktur.

Vorhanden sind u.a.:

- landwirtschaftlicher Betrieb Hof Belke mit Direktverkauf von landwirtschaftlichen Produkten und betriebsunabhängiger Wohnfunktion, Repetalstraße 241
- landwirtschaftlicher Betrieb Hof Korte mit Direktverkauf von Erdbeerprodukten, Eschenweg 4,
- Beherbergungsbetrieb Goebel, Kapellenweg 3,
- Landhotel Struck, Repetalstraße 245,
- Möbelwerkstätten Jürgens, Repetalstraße 249
- Spedition Vogt, Repetalstraße 244.

Entlang der Haupteerschließungsachse durch das Repetal und durch Niederhelden rechtfertigt die Ansammlung unterschiedlicher Nutzungen die Darstellung einer gemischten Baufläche. Im Sinne eines Dorffinnenentwicklungskonzeptes gilt es, den Dorfmittelpunkt und damit den Siedlungskern zu stärken und eine planungsrechtliche Grundlage für Nutzungen und Ansiedlungen zu schaffen, die geeignet sind, die Dorffentwicklung nachhaltig und zukunftsweisend positiv zu beeinflussen. Dazu ist die (Neu-)Ansiedlung von Nutzungen, wie sie im Rahmen einer Darstellung einer gemischten Baufläche nach § 6 BauNVO möglich sind, erforderlich. Denkbar ist hier in Ergänzung vorhandener Nutzungen ein Dorfladen, ein Arzthaus oder eine ähnliche soziale Einrichtung zur Versorgung/Betreuung älterer oder bedürftiger Menschen. Neben der notwendigerweise dazu bereitzustellenden Infrastruktur, deren Nachfrage auf unterschiedlichen Flächen innerhalb des Dorfgebietes, auch innerhalb bestehender Flächenreserven oder in Baulücken und Gebäudeleerständen, gedeckt werden kann, gilt es, Arbeitsplätze vorzuhalten. Im Sinne einer Dorf- und Wohnumfeldverträglichkeit gilt es dabei aber, solche Nutzungen in die vorhandene Dorfstruktur zu integrieren, die wohnverträglich im Sinne einer Mischnutzung sind und nicht einem der Zulässigkeitstatbestände eines Gewerbe- oder gar Industriegebietes zuzuordnen sind. Insofern und im Rahmen der 9. Änderung des FNP 2020 wird das der Änderung zugrunde liegende Allgemeinwohl als Erfordernis zur langfristigen Existenzsicherung eines zum Stadt- und Siedlungsgebiet der Gesamtstadt zählenden Dorfes interpretiert. In diesem Sinne ist die zusätzliche Darstellung einer Mischbaufläche notwendig zur Aufrechterhaltung der Wohnfunktion des Dorfes und gleichzeitig zur dauerhaften Sicherstellung eines Angebotes an Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen, die im Sinne einer Strategie der kurzen Wege auch mit der Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum (Wohn- und Geschäftsgebäude etc.) einhergehen kann.

Planungserfordernis Mischbaufläche (Anteil Wohnen):

Die der Darstellung einer Mischbaufläche zugrunde gelegte Baunutzungsverordnung geht im Sinne des § 6 (1) BauNVO von einer Wohnnutzung und einer Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also von einer gemischten Nutzung der dargestellten Fläche, aus. Da die Darstellung einer Mischbaufläche auch hier nicht projektbezogen oder gar vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB erfolgt, muss von einer Durchmischung der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ im Verhältnis 1 : 1 ausgegangen werden. Jeweils 50 % der dargestellten Fläche entfallen prognostisch also auf die Bedarfsdeckung einer auf das Wohnen ausgerichteten Nachfrage und auf die Deckung einer Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Der Anteil für die Nutzung „Wohnen“ beträgt also konkret ca. 1.840 m² (entspricht 50 % von 3.679 m² Mischbaufläche).

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle ergibt sich aus der städtebaulichen Lage und einer Baulücken- und Leerstandserhebung aus dem Jahre 2014 (4. Quartal). Demzufolge ist die Lage der zur Deckung einer Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken geeigneten Mischbaufläche als städtebaulich erforderlicher Lückenschluss zwischen der dargestellten Gemeinbedarfsfläche zur Verwirklichung des notwendigen FWGH und dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Verkaufsstelle und Ferienwohnungen Repetalstraße 241 (Hof Belke) zu werten. Eine Nutzung als Wohnbaufläche stellt dabei eine Anordnung entlang der Hauptentwicklungsachse durch das Repetal und durch Niederhelden dar, wie sie sich auch im weiteren Verlauf durch das Dorf ergibt. Hier finden sich der historischen Entwicklung folgend selbstredend auch zahlreiche zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die zusammen mit gewerblichen und sonstigen Nutzungen das Bild einer Nutzungsdurchmischung entlang der Hapterschließung ergeben. Zur Fortführung dieses städtebaulichen Bildes dient die Darstellung einer gemischten Baufläche, hier: Anteil Wohnen. Auch die Errichtung einer Wohnunterkunft zur Unterbringung junger Menschen, die nicht mehr zu Hause (im Dorf Niederhelden) wohnen, aber nach dem Studium/nach der Ausbildung zurückkehren möchten und noch keine eigene Bleibe/kein eigenes Haus haben, ist im Rahmen einer zentral gelegenen Mischbaufläche nachhaltig und notwendig im Sinne einer langfristig angelegten Dorfentwicklungsstrategie. Vor dem Hintergrund der angestrebten und notwendigen Existenzsicherung der Ortschaft Niederhelden gilt es also, die ansässige Bevölkerung an den Ort zu binden und der heranwachsenden jungen Bevölkerung eine (Daseins-) Perspektive zu bieten.

Die im 4. Quartal 2014 durchgeführte und damit aktualisierte Erhebung von Baulücken und Leerständen hat das folgende Ergebnis ergeben:

In Niederhelden sind 20 Baulücken vorhanden. Davon sind 10 dem sofort bebaubaren Typ A (Baulücken bebaubar ohne weitere Regelungen wie Bauleitplanung oder umfangliche Grundstücksteilungen), zwei weitere dem Typ B (mit geringem Aufwand bebaubar) und letztendlich acht weitere dem Typ C (hohem Aufwand, z.B. Bauleitplanung, Straßenbau bebaubar) zuzuordnen (siehe Baulücken- und Leerstandskataster und dazugehörige Erhebung). Zeitgleich stellt sich die heutige Bevölkerungsstruktur - und -entwicklung wie folgt dar:

Einwohner 31.12.1981: 249
Einwohner 01.05.2014: 319

Dies bedeutet einen Bevölkerungszugewinn von ca. 27% in 33 Jahren, und damit in einem Zeitraum, innerhalb dessen viele andere Orte und Ortsteile einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatten.

Von den heutigen 315 Einwohnern sind 109 Personen älter als 50 Jahre (nur in drei Haushalten leben ausschließlich Personen, die über 70/80 Jahre alt sind, und es damit prognostisch zu erwarten ist, dass deren Immobilien in den nächsten zehn bis 15 Jahren auf dem Markt verfügbar sein werden) und 152 Menschen im Alter von 15-49 Jahren. 54 Personen sind aber erst 0-14 Jahre alt. Dem statistischen Bevölkerungswachstum der letzten Jahre, dem Dorffinnenentwicklungskonzept und dem Erfolg Niederheldens im Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ ist deutlich eine Entwicklung zu entnehmen, die zeigt, dass junge Menschen sich mit dem Dorf identifizieren und am Geburtsort bleiben oder (nach einer Ausbildung andernorts) dorthin zurückkehren und in der Folge Wohnraum/Baugrundstücke nachfragen. Da lediglich eine Anzahl von 20 Baulücken zur Verfügung steht (zehn sofort verfügbare) wird in absehbarer Zeit selbst dann, wenn - wie zu erwarten ist - nicht alle 54 Jugendliche, die heute erst 0-14 Jahre alt sind, in Niederhelden bleiben oder nach dorthin zurückkehren, eine Unterversorgung zu verzeichnen sein. Geht man nämlich von einer angenommenen Zahl von 50 % an Jugendlichen, die heute 14 Jahre oder jünger sind, und in naher Zukunft ein Baugrundstück nachfragen, aus, steht einem Angebot von maximal 20 Baugrundstücken (Typ A, B und C zusammengerechnet) eine Nachfrage von 27 Personen gegenüber. Um diese Unterversorgung zu mindern, ist es erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB Baugrundstücke zur Eigenentwicklung und damit zur Stärkung der Innenentwicklungsabsichten Niederheldens zur Verfügung zu stellen. Dies geschieht im vorliegenden Fall durch die Darstellung einer 3.679 m² großen Mischbaufläche, deren Anteil von 50 % (ca. 1.840 m²) auf die Nachfrage nach Wohnraum entfällt und der Bedarfsdeckung dient.

Die vollständige Alternativenprüfung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Die Anlage ist Gegenstand dieser Abwägung.

Die privaten Interessen des die Hofstelle betreibenden Landwirtes müssen dessen in das Dorf Niederhelden integrierte Lage inmitten des Siedlungsbereiches berücksichtigen. Die hier insbesondere entlang der Repetalstraße anzutreffenden Nutzungen stellen typische Nutzungen dar, wie sie entlang einer solchen Entwicklungsachse siedlungshistorisch dorfbildprägend allgemeinerweise anzutreffen sind. Insofern ist auch das Neben- und Miteinander von landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzungen typisch für ein (Dorf-) Mischgebiet wie es Niederhelden, besonders entlang der Entwicklungsachse, darstellt. Genau an dieser Entwicklungsachse wird den Belangen einer Siedlungsachse besondere Bedeutung beigemessen. Dem landwirtschaftlichen Betrieb Repetalstraße 241 stehen im unmittelbaren und größtenteils angrenzenden Umfeld 184.560 m² hofnahe Flächen für eine Expansion zur Verfügung. Hinzu kommen weitere 37.000 m² Fläche auf Flächen, die zwar hofnah gelegen sind, sich aber auf der anderen Straßenseite der Repetalstraße befinden.

Da der Betriebsinhaber der Hofstelle Repetalstraße 241 als ein der Kammer angehöriger Nebenerwerbslandwirt eine nach § 35 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB privilegierte Nutzung ausübt, können landwirtschaftliche Erweiterungen auf diesen Flächen grundsätzlich vorgenommen werden. Die hofnahen Flächen lassen also eine betrieblich erforderliche Erweiterung zu. Die betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und deshalb von der Art der Nutzung her als geeignet anzusehen.

Nahezu den gesamten Flächen ist das Merkmal zuzuordnen, dass sie im Wesentlichen östlich/nordöstlich der geplanten Mischbaufläche liegen. Das bedeutet bei einer überwiegend vorherrschenden Windrichtung aus Südwesten/Westen, dass Geruchsbelästigungen nicht in Richtung einer möglichen neuen Wohnbebauung, sondern in Gegenrichtung transportiert werden. Insoweit stellt sich die Lage der Mischbaufläche im Südwesten/Westen des landwirtschaftlichen Betriebes als eine geeignete Maßnahme zur Reduzierung von Geruchsimmissionen dar.

Die reale bauliche Ausprägung von Niederhelden ist vergleichbar mit der eines Dorfgebietes. Dazu trägt insbesondere die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe - hier Hofstelle Repetalstraße 241 - bei. In einem Dorfgebiet müssen Geruchs- und Lärmimmissionen durch Rinderhaltung (wie im vorliegenden Fall) als ortsüblich hingenommen werden (vgl. Urteil VG Neustadt vom 23.02.2015: „Nachbar in ländlichem Gebiet muss Erweiterung eines Rinderstalles dulden“). Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist - so das oben zitierte Gerichtsurteil - mit seinen entsprechend häufigen Geruchsemissionen in einer dörflichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen in einem Dorfgebiet als ortsüblich anzusehen und hinzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Geruchsqualität „Rind“ kaum belästigend wirkt und - so das Urteil in seiner Begründung - bei einer Neubebauung mit Wohngebäuden berücksichtigt werden muss, dass eine Vorbelastung besteht und diese zum Zeitpunkt der Wohnhauserrichtung bekannt sein muss. Der Argumentation der Landwirtschaftskammer ist auch entgegen zuhalten, dass sich eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes durch eine Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes auf die Zunahme der Lärmimmissionen stützt. Die im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes auftretenden Geräusche, insbesondere Maschinen- und Traktorengeräusche, aber auch die von den Tieren ausgehende Geräusche, und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung müssen unter Zugrundelegung der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes als typische Begleiterscheinung eines ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen (Nebenerwerb-) Betriebes als ortsüblich hingenommen werden.

Der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb Repetalstraße 241 beherbergt nicht nur den landwirtschaftlichen Betrieb, sondern neben dem privilegierten Wohnen des dort tätigen Landwirtes auch eine davon unabhängige Außenwohnstube des heilpädagogischen Heimes für Kinder und Jugendliche Josefshaus Olpe. Im baurechtlichen Sinne handelt es sich hierbei um eine Wohnnutzung, die sich folglich auch heute schon in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Stallungen und Nutzflächen befindet und im Jahre 2000 in Kenntnis dieses Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen eine Baugenehmigung (Nutzungsgenehmigung) erhalten hat.

Insofern stehen die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ (und der 9. Änderung des FNP 2020) mit dem öffentlichen Interesse der Wahrung der landwirtschaftlichen Interessen (Bestandsschutz und potentielle Erweiterung) im Einklang. Die Standortplanung für das Feuerwehrgerätehaus wird gleichermaßen beibehalten wie die der Mischbaufläche.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

17.3.2. Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e.V. (WLV), Kreisverband Olpe, In der Zitzenbach 2, 57223 Kreuztal, mit Schreiben vom 19.05.2015

17.3.2.1. Stellungnahme

Der Landwirtschaftsverband bemängelt nach Rücksprache mit dem betreibenden Landwirt einen fehlenden „Puffer“ zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle Repetalstraße 241 und der geplanten Mischbaufläche. Er weist auf das Vorhandensein von 30 Mutterkühen mit Nachzucht (60 Tiere insgesamt) und 200 Legehennen hin, was zu Geruchsbelastigungen und zu Lärmbelastigungen führen könne. Geruchsspitzen seien insbesondere bei regelmäßigen Entmistungsarbeiten zu erwarten. Eine Lüftungsanlage des Hühnerstalles entlasse seine Hauptabluft in Richtung des Wohngebietes.

Lärmbelastigungen entstünden durch Erntearbeiten, Rangierarbeiten, aber auch durch die Tiere.

Um dem ausgebildeten Hofnachfolger (Familienangehöriger) nicht die Möglichkeit einer Hofexpansion zu nehmen, regt der Landschaftsverband an, das Feuerwehrgerätehaus unmittelbar an der Plangebietsgrenze zum landwirtschaftlichen Betrieb zu positionieren, da eine derartige Nutzung weniger intensiv auf Geruchs- und Lärmbelastung reagiert.

17.3.2.2. Abwägung

Die Argumentation des WLV deckt sich nahezu deckungsgleich mit den Anregungen der Landwirtschaftskammer wie sie in Punkt 9.1.1 genannt sind. Insofern sind die Ausführungen der Abwägung in Punkt 9.1.2 hierauf übertragbar.

Abweichend von der Anregung der Landwirtschaftskammer regt der WLV an, das Feuerwehrgerätehaus an der Grenze zum landwirtschaftlichen Betrieb zu positionieren. Den Ausführungen zu Punkt 9.1.2 ist zu entnehmen, dass nur der jetzt gewählte Standort den unumgänglichen Erfordernissen, die im Wesentlichen auf funktionalen Ansprüchen basieren, entspricht. Eine Standortverlegung ist demnach auszuschließen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

17.3.3. Kreis Olpe, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe, mit Schreiben vom 16.04.2015

17.3.3.1. Stellungnahme

Das auf den 10.06.2015 datierte Schreiben der Kreisverwaltung Olpe erreicht die Hansestadt Attendorn am 15.06.2015. Das Anschreiben des Bürgermeisters an die Kreisverwaltung nennt als letzten Tag der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme den 20.05.2015. Das Antwortschreiben des Landrates erreicht die Hansestadt Attendorn nicht nur mit mehr als dreiwöchiger Verspätung, es gelangt auch erst nach Erstellung/Versendung der Vorlage 60/2015 (Vorlage zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur Fortführung des Bauleitverfahrens/zur Durchführung der öffentlichen Auslegung) zur Kenntnis. Da das vierseitige Schreiben eine Vielzahl abwägungsrelevanter Argumente, die in den meisten Fällen eine Absprache mit der Kreisverwaltung Olpe erforderlich gemacht haben, beinhaltet, ist die Beratung des Ergebnisses des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von der Tagesordnung der Sitzungen des APU am 15.06.2015 (an diesem Tag ging erst das Antwortschreiben der Kreisverwaltung ein) und der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2015 abgesetzt worden.

Die Kreisverwaltung Olpe gibt eine Stellungnahme zum Wasserrecht, Bodenschutzrecht, Immissionsrecht und zum Landschaftsrecht ab.

Hinsichtlich des Wasserrechtes weist das Schreiben des Landrates auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone Repetal hin. Das Schreiben listet detailliert die Ergebnisse bisheriger Absprachen des Bürgermeisters mit den zuständigen Stellen der Kreisverwaltung (Untere Wasserbehörde) und der Bezirksregierung (Obere Wasserbehörde) auf, erwähnt den seitens des Bürgermeisters gestellten Antrag auf Befreiung von den Verboten der Wasserschutzonenverordnung und kommt in Kenntnis eines positiven Ausgangs des Antragsverfahrens zu dem Ergebnis, keine Anregungen zu den Inhalten des Planverfahrens vorzulegen.

Dieser abschließenden Stellungnahme schließt sich auch die Untere Bodenbehörde, die keine Bedenken vorträgt, an.

Der Fachdienst Umwelt verweist im Hinblick auf das Immissionsrecht auf die Konfliktsituation, die zwischen der heranrückenden Wohnbebauung (Mischgebiet) und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Repetalstraße 241 aufgrund von Geruchsbelästigungen entstehen kann, hin. In Bezug auf durch eine Lärmsituation bestehende diesbezügliche weitere Konfliktsituation erscheine eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in dem geplanten Mischgebiet zumindest zur Nachtzeit nicht gesichert. Weiter entstehe eine zusätzliche Konfliktsituation durch Geräuschspitzen, die entstehen, wenn Einsatzfahrzeuge zur Nachtzeit unter Einsatz des Martinshorns ausrückten. Letzgenannte Belastungssituation ließe sich durch die Installation einer Lichtsignalanlage, die das Ausrücken ohne Martinshorn ermögliche, reduzieren.

Die umfangreichste Stellungnahme gibt die Untere Landschaftsbehörde des Kreises ab. Deren kritische Anmerkungen listen die folgenden abwägungsrelevanten Belange auf. Die Auflistung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die überplante Fläche am Ortseingang von Niederhelden im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorf-Heggenhelden“ als besonders geschützter Landschaftsbestandteil in Form des Landschaftsschutzgebietes Typ B (prägende Wiesentäler) enthalten ist. Zudem grenze unmittelbar an das Plangebiet das nach § 62 Landschaftsgesetz NRW grundsätzlich geschützte Biotop GB-4813-052 „Natürlicher Fels, Höhle, Stollen, Magerweide“ an. Die Belange der Unteren Landschaftsbehörde im Einzelnen:

1. Unzureichende Herleitung des Flächenbedarfs für das Feuerwehrgerätehaus (Anzahl und Größe von Einsatzfahrzeugen, Größe und Anzahl von Stellplätzen für private Pkws, Größe von notwendigen Sozialräumen etc. ...).
2. Unzureichende Darlegung der rettungstechnisch unumgänglichen Ausrückzeiten.
3. Erweiterung der Prüfkriterien um den Belang „Natur- und Landschaftsschutz“.
4. Fehlende Gewichtung der Prüfkriterien untereinander.
5. Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Repetalstraße 241 verhindert dessen Ausdehnung, was wiederum im Falle einer Betriebserweiterung eine ersatzweise Beanspruchung von anderweitigen Außenbereichsflächen und deren Schädigung nach sich zöge.
6. Fehlende Erforderlichkeit der Mischgebietsfläche.

7. Mischgebiet könnte überall in Niederhelden angesiedelt werden, um so die Beanspruchung der geschützten Fläche zu vermeiden.
8. Die Mischgebietsfläche stellt keine Innenentwicklung dar.
9. Eine Grundstückstiefe von 48 m sei nicht erforderlich.
10. Der Abstand zum geschützten Biotop „Natürlicher Fels, Höhe, Stollen, Magerwiese“ oberhalb (westlich) des Plangebietes sei zu klein.
11. Eine Neukartierung zur Feststellung der heutigen räumlichen Ausdehnung des geschützten Biotopes „Natürlicher Fels, Höhle, Stollen, Magerwiese“ sei erforderlich.
12. Ergänzung der Bestandsaufnahme hinsichtlich Flora und Fauna.
13. Ergänzung der Biotoptypenbestimmung anhand des Arteninventars.
14. Korrektur der ökologischen Ausgleichsbewertung hinsichtlich der Ökopunktwertigkeit von Einzelbäumen.
15. Negative Auswirkungen der geplanten anzupflanzenden Hecken auf das geschützte Biotop „Natürlicher Fels, Höhle, Stollen, Magerwiese“ seien zu untersuchen.
16. Abgleich der externen Ausgleichs für das Plangebiet des Feuerwehrgerätehauses und des Plangebietes für den Mountainbikepark zur Vermeidung von Doppelbeanspruchung.

17.3.3.2. Abwägung

Hinsichtlich der Stellungnahme zum Wasserrecht sind keine abwägungsrelevanten Inhalte vorgetragen worden. Eine Abwägung ist deshalb entbehrlich. Der wasserrechtliche Befreiungsbescheid ist zwar noch nicht erteilt, aber in Aussicht gestellt.

Die Konfliktsituation zwischen der heranrückenden (Wohn-)Bebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Repetalstraße 241 ist nicht nur Gegenstand vorangegangener Abwägungen (es wird insofern auf die Punkte 9.1 und 9.2 verwiesen), sondern auch Inhalt eines Fachgutachtens. Das Gutachten des Institutes für Umweltschutz GmbH & Co. ANECO, Mönchengladbach, vom 18.06.2015, kommt nach einer eingehenden Situationsanalyse und -bewertung zu der Schlussfolgerung, dass „die Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie)“ eingehalten werden. Zur Bewertung sonstiger Immissionen und zur allgemeinen Beurteilung des heutigen und zukünftigen Nebeneinanders einer landwirtschaftlichen Nutzung und einer heranrückenden (Wohn-)Nutzung wird - wie erwähnt - auch in Bezug auf zukünftige Expansionsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebes auf die Punkte 9.1 und 9.2 verwiesen. Die Darlegung und Bewertung der durch den Betrieb einer Feuerwehrrettungswache ausgehenden Immissionen und die Beurteilung der daraus resultierenden Emissionssituation für die angrenzend mögliche (Wohn-)Bebauung ist in ausschlaggebendem Maße abhängig von der realen Ausgestaltung der Feuerwache. Neben der Gestaltung und Anordnung der Gebäude spielen Einflussgrößen wie Anzahl der Einsatzfahrzeuge und der privaten Pkws oder Lage und Anordnung der Zufahrten und Stellplätze eine Rolle. Da es sich bei der hier behandelten Bauleitplanung um eine Flächensiche-

rung und Angebotsplanung, der kein konkret geplantes Gebäude/keine konkrete Außenanlagenplanung zugrunde liegt, handelt, können zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässlichen Aussagen zum Immissionsverhalten des Feuerwehrgerätehauses gemacht werden. Dieser Aussage entspricht auch die Stellungnahme der Kreisverwaltung Olpe, die davon spricht, dass „die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in dem neu geplanten Mischgebiet zumindest zur Nachtzeit nicht gesichert **erscheint.**“ Ein Nachweis wird - soweit erforderlich und gefordert - im Bauantragsverfahren zu einem Zeitpunkt geführt werden, wenn konkrete und bewertbare Angaben vorliegen.

Die Abwägung der von der Unteren Landschaftsbehörde vorgetragenen Bedenken erfolgt anhand der in Punkt 9.3.1 genannten Ziffern 1. bis 16. Bezüglich der vorgetragenen Belange haben mehrere Abstimmungsgespräche mit der Kreisverwaltung stattgefunden.

1. Die erforderlichen Daten werden der Begründung hinzugefügt und demnach nachgetragen.
2. In die Beurteilungsmatrix werden vertiefende Aussagen zu den Ausrückzeiten aufgenommen.
3. Das Prüfkriterium Natur- und Landschaftsschutz wird der Beurteilungsmatrix hinzugefügt.
4. Eine Gewichtung der Prüfkriterien wird verbal-argumentativ in der Art vorgenommen, dass zwischen unüberwindbaren Argumenten (z.B. Ausrückzeiten) und disponiblen Kriterien unterschieden wird.
5. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen und landwirtschaftlicher Betrieb) ist Gegenstand der Abwägungen in den Punkten 9.1, 9.2 sowie 9.3. Es wird an dieser Stelle auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.
6. Die grundsätzliche Erforderlichkeit des Mischgebietes ist in der Begründung umfangreich dargelegt. In einem Abstimmungsgespräch zur landesplanerischen Anpassung (Verfahren zur Feststellung des Bedarfes und zur räumlichen Darstellung der der Bedarfsdeckung dienenden Flächen) bekundet die zuständige höhere Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) Zustimmung zu den vorliegenden Planabsichten. Damit ist die sich aus der zum heutigen und zukünftigen Zeitpunkt ermittelten Einwohnerzahl und der sich aus der Bedeutung Niederheldens abgeleitete Bedarf an zusätzlichen Bauflächen im genannten Ortsteil anerkannt. In die Begründung werden ungeachtet dessen vertiefende Ausführungen zur Bedarfsermittlung aufgenommen.
7. Die Lage der ausgewiesenen Mischbaufläche steht in deutlicher Abhängigkeit vom Standort für die Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrgerätehaus). Für Letztgenannte kann wie in der Begründung ausführlich dargelegt ist nach eingehender Prüfung aufgrund spezifischer Flächenansprüche keine alternative Fläche gefunden werden. Benötigt wird u.a., aber auch vorrangig, eine durch eine Hauptverkehrsstraße erschlossene Fläche an einem geraden Streckenabschnitt. Die Begründung gibt deziert Auskunft darüber, warum der gewählte Standort den Ansprüchen genügt und nicht in Richtung der vorhandenen Bebauung in Niederhelden verschoben werden kann. Ausschlaggebend dafür ist die in Höhe der vorhandenen Bebauung existierende Kurvensituation der Repetalstraße, die eine unübersichtliche Streckenführung

darstellt und aufgrund dessen eine potenzielle Gefahrensituation heraufbeschwört. Dokumentiert wird diese unübersichtliche Verkehrssituation durch das Vorhandensein eines Spiegels, der in Höhe der Kurve die Gefährlichkeit eines Ausfahrens aus einem privaten Grundstück auf die Landesstraße bestätigt. Um für ausfahrende Einsatzfahrzeuge keine ähnliche Gefahrenstelle entstehen zu lassen, wurde der Standort für das zukünftige Feuerwehrgerätehaus in einer deutlichen Entfernung zu eben dieser Kurve gewählt. Die gewählte Entfernung garantiert eine zu allen Zeiten ausreichende Sichtbeziehung zu allen auf der Landstraße fahrenden Fahrzeugen und damit letztendlich die erforderliche Verkehrssicherheit.

Der somit zwischen dem geplanten Feuerwehrgerätehaus und der am Ortseingang von Niederhelden vorhandenen Bebauung entstehende Freiraum wird als Baulücke zu sehen sein. Das Ausfüllen dieser Baulücke entlang der Haupterschließungsachse entspricht dem siedlungshistorischen Ansatz entlang von Hauptverkehrswegen gemischte Nutzungen anzusiedeln. Genau diesem städtebaulichen Bild entspricht Niederhelden (siehe entlang der Repetalstraße vorhandene Nutzungen: Spedition, Kapelle, Hotel, Schreinerei, landwirtschaftliche Betriebe, Wohngebäude...). Folglich kann das Mischgebiet nicht überall sein.

8. Im Zusammenwirken mit dem beabsichtigten Feuerwehrgerätehaus und dem beabsichtigten (Bau-)Lückenschluss ergibt sich durchaus eine Innenverdichtung, deren Grundsätze durch die Planungsabsichten aber weiterhin für den gesamten Ort Niederhelden aufrecht gehalten werden. Das darauf abzielende Baulücken- und Leerstandskataster ist Gegenstand der in der Begründung genannten Bedarfsermittlung für das geplante Mischgebiet.
9. Die für das Feuerwehrgerätehaus erforderliche Flächengröße bedingt eine Tiefe des diesbezüglichen Baugrundstücks von ca. 48 m. Enthalten sind in dieser Tiefenausdehnung straßenbegleitend und rückwärtig auch Pflanzflächen zur Gestaltung des Ortsbildes und zum ökologischen Ausgleich. Die Flächentiefe muss unverändert bleiben, da ansonsten eine Zweckbestimmung zur funktionierenden Unterbringung des Gebäudes und der Stellplätze verfehlt wird. Die Flächentiefe von hier 48 m greift nicht in das oberhalb gelegene Biotop „Natürlicher Fels, Höhle, Stollen, Magerwiese“ ein, sondern hält dazu einen Abstand von 15 bis 25 m.

Dort, wo sich aufgrund des leicht bogenförmigen Verlaufes des zu schützenden Biotopes der Abstand zur heutigen Planungsgrenze verringert und die Kreisverwaltung eine negative Einflussnahme auf das Biotop befürchtet, wird die Tiefe der Baugrundstücke auf 35 m (2 Grundstücke im Anschluss an die Fläche des Feuerwehrgerätehauses) und 25 m (das dann folgende 3. Grundstück betreffend) reduziert. Die Tiefenreduzierung der Grundstücke bedeutet in den Fällen der 35 m-Reduzierung einen Mindestabstand von ca. 10 m zum zu schützenden Biotop. Im Falle des auf 25 m Tiefe reduzierten Grundstücks bedeutet die Reduzierung der Grundstückstiefe eine vollständige Schonung des aufstehenden Bewuchses, der damit in Gänze erhalten bleibt. Dieser Bewuchs aus Holzstämmen (u.a. Obstbäume) und Sträuchern ist von der Festlegung eines gesondert geschützten Biotops im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 2 „Attendorn-Heggen-Helden“ nicht erfasst, ungeachtet dessen als Teil des Landschaftsschutzgebietes Typ B „Prägendes Wiesental“ dennoch geschützt. Eine aktuelle Kartierung hat ergeben, dass die Reduzierung des Baugrundstücks auf eine Tiefe von 25 m den Bewuchs vollständig erhalten kann. Gesichert wird der Erhalt des Bewuchses durch die Einbeziehung dieses Biotopes in die an-

grenzende Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Erhaltungsgebot).

10. Wie zuvor ausgeführt (siehe Punkt 9) wird der Abstand zum gesetzlich geschützten Biotop "Natürlicher Fels, Höhle, Stollen, Magerwiese" in den Fällen des geplanten Mischgebietes reduziert, so dass der unterschiedlich große Abstand von mindestens 10 m, überwiegend aber 15 bis 25 m einen Schutz des Biotopes und einen Erhalt des Bewuchses garantiert.
11. Um insbesondere die Ausdehnung der geschützten Fläche zu dokumentieren, hat der Bürgermeister eine vollständig neue Kartierung des Biotopes beauftragt und durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass die Planungsabsichten keine Flächen beanspruchen, die im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt wird.
12. Die unter Punkt 11 genannte Beauftragung enthält auch eine Bestandsaufnahme von Flora und Fauna. Mit dem Hinweis auf diese Erforderlichkeit kommt der Kreis Olpe gleichermaßen der Aufforderung des Bürgermeisters wie seinem gesetzlichen Auftrag nach, im Rahmen des durchgeführten Verfahrens zur frühzeitigen Behördenbeteiligung den Umfang und Detaillierungsgrad der für den nun anstehenden zweiten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung) vorgeschriebenen Umweltprüfung zu bestimmen. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme von Flora und Fauna ist Inhalt des vom ersten (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) auf den zweiten (öffentliche Auslegung) in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde weiter zu entwickelnden Umweltberichts.
13. Das beauftragte Fachbüro hat die Aufgabe erhalten, anhand des untersuchten Arteninventars die Biotoptypen zu bestimmen. Das Ergebnis ist Bestandteil des Umweltberichts. Das Plangebiet nimmt keine Flächen in Anspruch, die einem gesetzlichen Biotopschutz nach § 62 Landschaftsgesetz NRW unterliegen.
14. Das beauftragte Fachbüro hat flächendeckend den Bewuchs untersucht. Das Ergebnis ist Bestandteil des Umweltberichtes. Vor dem Hintergrund der gewonnenen Erkenntnisse wird die Ausgleichsbewertung angepasst.
15. Die in vorangegangenen Punkten und im Beschlussvorschlag formulierte Reduzierung der Tiefe der Baugrundstücke (Mischgebiet) bedeutet auch eine Vergrößerung des Abstandes der an der Grundstücksgrenze eines privaten Bauvorhabens durchzuführenden Heckenpflanzung zum sich in einiger Entfernung dazu befindlichen und nach § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützten Biotop. Die (negativen) Auswirkungen werden durch die Vergrößerung des Abstandes vermieden.
16. In einem klärenden Gespräch mit der Unteren Landschaftsbehörde konnte abschließend geklärt werden, dass eine von der Kreisverwaltung befürchtete Doppelbeanspruchung der Ausgleichsfläche (stadteigene Waldfläche am Rappelsberg) durch den Mountainbikepark und das Feuerwehrgerätehaus (selbstverständlich) nicht vorgenommen wird.

18. Kosten

Kosten für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses stehen im Haushalt der Hansestadt Attendorn in ausreichendem Maße zur Verfügung oder werden in den Folgejahren in geeigneter Höhe zur Verfügung gestellt.

19. Hinweise

19.1. 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 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und die Nr. 16.122 VVBauO NRW sind zu beachten.

19.2. 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 drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

19.3. Wasserschutzgebietsverordnung Repetal

Das Plangebiet ist Bestandteil der Zone II A der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Kreuzberg, Hellerbach, Rotschlah, St. Claas (Wasserschutzgebietsverordnung Repetal). Die in § 5 genannten Schutzziele sind zu beachten.

19.4. Einfacher Bebauungsplan

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan.

20. Verfahrenshinweise

20.1. Beschluss zur Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 09.03.2015 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Auf dem Ohle“ gefasst und den Entwurf gebilligt. Der Beschluss ist am 10.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Attendorn, 16.12.2015

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

20.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 09.03.2015 gem. § 3 (1) BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20.04.2015 bis 19.05.2015 statt. Auf die genannten Daten wurde am 10.04.2015 ortsüblich hingewiesen.

Hansestadt Attendorn, 16.12.2015

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

20.3. Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 09.03.2015 gem. § 4 (1) BauGB beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 16.04.2015 sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 19.05.2015 ihre Stellungnahme auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 16.12.2015

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

20.4. Abwägung und öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 23.09.2015 gem. § 1 (7) BauGB über die vorgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorläufig abgewogen und gem. § 3 (2) BauGB den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauung Nr. 85 „Auf dem Ohle“ gefasst. Der Beschluss ist mit dem Hinweis auf bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sowie mit dem Hinweis, wann und wo Anregungen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht vorgetragene Anregungen unberücksichtigt bleiben können, am 29.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ hat in der Zeit vom 06.10.2015 bis einschließlich 05.11.2015 öffentlich im Amt für Planung und Bauordnung ausgelegen.

Hansestadt Attendorn, 16.12.2015

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

20.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 23.09.2015 gem. § 4 (2) BauGB beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 02.10.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, bis zum 05.11.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 16.12.2015

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

20.6. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 09.12.2015 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 16.12.2015

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

20.7. Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ hat am 29.03.2016 gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan Nr. 85 „Auf dem Ohle“ einschließlich Umweltbericht und gebilligter Begründung zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Hansestadt Attendorn, 01.04.2016

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)