

Begründung vom 02.09.2016

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 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)

Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung:

1. Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Beschreibung des Plangebietes	2
3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes.....	2
4. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	3
5. Rechtliche Grundlagen	4
6. Planungserfordernis	5
7. Planungsziel	6
8. Planungsinhalt.....	6
9. Immissionsschutz.....	6
10. Entwurfskomponenten	6
11. Natur- und Landschaftsschutz.....	7
12. Auswirkungen.....	9
13. Ver- und Entsorgung	10
14. Bodenordnung.....	10
15. Hinweise	10
16. Beteiligungen gem. §§ 3, 4 und 4a BauGB und Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.....	11
17. Verfahrenshinweise.....	21

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Wamge und überwiegend südöstlich der Seenstraße. Die Ortschaft Wamge liegt im Südwesten des Attendorner Stadtgebietes in der Gemarkung Ewig.

Das Plangebiet der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge umfasst die Flurstücke Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 6 (tlw.), 200 (tlw.), 316 (tlw.), 317 (tlw.), 318 (tlw.), 363, 401 (tlw.), 403 (tlw.).

Der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge greift die Abgrenzung der im Flächennutzungsplan der Hansestadt Attendorn dargestellten Wohnbaufläche (W) auf. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge erstreckt sich v.a. über Flurstücke, die sich im Privateigentum befinden. Dies trifft auf die Flurstücke Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 6 (tlw.), 316 (tlw.), 317 (tlw.), 318 (tlw.), 363 und 401 (tlw.) zu. Einzig die Flurstücke Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 200 (tlw.) und 403 (tlw.), bei denen es sich um Verkehrswege handelt, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Attendorn.

Die im Privateigentum befindlichen Flurstücke sind im Wesentlichen unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf dem Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 318 befindet sich bereits ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude. Zusätzlich liegen die Gebäude Seenstraße 62 und Seenstraße 65 teilweise auf den gänzlich oder in Teilen zum Plangebiet der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wamge gehörenden Flurstücken Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 316 und Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 363.

Einer der beiden o.g. öffentlichen Verkehrswege ist die Seenstraße, die den Geltungsbereich der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge im Westen quert. Von der Seenstraße knickt in südöstlicher Richtung ein zweiter Verkehrsweg (Gemarkung, Flur 13, Flurstück 200) ab, der auf einer Breite von ca. 3,75 m asphaltiert ist. Derzeit ist dieser Verkehrsweg einseitig bebaut.

Prägend für die Topographie des Plangebietes der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge ist dessen Hanglage. Das Gelände steigt von Norden nach Süden an.

Die in den Geltungsbereich der Satzung miteinbezogenen Teile der Flurstücke gehören momentan zum planungsrechtlichen Außenbereich.

3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Unmittelbar nördlich des Plangebietes der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Wamge“ liegt Ortschaft gleichen Namens. Für deren südlichen Teil existiert bereits eine Satzung gem. § 34 BauGB, die die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festlegt. Ebenjener durch diese Satzung begrenzter im Zu-

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

sammenhang bebauter Ortsteil soll um das in dieser Begründung beschriebene Plangebiet ergänzt werden. Das Plangebiet stellt eine Arrondierung des bisher durch eine Satzung gem. § 34 BauGB festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar und schafft im südwestlichen Randbereich der Ortschaft Wamge durch seine geradlinige Abgrenzung eine planungsrechtlich geordnete Ortseingangssituation. Dabei stellt dieses Plangebiet in Relation zum Umfang des über die bereits existierende Satzung begrenzten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge einen einzelnen, räumlich beschränkten Randbereich dar.

Für den nördlichen Bereich der Ortschaft Wamge, der folglich im Norden an den über die bereits existierende Satzung gem. § 34 BauGB begrenzten im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 („Wamge“), welcher am 12.04.1996 rechtskräftig geworden ist. Die übrige Umgebung westlich, südlich und östlich des Plangebietes der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge ist von landwirtschaftlich genutzten und bewaldeten Flächen geprägt und dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Durch die unmittelbar nördlich an das Plangebiet der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge angrenzende bauliche Nutzung wird das Plangebiet also entsprechend geprägt.

Die den Geltungsbereich der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge querende Seenstraße verläuft in nördlicher Richtung weiter durch den Ortsteil Wamge bis zur Landesstraße 539 (L 539). In südlicher Richtung bindet die Seenstraße den Ortsteil Wamge und somit auch den Geltungsbereich der Satzung an die Landesstraße 708 (L 708) an.

4. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) ist das Plangebiet der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge angesichts der untergeordneten Bedeutung dieses Siedlungsbereiches im regionalen Kontext als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ausgewiesen. Die Umgebung des Plangebietes wird im Regionalplan ebenfalls als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Waldbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Der Geltungsbereich dieser Satzung, die das Plangebiet im planungsrechtlichen Sinne zu einem Innenbereich gem. § 34 BauGB werden lässt, widerspricht dieser Darstellung nicht.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Hansestadt Attendorn ist das Areal der Satzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die durch die Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge eröffnete Bebauungsmöglichkeit stimmt somit mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung überein. Die nähere Umgebung im Westen, Süden und Osten des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald dar. Lediglich der derzeit schon bebaute Bereich nördlich des Plangebietes der Ortschaft Wamge ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und auch als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Landschaftsplan Nr. 1 „Biggetalsperre-Listertalsperre“ des Kreises Olpe weist das Plangebiet in seiner Festsetzungskarte als „Gebiet ohne Festsetzungen“ aus. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende und bebaute Bereich der Ortschaft Wamge liegt au-

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

ßerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind in der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes als Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister-Bergland, Typ A (Allgemeiner Landschaftsschutz)“ dargestellt. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Nr. 1 „Biggetalsperre-Listertalsperre“ des Kreises Olpe nennt für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Pflege und Entwicklung ortsnaher Landschaftsbereiche“. Während die Ortschaft Wamge, die nördlich an das Plangebiet angrenzt, außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt, bestimmt die Entwicklungskarte für die übrigen angrenzenden Bereiche die Entwicklungsziele „Erhaltung einer weitgehend offenen, mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen, gliedernden und belebenden Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten gewachsenen Kulturlandschaft“ sowie „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Waldlandschaft mit naturnahen Lebensräumen“.

5. Rechtliche Grundlagen

- § 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. 132), 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 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- 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 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Die Inhalte der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge wurden auf der Grundlage des § 34 BauGB (insbesondere § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) festgesetzt. Die gesetzlichen Anforderungen an die Aufstellung dieser sog-

nannten Ergänzungssatzung werden erfüllt:

So lässt § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Ergänzungssatzung nur für einzelne Außenbereichsflächen zu, die durch die bauliche Nutzung eines angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entsprechend geprägt werden. Eine solche Prägung ist durch die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung der Ortschaft Wamge gegeben (siehe Punkt 3 dieser Begründung). Gleichwohl nimmt das Plangebiet aufgrund seiner Randlage derzeit nicht am bestehenden Bebauungszusammenhang der Ortschaft Wamge teil, sodass es zugleich die Vorgabe erfüllt, eine Außenbereichsfläche im planungsrechtlichen Sinne zu sein.

Des Weiteren ist die Ergänzungssatzung wie gesetzlich gefordert (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB) mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ebenso bestehen – wie in § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefordert – keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), da derartige Gebiete weder im Plangebiet noch in der näheren oder weiteren Umgebung vorhanden sind. Ferner wird durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Eine solche Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge ermöglicht gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sofern sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

6. Planungserfordernis

Eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eröffnet innerhalb ihres Geltungsbereiches eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit auf Flächen, die bisher zum planungsrechtlichen Außenbereich zählten. Dadurch trägt die Ergänzungssatzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Hansestadt Attendorn Rechnung, da ihr Geltungsbereich mit den Grenzen der im Flächennutzungsplan der Hansestadt Attendorn dargestellten Wohnbaufläche (W) übereinstimmt. Den größten Anteil an der gesamten Fläche des Geltungsbereiches nimmt das Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 6 ein. Für dessen Bebauung bekunden die derzeitigen Flächeneigentümer ein vorhandenes Nachfragepotenzial, sodass die Ergänzungssatzung dem lokal vorhandenen Wohnbedarf Rechnung trägt.

Ein weiteres Planungserfordernis liegt darin begründet, dass der im Plangebiet vorhandene und von der Seenstraße südöstlich abknickende Verkehrsweg bisher nur einseitig bebaut ist. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung würde eine doppelseitige Erschließung und somit auch eine wirtschaftlichere Erschließung der Grundstücke ermöglichen. Diese beidseitige Erschließung würde ihrerseits eine ganzheitliche Entwicklung des südlichen Bereiches der Ortschaft Wamge ermöglichen und somit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechen, die den Bereich als Wohnbaufläche (W) darstellt.

Gleichzeitig würde eine zusätzliche Bebauung an dieser Stelle eine neue Ortseingangssituation erzeugen. Insbesondere die nun auf dem Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 6 mögliche Bebauung würde – vom südwestlichen Ortseingang (Seenstraße)

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

aus gesehen – dazu führen, dass auf eine landwirtschaftliche Nutzfläche folgend Gartenbereiche entstehen, an die sich dann eine Bebauung anschließt. Die durch diese Abfolge neu geschaffene Ortseingangssituation wäre dadurch „weicher“ und somit zugleich städtebaulich erkennbar in die Landschaft integriert.

7. Planungsziel

Ziel der Ergänzungssatzung ist die planungsrechtliche Sicherung von Bebauungsmöglichkeiten entlang einer von der Seenstraße in südöstlicher Richtung abknickenden Erschließungsstraße. Dieser derzeit den Ortsrand markierende Verkehrsweg ist bisher nur einseitig bebaut. Durch die Ergänzung des planungsrechtlichen Innenbereiches um weitere Flächen wird eine Bebauung auch auf der gegenüberliegenden Seite des Verkehrsweges ermöglicht, und zwar in der Form, wie sie bis dato nur innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wamge möglich war. Eine so ermöglichte beidseitige Bebauung entlang des Verkehrsweges erhöht die Wirtschaftlichkeit der dortigen Erschließungssituation.

8. Planungsinhalt

Inhalt der Planung ist die Abgrenzung eines durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches zwar entsprechend geprägten aber dennoch bisher zum planungsrechtlichen Außenbereich gehörenden Gebietes, für das künftig eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB eröffnet werden soll.

Aus städtebaulichen Gründen werden dazu einzelne Festsetzungen aus dem abschließenden Festsetzungskatalog gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. So sieht diese Ergänzungssatzung eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche, von Bebauung freizuhalten Flächen mit der festgesetzten Nutzung „Gartenfläche“ sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor.

Ferner beinhaltet die Planung zur Ergänzungssatzung die sogenannte „5m-Regelung“, die auf einem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Hansestadt Attendorn vom 06.05.2015 beruht. Dieser lautet: „Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sollen in allen zukünftigen Baugebieten in einem Abstand von weniger als 5,0 m vom Rand der äußeren Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) unzulässig, auf der gesamten restlichen Grundstücksfläche aber zulässig sein.“

9. Immissionsschutz

Durch die Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge werden immissionsschutzrechtliche Aspekte nicht berührt.

10. Entwurfskomponenten

Die Ergänzungssatzung eröffnet eine erstmalige Bebauungsmöglichkeit auf den innerhalb ihres Geltungsbereiches liegenden Flurstücken. Zur Sicherstellung der Erschließung dieser Flurstücke ist die Verbreiterung und Verlängerung des von der Seenstraße südöstlich abknickenden Verkehrsweges erforderlich. Die Fahrbahnbreite der Erschließungsanlage wird künftig ca. 4,75 m betragen, während das Flurstück, auf dem die zu verbreiternde Erschließungsanlage liegt, künftig eine Breite von insgesamt ca. 5,25 m haben wird. Bedingt durch die Verbreiterung und die herzustellende Wendeanlage wird ein Teil

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

der im Zuge dieser Satzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche festgesetzten Erschließungsanlage künftig auf dem privaten Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 6 liegen. Durch die genannte Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche wird eine Nutzung des Verkehrsweges zu landwirtschaftlichen Zwecken unbeeinträchtigt bleiben, so dass die sich östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin über den Verkehrsweg erreichbar bleiben.

Auf denjenigen Grundstücken, für die sich eine erstmalige Bebauungsmöglichkeit eröffnet, wird – angrenzend an die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche – jeweils eine 3,00 m tiefe von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der festgesetzten Nutzung „Gartenfläche“ festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält. Die Festsetzung orientiert sich einerseits an der Tatsache, dass die bisherige Bestandsbebauung im übrigen Ortsteil Wamge diesen Abstand zur Straße ebenfalls überwiegend einhält, andererseits soll durch diese Festsetzung die städtebauliche Zielvorstellung der Vermeidung einer visuellen Einengung des Straßenraumes erreicht werden. Für Grundstückszufahrten bzw. -zuwegungen darf die von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der festgesetzten Nutzung „Gartenfläche“ auf einer Breite von maximal 7,50 m pro Baugrundstück unterbrochen werden.

Eine weitere Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches dieser Ergänzungssatzung gibt es in Form von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Flurstücken Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 6 und 401. Diese Flächen bilden einen 3,00 m breiten Saum im Südwesten und Südosten des Plangebietes und grenzen die Flurstücke gegenüber der offenen Landschaft ab und erfüllen somit neben ihrer ökologischen Funktion (s. Kap. 11) auch eine städtebauliche Funktion. In den textlichen Festsetzungen zu diesen mit „B“ gekennzeichneten Flächen wird neben einer Anpflanzung von Sträuchern auch eine Anpflanzung von Bäumen geregelt. So ist innerhalb dieser Flächen pro Baugrundstück ein in den textlichen Festsetzungen näher bestimmter Baum je angefangener 60 m² Pflanzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die an der nördlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 6 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnet und dient der Eingrünung des genannten Flurstückes, für das sich nun erstmals eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit ergibt, zur Seenstraße (Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 403) hin.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Landschaftlich wird der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung momentan durch z. T. für die Viehhaltung genutzte Wiesen sowie Gartenbereiche geprägt. Entlang der Seenstraße stehen direkt angrenzend an das Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 6 drei im Eigentum der Hansestadt Attendorn befindliche Eichen. Versiegelte Bereiche sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nur zu einem geringen Anteil vorhanden, und zwar in Form der öffentlichen Verkehrswege sowie durch die bestehende Bebauung.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) wird im Zuge dieser Ergänzungssatzung ein ökologischer Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 ff.) erforderlich. Dessen Ausmaß ist durch das Biotopwertverfahren zu ermitteln. In das Biotopwertverfahren werden aus dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nur diejenigen Flurstücke miteinbezogen, für die ein ökologischer Eingriff zu erwarten ist. Somit

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

bezieht sich das Biotopwertverfahren auf die Flurstücke, für die sich durch die jetzige Planung erstmalig eine Bebauungsmöglichkeit eröffnet (Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 6 (tlw.) und 401 (tlw.)) sowie auf das Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 200 (tlw.), dessen Versiegelung durch den künftigen Ausbau der Erschließungsanlage zunehmen wird.

Die Ermittlung der maximal überbaubaren Grundfläche orientiert sich am Maßstab der überbauten Fläche in der näheren Umgebung, da sich ein Bauvorhaben, das künftig innerhalb des Geltungsbereiches dieser Ergänzungssatzung vorgesehen ist, gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Demnach errechnet sich die maximal überbaubare Grundfläche im nachfolgenden Biotopwertverfahren auf der Basis einer GRZ von 0,4, die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch weitere Grundflächen (für Garagen usw.) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Bilanzierung des zu erwartenden ökologischen Eingriffs

Tabelle A. Biotopwerte vor dem ökologischen Eingriff:

Biotoptyp	Flächengröße in m²	Ökologischer Wertfaktor	Gesamtbiotopwert
Fettwiese	3.187	5	15.935
Versiegelte Straßenoberfläche	352	0	0
Böschungsbereich	19	6	114
Feldweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche	145	2	290
Extensive Landwirtschaft	494	5	2.470
Gesamt	4.197		18.809

Tabelle B. Biotopwerte nach dem ökologischen Eingriff:

Biotoptyp	Flächengröße in m²	Ökologischer Wertfaktor	Gesamtbiotopwert
Überbaubare Fläche	2.040	0	0
Gartenähnliche Nutzung	1.008	4	4.032
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	506	6	3.036
Böschungsbereich	19	6	114
Versiegelte Straßenoberfläche	624	0	0
Gesamt	4.197		7.182

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

Die Differenz der Gesamtbiotopwerte von Tabelle A. und Tabelle B. ergibt das auszugleichende Defizit. Dieses beläuft sich für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf **11.627** (18.809 – 7.182) Biotopwertpunkte (BWP).

Das auszugleichende Gesamtdefizit von 11.627 BWP teilt sich wie folgt auf die einzelnen Eigentümer auf:

- Die Verbreiterung der öffentlichen Erschließungsstraße (Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 200) erzeugt ein Defizit von 925 BWP, da 127 m² des Biotoptyps „Fettwiese“ (ökologischer Wertfaktor 5) sowie 145 m² des Biotoptyps „Feldweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche“ (ökologischer Wertfaktor 2) beansprucht werden.
- Auf dem Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 401 entsteht ein Defizit von 1.548 BWP
- Auf dem Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 6 entsteht ein Defizit von 9.154 BWP

Da diese Ergänzungssatzung eine grundsätzliche Bebaubarkeit der innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegenden Grundstücke ermöglicht, kann nur ein Teil des zu erwartenden ökologischen Eingriffes durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Diese sind im Biotopwertverfahren (Tabelle A. und Tabelle B.) berücksichtigt worden.

Der somit noch verbleibende zu leistende ökologische Ausgleich wird durch den Erwerb von BWP aus Ökokonten sichergestellt, die durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Olpe zugelassen sind:

- 1.548 BWP werden dem zugelassenen Ökokonto des Herrn Lucas Freiherr von Fürstenberg entnommen.
- 10.079 BWP werden dem zugelassenen Ökokonto des Herrn Ewald Schäfer entnommen.

Schriftliche Nachweise über den Erwerb der BWP liegen der Hansestadt Attendorn vor.

In einem städtebaulichen Vertrag werden neben der Sicherstellung des ökologischen Ausgleiches weitere Einzelheiten zur Qualität und Quantität der Bepflanzung innerhalb des Plangebietes festgehalten.

12. Auswirkungen

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzt diese Satzung den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wamge um Flächen, die derzeit noch dem planungsrechtlichen Außenbereich angehörig sind. Für diese Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Ergänzungssatzung liegen, ergibt sich somit erstmals eine Bebauungsmöglichkeit im Sinne des § 34 BauGB.

Die dadurch zu erwartenden ökologischen Auswirkungen und deren Kompensation können Kap. 11 entnommen werden. Eine Maximierung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist aufgrund der vergleichsweise geringen

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

Größe der Fläche, für die sich nun erstmalig eine Bebauungsmöglichkeit ergibt, höchstens nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Die Verbreiterung und Verlängerung der von der Seenstraße südöstlich abknickenden Erschließungsstraße erzeugt keine zusätzlichen Durchgangsverkehre. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen der Planung sind nicht absehbar.

13. Ver- und Entsorgung

Der Kanalbestandsplan der Hansestadt Attendorn lässt erkennen, dass die Entwässerung in der von der Seenstraße südöstlich abknickenden Erschließungsstraße im Trennsystem vollzogen wird. Die Kanalrohre für Schmutz- und Regenwasser sind auf dieser Straße bis zur Grenze zwischen den Flurstücken Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 368 und 367 ausgebaut. Die Kanalrohre leiten das Wasser in das auf der Seenstraße bestehende Trennsystem ein. Von dort wird das Schmutz- und Regenwasser dem Gefälle folgend in nördliche Richtung abgeleitet.

Da die grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit, die durch die Ergänzungssatzung geschaffen wird, gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB an die Bedingung einer gesicherten Erschließung geknüpft ist, wird ein Ausbau des Kanalbestandes unter der Erschließungsstraße erforderlich. Der der Hansestadt Attendorn vorliegende Straßenausbauplan sieht daher einen Ausbau des Trennsystems vor. Während der Regenwasserkanal zur Oberflächenentwässerung exakt bis zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ausgebaut werden soll, endet der geplante Ausbau des Schmutzwasserkanals ca. 17,00 m vor dieser Grenze des Plangebietes.

14. Bodenordnung

Die erforderliche Verbreiterung der von der Seenstraße in südöstlicher Richtung abknickenden Erschließungsanlage sowie die herzustellende Wendeanlage beanspruchen einen Teil (ca. 127 m²) des privaten Flurstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 6 und werden daher zu einer Verschiebung der bestehenden Grundstücksgrenzen führen.

15. Hinweise

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 Hauptkampfbereichen des Zweiten Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung vom 12.11.2003 (GV. NRW. S. 685) und der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums – 75-54.06.06 – und des Ministeriums für Bauen und Verkehr – VA3-16.21 – vom 08.05.2006 sind zu beachten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denk-

malschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Altbergbau

Attendorn liegt gem. Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie) und dem Geologischen Dienst NRW in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

16. Beteiligungen gem. §§ 3, 4 und 4a BauGB und Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Der Ausschuss für Planung und Umwelt (APU) hat in seiner Sitzung am 23.11.2015 beschlossen, das Verfahren zur Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge einzuleiten und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Planentwurf lag samt Begründung nach fristgerechter und ortsüblicher Bekanntmachung in der Ortsausgabe der Tageszeitungen „Westfalenpost“ und „Westfälische Rundschau“ am 04.07.2016 in der Zeit vom 13.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 im Rathaus der Hansestadt Attendorn, Kölner Straße 12, 57439 Attendorn zu den allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2016 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gebeten, bis einschließlich 12.08.2016 zu dem Planentwurf und der Begründung Stellung zu nehmen.

Die erneute Auslegung des Planentwurfes samt Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach fristgerechter und ortsüblicher Bekanntmachung in der Ortsausgabe der Tageszeitungen „Westfalenpost“ und „Westfälische Rundschau“ am 26.08.2016 in der Zeit vom 05.09.2016 bis einschließlich 04.10.2016 im Rathaus der Hansestadt Attendorn, Kölner Straße 12, 57439 Attendorn zu den üblichen Öffnungszeiten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.09.2016 über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und gebeten, bis einschließlich 04.10.2016 zu dem Planentwurf und der Begründung Stellung zu nehmen.

Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit

16.1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

16.1.1. Bigge Energie GmbH & Co. KG, In der Wüste 8, 57462 Olpe:

16.1.1.1. Stellungnahme

Die Bigge Energie GmbH & Co. KG äußert keine grundsätzlichen Bedenken, erwähnt jedoch, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung eine Transformatorstation benötigt werde, um sicherzustellen, dass die geplanten Baugrundstücke an das Netz der öffentlichen Versorgung angebunden werden können.

16.1.1.2. Abwägung

Zusammen mit der Bigge Energie GmbH & Co. KG wurde ein geeigneter Standort für eine Transformatorstation festgelegt. Die Festsetzung der Transformatorstation im Planentwurf ist nicht erforderlich. Die Anregung wird berücksichtigt.

Abwägung über die während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen

16.2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

16.2.1. Ingolf Sperling, Seenstraße 65, 57439 Attendorn; Roland Sperling, Seenstraße 62, 57439 Attendorn; Marina Springob, Am Silberberg 9a, 59494 Soest

16.2.1.1. Stellungnahme

Herr Ingolf Sperling (Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 363 und 367) lehnt die im Planentwurf enthaltene Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Festsetzung der „5 m-Regelung“ für die zuvor genannten Flurstücke sowie für das Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 401 auch die Festsetzung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ab.

Herr Roland Sperling (Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 316 und 317) führt in seinem Schreiben für seine Grundstücke die gleichen Argumente wie Herr Ingolf Sperling an.

Frau Marina Springob (Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 401) merkt in ihrer Stellungnahme an, dass auf dem im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Teil ihres Flurstückes keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sei. Zudem lehnt sie die aus der Festsetzung der „5m-Regelung“ resultierende Vorgabe, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten müssen, als zu hoch ab und begründet dies mit einer deutlichen Einschränkung für die bauliche Ausnutzbarkeit des ca. 494 m² großen Grundstückes.

16.2.1.2. Abwägung

Die Inhalte der Stellungnahmen des Herrn Ingolf Sperling, des Herrn Roland Sperling und von Frau Marina Springob bzgl. der Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche wurden im Entwurf der Ergänzungssatzung, wie

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

er Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung (2. Offenlage) war, berücksichtigt. Der der erneuten öffentlichen Auslegung zugrundeliegende Planentwurf beinhaltet nicht mehr die Festsetzungen einer überbaubaren und einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Somit ist eine Bebauung grundsätzlich nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB möglich. Die „5m-Regelung“ für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist jedoch auch im Planentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung als Festsetzung enthalten, allerdings basierend auf einer geänderten und alternativ ebenfalls möglichen Rechtsgrundlage ohne die Festsetzung einer überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Sie stellt als städtebauliche Zielvorstellung einen wichtigen Grundsatz der Planung in Baugebieten dar. Städtebauliches Ziel dieser Regelung ist die visuelle Aufweitung des Straßenraumes sowie die Vermeidung einer „Tunnelwirkung“ entlang der Straßen. Dieses städtebauliche Ziel wird in der Ortschaft Wamge bis auf wenige und nicht maßgebende Ausnahmen nahezu vollständig eingehalten. So folgt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 „Wamge“ durch die Festsetzung von 5 m breiten Grünstreifen entlang der Straßenverkehrsflächen vollständig diesem städtebaulichen Ziel. Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wamge“ befindet sich der Geltungsbereich der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wamge. Dort halten die genannten baulichen Anlagen (Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) einen 5m-Abstand von der Straßenfläche überwiegend ein. Dieses städtebauliche Gestaltungsmerkmal soll auch im Geltungsbereich der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge beibehalten werden, um insgesamt ein einheitliches Ortsbild in der Ortschaft Wamge zu erzielen.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Die ablehnenden Stellungnahmen zu den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen findet keine Berücksichtigung, weil alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzflächen den Übergang des Siedlungsbereiches in die sich jeweils anschließende freie Landschaft markieren und damit einen Beitrag leisten, das Ortsbild am Übergang zur freien Landschaft zu gestalten. Sie sind damit aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Im Bebauungsplan Nr. 46 „Wamge“ finden sich gleichfalls im rückwärtigen Bereich der dortigen Baugrundstücke Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die im Entwurf der Ergänzungssatzung enthaltenen inhaltsgleichen Pflanzflächen greifen folglich ein für die Ortschaft Wamge maßgebendes Gestaltungselement auf.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

16.2.2. Roland Sperling, Seenstraße 62, 57439 Attendorn

16.2.2.1. Stellungnahme

Herr Roland Sperling spricht sich darüber hinaus gegen die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen im Planentwurf aus. Diese Festsetzung lehnt er für den nördlichen Baum (s. Anlage 1) ab. Zudem bekundet Herr Roland Sperling in seiner Stellungnahme, dass er den Verlauf des Geltungsbereiches der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge im

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

Bereich seiner Grundstücke Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 316, 317 und 318 als optimierungsbedürftig einstuft.

16.2.2.2. Abwägung

Da eine exakte Ermittlung des in einer Böschungsfäche gelegenen Grenzverlaufes zwischenzeitlich ergeben hat, dass die benannten Bäume vollständig auf stadteigenem Grundstück stehen, konnte auf eine Sicherung ihrer Standorte im erneuten Entwurf der Ergänzungssatzung verzichtet werden. Im Entwurf der Ergänzungssatzung, wie er Bestandteil der erneuten öffentlichen Auslegung war, ist folglich die Festsetzung „zu erhaltende Einzelbäume“ gestrichen worden. Da ihre ökologische Bedeutung und ihre ortsbildprägende Funktion aber anerkannt sind und bleiben, ist der Erhalt der Bäume über die Eigentumsverhältnisse gesichert.

Die Anregung wird planungsrechtlich berücksichtigt. Die Bäume bleiben ungeachtet dessen erhalten, soweit regelmäßig zu überprüfende Gründe der Verkehrssicherungspflicht zukünftig nicht dagegen sprechen.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Entwurf des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung greift die Abgrenzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche auf und schließt unmittelbar an die vorhandene Grenze der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wamge an. Eine darüber hinausgehende Erweiterung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung unter Einbezug von Flächen, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind (s. Anlage 3), widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen. Diese sind durch die Darstellung einer Wohnbaufläche in der Ortschaft Wamge abschließend dokumentiert. Die Darstellung von Wohnbauflächen dient der Deckung eines ermittelten Bedarfes. Dieser Bedarf ist anhand einwohnerspezifischer Parameter ermittelt und der räumlichen Darstellung von Wohnbauflächen zugrunde gelegt worden. Der Prognosezeitraum umfasst dabei die Jahre bis mindestens 2020. Bis dahin stehen in der Ortschaft Wamge neun weitere Baulücken (Gesamtgröße ca. 0,75 ha) grundsätzlich zur Verfügung, auch wenn derzeit für keine der Baulücken eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer verzeichnet werden konnte. Unbebaute, aber grundsätzlich bebaubare Reserveflächen, die bereits im FNP 2020 als (Wohn-) Bauflächen dargestellt sind, sind vorrangig zu entwickeln und grundsätzlich geeignet, einen dortigen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Die von Herrn Roland Sperling angeregte Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung widerspricht aber nicht nur den im Flächennutzungsplan dokumentierten städtebaulichen Zielvorstellungen, sondern auch den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. So liegt die Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 317 rückwärtig des im vorderen Bereich mit dem Wohnhaus Seenstraße 62 bebauten Grundstückes. Die beantragte Fläche stellt eine ungeordnete Entwicklung durch eine Inanspruchnahme von Flächen in „zweiter Reihe“ dar. Sie widerspricht damit der in der Ortschaft Wamge in diesem (südlichen) Bereich vorrangig ablesbaren städtebaulichen Struktur der einzeiligen Straßenrandbebauung.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

16.3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung ist mit wie folgt geänderten Inhalten erneut öffentlich ausgelegt worden (2. Offenlage):

- Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Verzicht auf die Festsetzung von Standorten zum Erhalt von Einzelbäumen
- Ergänzung einer von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche mit der Nutzung Gartenfläche entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (erstmalig festgesetzte, in Teilen aber schon vorhandene Stichstraße „Seenstraße“)
- Festsetzung der „5m-Regelung“ auf der Basis einer geänderten und alternativ ebenfalls möglichen Rechtsgrundlage (Bauordnung NRW anstelle BauGB)

Die städtebauliche Zielvorstellung der Integration des neuen Baugebietes in das bebaute Umfeld der Ortschaft Wamge ist auch mit den geänderten Planinhalten voll umfänglich gewährleistet. Zu diesem geänderten Entwurf ist im Rahmen der 2. Offenlage wie folgt Stellung genommen worden:

16.4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es sind im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

16.5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

16.5.1. Jörg Sperling, Seenstraße 63, 57439 Attendorn; Marina Springob, Am Silberg 9a, 59494 Soest; Ingolf Sperling, Seenstraße 65, 57439 Attendorn; Roland Sperling, Seenstraße 62, 57439 Attendorn

16.5.1.1. Stellungnahme

Herr Jörg Sperling lehnt in seiner Stellungnahme die sich aus der „5m-Regelung“ ergebenden Abstände von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zur Straße als unzumutbare Einschränkung für die bereits bebauten Grundstücke ab.

Auch Frau Marina Springob beklagt in ihrer Stellungnahme angesichts der innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Ergänzungssatzung kleinen Größe ihres Grundstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 401 von ca. 494 m², dass sich aus der „5m-Regelung“ erhebliche Einschränkungen für eine sinnvolle Bebauung und Ausnutzung des Grundstückes ergäben. So würden etwa mögliche Terrassen- und Gartenflächen, welche zusätzlich durch den Bepflanzungsstreifen eingeschränkt seien, deutlich kleiner und ein Verkauf des Grundstückes deutlich erschwert. Sie sieht ihren Bauplatz somit gegenüber den auf dem gegenüberliegenden Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 6 entstehenden Bauplätzen benachteiligt. Sie schlägt einen Abstand von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 3 m zur Straße vor.

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

Herr Ingolf Sperling lehnt in seiner Stellungnahme ebenfalls die Festsetzung eines 5m-Abstandes von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zur Straße für seine Grundstücke Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 363 und 367 als keinesfalls akzeptabel ab, da er weiterhin die Option benötige, eine von der „5m-Regelung“ betroffene bauliche Anlage in diesem Bereich errichten zu können.

Auch Herr Roland Sperling spricht sich in seiner Stellungnahme gegen die im Planentwurf festgesetzte „5m-Regelung“ auf seinen teilweise im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Grundstücken Gemarkung Attendorf, Flur 13, Flurstücke 316 und 317 aus. Er verweist auf kürzlich errichtete bauliche Anlagen im benachbarten Bereich (Seenstraße 60), die einen Abstand von 5m zur Straße nicht einhalten.

16.5.1.2. Abwägung

Die „5m-Regelung“ stellt als städtebauliche Zielvorstellung einen wichtigen Grundsatz der Planung in Baugebieten dar. Städtebauliches Ziel dieser Regelung ist die visuelle Aufweitung des Straßenraumes sowie die Vermeidung einer „Tunnelwirkung“ entlang der Straßen. Dieses städtebauliche Ziel wird in der Ortschaft Wamge bis auf wenige und nicht maßgebende Ausnahmen nahezu vollständig eingehalten. So folgt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 „Wamge“ durch die Festsetzung von 5 m breiten Grünstreifen entlang der Straßenverkehrsflächen vollständig diesem städtebaulichen Ziel. Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wamge“ befindet sich der Geltungsbereich der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wamge. Dort halten bauliche Anlagen (Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) den 5m-Abstand von der Straßenfläche überwiegend ein. Dieses städtebauliche Gestaltungsmerkmal soll zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes auch im Geltungsbereich der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge beibehalten werden.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die von Frau Marina Springob vorgeschlagene ausnahmsweise Reduzierung des Abstandes von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 5 m auf einen Mindestabstand von nur 3 m zur Straße widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen und den ortsbildprägenden Gegebenheiten des baulich maßgeblichen Umfeldes und bedeutet eine städtebaulich nicht zu begründende Bevorzugung gegenüber anderen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Flurstücken. Eine besonders herauszustellende Atypik des Grundstückes von Frau Marina Springob lässt sich nicht erkennen. Diese ist auch nicht aus der Größe ihres Grundstückes (ca. 494 m²) ableitbar. Diese Größe entspricht üblichen Größen von Grundstücken, für die vergleichbare Festsetzungen gelten (z.B. Neubaugebiete Wippeskuhlen, Biekhofen, Dünschede u.a.).

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die in der Stellungnahme von Herrn Roland Sperling angesprochenen teilweise erst kürzlich vorgenommenen Bauungen im direkten nachbarschaftlichen Umfeld, welche einen Abstand von 5 m zur Straße nicht einhalten, befinden

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

sich im Geltungsbereich der bereits vorhandenen Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wamge aus dem Jahr 1985. Diese somit vor dem dazu getroffenen Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.05.1996 rechtskräftig gewordene Satzung beinhaltet dementsprechend keine Festsetzung einer „5m-Regelung“.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

16.5.2. Jörg Sperling, Seenstraße 63, 57439 Attendorn

16.5.2.1. Stellungnahme

Herr Jörg Sperling wendet sich gegen die am südwestlichen und südöstlichen Rand des Grundstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 6 sowie die am südöstlichen Rand des Grundstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 401 festgesetzte Ortsrandbepflanzung in Form einer 3 m breiten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

16.5.2.2. Abwägung

Die im Planentwurf festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen) dient den städtebaulichen Funktionen der Eingrünung des Baugebietes und der Abgrenzung des künftigen planungsrechtlichen Innenbereiches gem. 34 BauGB gegenüber dem Außenbereich gem. § 35 BauGB (Ortsrandbepflanzung). Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen ist der Pflanzstreifen zur städtebaulichen Gliederung und zur Ortsrandbepflanzung als Übergang in die sich anschließende freie Landschaft erforderlich. Er ist darüber hinaus den Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken zugeordnet und somit Teil des ökologischen Ausgleiches. Um die dem Pflanzstreifen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beigemessene Biotopwertigkeit zu erfüllen, ist das Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen notwendig. Um dennoch eine unangemessene Verschattung der Grundstücke zu vermeiden, wurden in der Pflanzenauswahlliste zur Bepflanzung des Pflanzstreifens schlankwüchsige Baumarten aufgenommen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

16.5.3. Marina Springob, Am Silberg 9a, 59494 Soest

16.5.3.1. Stellungnahme

Frau Marina Springob ist mit der Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen) nicht einverstanden, da sie das Grundstück (im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegender Teil ihres Flurstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 401) gerne größer verkaufen und dem potenziellen Käufer die Möglichkeit eines größeren Gartens einräumen möchte. Frau Marina Springob schlägt stattdessen die Versetzung des Pflanzstreifens an den nordöstlichen Grundstücksrand vor. Alternativ könne der Pflanzstreifen auch an der südöstlichen oder nordöstlichen Grundstücksgrenze bei einer gleichzeitigen Vergrößerung des Grundstückes festgesetzt werden. Ferner erklärt sich Frau Marina Springob mit der

festgesetzten Art der Bepflanzung nicht einverstanden, da die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen vorgeschrieben sei, die dem ohnehin kleinen Grundstück noch mehr Sonnenlicht nähme und angrenzend ein hochgewachsener Tannenwald stehe.

16.5.3.2. Abwägung

Eine Vergrößerung des Grundstückes bedeutet eine Erweiterung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, um den im Satzungsgebiet liegenden Teil des Grundstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 401 zu maximieren. Sie widerspricht aber der Darstellung des Flächennutzungsplanes und den städtebaulichen Zielvorstellungen. Diese sehen an dieser Stelle eine geradlinige Arrondierung des Ortsrandes und im Zusammenhang mit angrenzenden und bebaubaren Flächen einen insgesamt geschlossenen Übergang des Siedlungsbereiches in die sich anschließende freie Landschaft vor. Diese stellt sich östlich des Planentwurfes als landwirtschaftliche Fläche dar. Der festgesetzte Geltungsbereich greift die Abgrenzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche auf. Die im Planentwurf festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen) dient hier der städtebaulichen Funktionen der Eingrünung des Baugebietes und der Abgrenzung des künftigen planungsrechtlichen Innenbereiches gem. § 34 BauGB gegenüber dem Außenbereich gem. § 35 BauGB (Ortsrandbepflanzung). Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen ist der Pflanzstreifen erforderlich. Er ist darüber hinaus den Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken zugeordnet und somit Teil des ökologischen Ausgleiches. Um die dem Pflanzstreifen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beigemessene Biotopwertigkeit zu erfüllen, ist das Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen notwendig. Um dennoch eine unangemessene Verschattung der Grundstücke zu vermeiden, wurden in der Pflanzenauswahlliste zur Bepflanzung des Pflanzstreifens aber auch schlankwüchsige Baumarten aufgenommen.

Eine Festsetzung des Pflanzstreifens an der nordöstlichen Grenze des Bauplatzes von Frau Marina Springob anstelle der jetzt im Planentwurf enthaltenen Festsetzung an der südöstlichen Grenze ist aus städtebaulicher Sicht einer Ortsrandbepflanzung nicht zielführend. Dies ist damit zu begründen, dass die geschlossene Eingrünung der Grundstücke, für die sich durch diese Ergänzungssatzung eine erstmalige Bebauungsmöglichkeit ergibt, an der nordöstlichen Grenze unterbrochen würde und sich dort keine einheitliche Ortsrandbepflanzung wie sie auch im Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ als Entwicklungsziel vorgegeben ist („Ortsrandbepflanzung“) ergäbe.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

16.5.4. Ingolf Sperling, Seenstraße 65, 57439 Attendorn; Roland Sperling, Seenstraße 62, 57439 Attendorn

16.5.4.1. Stellungnahme

Herr Ingolf Sperling erklärt sich mit der Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche mit der festgesetzten Nutzung „Gartenfläche“ nicht einver-

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

standen, da er hierbei eine Einschränkung für seine Grundstücke Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 363 und 367 sieht.

Herr Roland Sperling äußert sich in seiner Stellungnahme identisch. Er sieht hierbei auch eine Einschränkung der Bebaubarkeit seiner Grundstücke Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstücke 316 und 317.

16.5.4.2. Abwägung

Die im Planentwurf getroffene Festsetzung einer von genereller Bebauung freizuhaltenen Fläche mit der festgesetzten Nutzung „Gartenfläche“ hat entlang der südlichen Seite der festgesetzten Verkehrsfläche (Stichstraße der Seenstraße, heute schon vorhanden) eine Tiefe von 3 m und zielt darauf ab, dass weitere Bauungen (auch Wohngebäude etc., d.h., nicht nur Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO), die durch die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht würden, einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Diese städtebaulich begründbare Festsetzung dient der optischen Aufweitung des Straßenraumes und der Vermeidung einer optisch einengenden Tunnelwirkung. Auch diese Regelung greift den Baukontext des umgebenden Siedlungsbereiches (z.B. der gegenüberliegenden Straßenseite) auf und ist demnach aus dem Bauzusammenhang ableitbar. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

16.5.5. Carsten Sömer, Seenstraße 59, 57439

16.5.5.1. Stellungnahme

Herr Carsten Sömer äußert in seiner Stellungnahme, dass die an der Seenstraße stehenden städtischen Eichen eine potentielle Gefahrenquelle insbesondere für Fahrrad- und Motorradfahrer darstellen. Herr Carsten Sömer bittet um das Fällen der Eiche oder das Stutzen der Eiche bis auf wenige Meter Höhe sowie regelmäßige und häufige Straßenkehrungen.

16.5.5.2. Abwägung

Die von Herrn Carsten Sömer geäußerten Bedenken gegen die vorhandenen Bäume sind nicht Gegenstand dieser Abwägung, da die genannten Bäume wie in Punkt 7.2.2 ausgeführt nicht (mehr) Inhalt der Festsetzungen der Ergänzungssatzung sind (s. Anlage 2). Die Bäume werden im Rahmen der der Hansestadt obliegenden Verkehrssicherungspflicht regelmäßig kontrolliert.

Die Anregung wird insoweit berücksichtigt.

16.5.6. Roland Sperling, Seenstraße 62, 57439 Attendorn

16.5.6.1. Stellungnahme

Herr Roland Sperling bittet in seiner Stellungnahme darum, den rückwärtigen Teil seines Grundstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 317 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen und künftig dem planungs-

rechtlichen Innenbereich durch eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zuzuordnen.

16.5.6.2. Abwägung

Der Flächennutzungsplan (s. Anlage 3) stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Der Plan zeigt also die langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene auf. Der FNP 2020 wurde als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 09.09.2008 rechtswirksam. Dem Flächennutzungsplan liegen in Bezug auf die Darstellung von Wohnbauflächen auch auf Ebene der Ortschaft Wamge umfangreiche Bedarfsberechnungen zugrunde. Daraus ergeben sich im Hinblick auf Wohnbauflächen auch Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaft Wamge. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen zeigen, dass es hier noch unbebaute Flächen als Entwicklungspotentiale gibt, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Durch diese „Reserveflächen“ in Form der bestehenden Darstellung von bislang unbesiedelten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind die sich aus der örtlichen Bevölkerungsentwicklung zukünftig ergebenden Bedarfe im Hinblick auf die Wohnbauflächenausweisung langfristig gedeckt. Ein darüber hinausgehender weiterer Bedarf ist ortsteilbezogen nicht erkennbar und müsste gegenüber der Bezirksregierung Arnsberg als Genehmigungsbehörde nachgewiesen werden. Für eine Erweiterung der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan müssten dabei an anderer Stelle im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen werden, wenn nicht ein zusätzlicher Bedarf auf Ortsteilebene nachgewiesen wird.

Zudem sieht die städtebauliche Zielvorstellung für den südlichen Teil der Ortschaft Wamge eine Straßenrandbebauung vor. Eine Erweiterung des im Planentwurf festgesetzten Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung im Bereich des rückwärtigen Teiles des Flurstückes Gemarkung Ewig, Flur 13, Flurstück 317 würde eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung in den von einer Bebauung freizuhaltenden Außenbereich hinein und ein Bauen in „zweiter Reihe“ bedeuten.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

17. Verfahrenshinweise

1. Der Ausschuss für Planung und Umwelt (APU) hat in der Sitzung am 23.11.2015 beschlossen, das Verfahren zur Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge einzuleiten und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Hansestadt Attendorn, 15.11.2016

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

2. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 23.11.2015 gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss und der Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am 04.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 13.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 stattgefunden. Zudem beschloss der Ausschuss für Planung und Umwelt in der Sitzung am 23.11.2015 gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2016 gebeten worden, bis zum 12.08.2016 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 15.11.2016

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

3. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 05.09.2016 bis einschließlich 04.10.2016 stattgefunden. Der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung ist am 26.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zudem hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.09.2016 gebeten worden, bis zum 04.10.2016 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 15.11.2016

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge - Begründung

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 09.11.2016 gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn, 15.11.2016

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)

5. Die Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wamge hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.07.2017 Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn, 19.07.2017

Der Bürgermeister:

(Christian Pospischil)