

Begründung vom

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn im Bereich der Straße Bremger Weg

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

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	5
8. Planungsinhalt.....	5
9. Immissionsschutz.....	6
10. Entwurfskomponenten	6
11. Natur- und Landschaftsschutz.....	7
12. Auswirkungen.....	8
13. Ver- und Entsorgung.....	9
14. Bodenordnung.....	9
15. Hinweise	9
16. Beteiligungen gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V.m. § 3 (2) BauGB §§ und Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB	10
17. Verfahrenshinweise.....	10

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet sich am nord-nord/westlichen Rand der Ortschaft Attendorn und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Nordumgehung;

Im Westen: Stichstraße Bremger Weg und die Gebäude Bremger Weg 110-114

Im Osten: landwirtschaftliche Fläche in Richtung der Straße „Mühlhardt“

Im Süden: Gebäude Bremger Weg 98 und das Baugebiet Uelhoffs Wiese

Das Plangebiet der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn umfasst die Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 9, Flurstücke 616, 617 (tlw.), 571 (tlw.).

Der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn orientiert sich an der Abgrenzung der im Flächennutzungsplan der Hansestadt Attendorn dargestellten Wohnbaufläche (W). 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 Attendorn erstreckt sich v.a. über Flurstücke, die sich im Privateigentum befinden. Dies trifft auf die Flurstücke Gemarkung Attendorn, Flur 9, Flurstücke 616 und 617 zu. Einzig das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 9, Flurstück 571, bei denen es sich um eine Fläche für den Straßenverkehr und eine Verkehrsbegleitfläche handelt, befindet sich im Eigentum der Hansestadt Attendorn.

Die im Privateigentum befindlichen Flurstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Das städtische Grundstück (Gemarkung Attendorn, Flur 9, Flurstück 571) ist mit einer bituminösen Oberfläche ausgestattet und wird ausschließlich als Erschließungsstraße (Anliegerstraße) für die Gebäude Bremger Weg 98, 110-114, genutzt.

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

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

3. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Unmittelbar östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Gebäude, die zur Ortschaft Attendorn gehörig sind. Für diesen Teil existiert bereits eine Satzung gem. § 34 BauGB, die die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn festlegt. Diese deklaratorische Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

bebauten Ortsteiles dar und soll durch seine geradlinige Abgrenzung die bisherige einseitige Bebauung der Anliegerstraße beidseitig ermöglichen. Dabei stellt dieses Plangebiet in Relation zum Umfang des über die bereits existierende Satzung begrenzten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn nur einen einzelnen, räumlich stark beschränkten Randbereich dar.

Im nördlichen Bereich wird dieses Quartier durch die sich in ca. 50 m Entfernung und deutlich höher gelegene und mit einem Lärmschutzwall ausgestattete durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Nordumgehung begrenzt. Im Osten schließt sich eine ca. 2 ha große landwirtschaftliche Fläche an.

Durch die unmittelbar westlich und südlich an das Plangebiet der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg, angrenzende bauliche Nutzung wird das Plangebiet entsprechend geprägt. Eine räumliche Ausdehnung baulichen Entwicklung nach Norden ist durch die angrenzende Nordumgehung nicht möglich, eine weitere Ausdehnung der baulichen Nutzung nach Osten in die landwirtschaftliche Nutzung ist mit der Abrundungssatzung nicht beabsichtigt.

Die sich tlw. im Geltungsbereich der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn befindliche Erschließungsstraße mündet in südlicher Richtung in den Hauptstraßenzug Bremger Weg, der in östlicher Richtung in die Innenstadt Attendorns führt.

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 Attendorn als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Umgebung des Plangebietes in westlicher und nördlicher Richtung wird im Regionalplan 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 überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine geringe Fläche reicht noch im östlichen Teil in eine Fläche für die Landwirtschaft ein. Die durch die Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn eröffnete Bebauungsmöglichkeit stimmt somit mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung überein. Die nähere Umgebung im Osten des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, im Westen und im Süden wird im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der Landschaftsplan Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ des Kreises Olpe enthält für das Plangebiet in seiner Festsetzungskarte keine Festsetzungen.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ des Kreises Olpe nennt für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“.

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

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 1 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1346)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung- BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- 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 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Die Inhalte der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn wurden auf der Grundlage des § 34 BauGB (insbesondere § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) festgesetzt. Die gesetzlichen Anforderungen an die Aufstellung dieser sogenannten 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 westlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung der Ortschaft Attendorn gegeben (siehe Punkt 3 dieser Begründung). Gleichwohl nimmt das Plangebiet aufgrund seiner Zugehörigkeit zu einer über ca. 2 ha großen landwirtschaftlichen Fläche an diesem Bebauungszusammenhang nicht 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

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

– 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 Attendorn 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) überwiegend übereinstimmt. Den größten Anteil an der gesamten Fläche des Geltungsbereiches nehmen die Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 9, Flurstück 616 und 617 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 dem Hauptzug des Straßenzuges Bremger Weg abgehende Verkehrsweg gleichen Namens bisher nur einseitig bebaut ist. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung würde eine doppelseitige Erschließung und somit auch eine wirtschaftlichere Erschließung der Grundstücke ermöglichen. Da diese Erschließungsstraße keine Wendeanlage vorweist, obwohl dieses gerade für Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge aufgrund des geringen Querschnitts von ca. 3,20 – 3,50 m zielführender wäre, haben sich die Grundstückseigentümer der Flurstücke 616 und 617 bereit erklärt, die für eine Wendeanlage benötigte Fläche zur Verfügung zu stellen. Die zukünftige Eigentümerin hat sich bereit erklärt, diese Wendeanlage auch vor einem möglichen Baubeginn eines Wohnhauses auszubauen und vorzufinanzieren. Diese beidseitige Erschließung würde ihrerseits eine ganzheitliche Entwicklung dieses Quartiers ermöglichen und somit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechen, die den überwiegenden Bereich als Wohnbaufläche (W) darstellt.

7. Planungsziel

Ziel der Ergänzungssatzung ist die planungsrechtliche Sicherung von Bebauungsmöglichkeiten eines bisher einseitig bebauten Verkehrsweges. 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

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

Außenbereich gehörenden Gebietes, für das künftig eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB eröffnet werden soll.

Aus städtebaulichen Gründen können dazu einzelne Festsetzungen aus dem abschließenden Festsetzungskatalog gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Auf das Einbeziehen der Straßenverkehrsfläche Bremger Weg in diese Ergänzungssatzung als öffentliche Verkehrsfläche wurde verzichtet, weil diese Straße bereits vorhanden ist, die Wendeanlage im Verhältnis zur vorhandenen Straßenfläche nur quantitativ eine untergeordnete Rolle spielt und die Umsetzung der baulichen Maßnahmen vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag und Grundstückskaufverträgen abgesichert wird. Zudem wird bei dem Ausbau der Wendeanlage die vorhandenen Flächen der Erschließungsstraße mit integriert.

Aus städtebaulichen Gründen wurde daher im östlichen Teil des Entwicklungsgebietes eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Inhalt dieser Festsetzung ist es, dass auf den gekennzeichneten Flächen eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Pflanzen gem. der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen ist und abgängige Pflanzen durch neue zu ersetzen sind. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bauliche Entwicklung begrenzt wird, die bebauten Bereiche und die Außenbereiche erstmals deutlich voneinander abgehoben werden und somit eine städtebauliche Einbindung der dieser Flächen in die umgebende Bebauung gewährleistet wird.

9. Immissionsschutz

Die Ergänzungssatzung befindet sich südlich der durch den Bebauungsplan Nr. 75a planungsrechtlich festgesetzten Nordumgehung. Die Straßenverkehrsfläche der Nordumgehung liegt deutlich über dem Gelände der Entwicklungsfläche. Zudem befindet sich ein planungsrechtlicher festgesetzter und erstellter Lärmschutzwall in einer Breite von tlw. 25 m und einer durchgehenden Höhe von 3 m über der Gradientenhöhe der Erschließungsstraße. Die Gradientenhöhe der Erschließungsstraße nördlich des Entwicklungsbereichs liegt bei ca. 312 m üNN. Der Lärmschutzwall endet somit bei 315 müNN. Der nördlichste Teil der Ergänzungssatzung liegt bei ca. 301 müNN. Der südlichste Teil bei ca. 291 müNN.

10. Entwurfskomponenten

Die Ergänzungssatzung eröffnet eine erstmalige Bebauungsmöglichkeit auf den innerhalb ihres Geltungsbereiches liegenden Flurstücken. Zur Sicherstellung der Erschließung dieser Flurstücke ist die Errichtung einer Wendeanlage erforderlich. Diese soll unmittelbar nördlich des Grundstücks Bremger Weg 98 angelegt werden. Diese soll mit einem Durchmesser von ca. 15 m ausgebildet werden. Die vorhandene Fahrbahnbreite der Erschließungsanlage wird weiterhin bei ca. 3-3,5 m betragen, jedoch ist es vorgesehen, die Erschließungsstraße in den kommenden Jahren auszubauen, um den Querschnitt auf ca. 4 m durchgehend zu erhöhen. Zusätzlich soll durch die Wendeanlage die Möglichkeit der Wendemöglichkeit im öffentlichen Raum geschaffen werden. Dies ist derzeit nur auf privaten Grundstücken möglich. Die Sicherung dieser Maßnahme soll nicht durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB, sondern durch einen städtebaulichen Vertrag, der bei Satzungsbeschluss vorliegen wird, gesichert werden.

Hinweis:

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Teil wird eingeschränkt, kann aber durch eine Zufahrt im nördlichen Teil durch den Eigentümer des Flurstücks 616 noch selbst gesichert werden. Eine weitere Zufahrt hat der Eigentümer von der Straße

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

Mühlhardt.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Ergänzungssatzung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Flurstücken Gemarkung Attendorn, Flur 9, Flurstücke 616 und 617 festgesetzt. Diese Flächen bilden einen 3,00 m breiten Saum im Osten 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.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Landschaftlich wird der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung momentan durch eine Grünlandfläche geprägt, die als brachgefallenes Intensivgrünland charakterisiert werden kann.

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 bezieht sich das Biotopwertverfahren auf die Flurstücke, für die sich durch die jetzige Planung erstmalig eine Bebauungsmöglichkeit eröffnet (Gemarkung Attendorn, Flur 9, Flurstücke 616 (tlw.) und 617.

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. Aufgrund der baulichen Prägung der Umgebung, sowie der Größe der entstehenden Grundstücke 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. Dieser Wert ist gemäß § 17 BauNVO (Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ein üblicher Wert für ein Allgemeines Wohngebiet.

Tabelle A. Biotopwerte vor dem ökologischen Eingriff:

Biotoptyp	Flächengröße in m²	Ökologischer Wertfaktor	Gesamtbiotopwert
Brachgefallenes Intensivgrünland	2.071	5	10.355
Gesamt	2.071		10.355

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

Tabelle B. Biotopwerte nach dem ökologischen Eingriff:

Biotoptyp	Flächengröße in m²	Ökologischer Wertfaktor	Gesamtbiotopwert
Überbaubare Fläche (Haupt- und Nebenanlagen)	1.107	0	0
Gartenähnliche Nutzung	738	5	3.690
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun- gen	226	7	1.582
Gesamt	2.071		5.272

Die Differenz der Gesamtbiotopwerte von Tabelle A. und Tabelle B. ergibt das auszugleichende Defizit. Dieses beläuft sich für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf 5.083 (10.355 – 5.272) Biotopwertpunkte (BWP).

Das auszugleichende Gesamtdefizit von 5.083 BWP teilt sich wie folgt auf die einzelnen Eigentümer auf:

- Auf dem Flurstück Gemarkung Attendorn, Flur 9, Flurstück 617 entsteht ein Defizit von 2.722 BWP
- Auf dem Flurstück Gemarkung Attendorn, Flur 9, Flurstück 616 entsteht ein Defizit von 2.361 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.

Da ebenfalls keine geeigneten externen Flächen zur Verfügung stehen, wird der noch verbleibende zu leistende ökologische Ausgleich durch den Erwerb von BWP aus Ökokonten sichergestellt, welche durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Olpe zugelassen sind.

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 Attendorn 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.

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

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 Größe der Fläche, für die sich nun erstmalig eine Bebauungsmöglichkeit ergibt, höchstens nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Die geplante, neue Wendeanlage 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 im Bremger Weg über einen Schmutzwasserkanal vollzogen wird.

Die Ver- und Entsorgung der zwei entstehenden Wohnhäuser wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren sichergestellt.

14. Bodenordnung

Die für die Errichtung der Wendeanlage benötigten privaten Grundstücksflächen werden erworben. Die Zustimmung der Grundstückseigentümer liegt vor. Bis zum Satzungsbeschluss werden die erforderlichen notariellen Grundstücksverträge abgeschlossen.

Die Vermessung und katasteramtliche Fortschreibung für die Wendeanlage und für die Parzellierung der Baugrundstücke wird im Rahmen dieses notariellen Grundstückskaufvertrages geregelt.

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 Hauptkampfgebieten des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung 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 dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz 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).

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

3. Altbergbau

Das Plangebiet liegt gemäß 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. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V.m. § 3 (2) BauGB §§ und Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB

- Folgend -

17. Verfahrenshinweise

1. Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am _____ beschlossen, das Verfahren zur Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn einzuleiten und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB durchzuführen sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

2. Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am _____ gemäß § 34 (6) Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss und der Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden. Zudem beschloss der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz in der Sitzung am _____ gemäß § 34 (6) Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gebeten worden, bis zum _____ ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn, Bereich Bremger Weg - Begründung

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am _____ gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn gemäß § 34 (6) Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

4. Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ überein. Der Beschluss ist gem.§ 2 (1) BekanntmVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

5. _____ Die Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Attendorn hat gemäß § 10 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil