

# Satzungsbeurteilung

## zur 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b „Auf der Ennert“

gem. § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei  
vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818, 1824)

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Abgrenzung des Plangebietes.....	2
2. Rechtliche Grundlagen.....	2
3. Übergeordnete Planungen .....	2
4. Änderungsanlass .....	2 - 3
5. Änderungsinhalt.....	3
6. Grundzüge der Planung .....	3
7. Denkmalschutz- und Denkmalpflege .....	3
8. Umweltsituation/Umweltprüfung/Umweltbericht .....	3
9. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	4
10. Hinweise.....	4 - 5
11. Verfahrenshinweise .....	5

### 1. Abgrenzung des Plangebietes

Der Planbereich der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 5b „Auf der Ennert“ grenzt an die Heinrich-Kaiser-Straße und die Holzweger Straße an. Er umfasst lediglich das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 866.

### 2. Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 5b „Auf der Ennert“ wurden auf der Grundlage ...

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Anpassung des Landesrechts an das Lebenspartnerschaftsgesetz des Bundes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498)

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818, 1824)

der 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 Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446, 479),

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuordnung des Gentechnikrechts vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186, 195),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

der 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 Art. 91 des Vierten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332),

des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214),

des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, S. 2797), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794, 1796)

... getroffen.

### 3. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den Inhalten der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 5b „Auf der Ennert“ nicht entgegen.

### 4. Änderungsanlass

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2005 beantragen die Eheleute Thomas und Margot Gehle, Holzweger Straße 8, Attendorn, die auf ihrem Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 866, festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche so zu vergrößern, dass eine selbständige bauliche Nutzung des nördlichen Teils ihres Grundstücks möglich wird. Begründend geben sie an, dass sie beabsichtigen, das Grundstück zu teilen und anschließend zu veräußern.

Das Grundstück wird in der derzeit rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Attendorn als gemischte Baufläche dargestellt. Es liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 5b „Auf der Ennert“.

Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt für die genannte Grundstücksfläche ein Dorfgebiet fest, auf der eine II-geschossige, offene Bauweise zulässig ist. Zudem ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 36° bis 45°. Darüber hinaus ist auf dem Grundstück eine Sichtfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Attendorn, des Wasserbeschaffungsverbandes Ennest und der Lister- und Lennekraftwerke Olpe festgesetzt.

Das 1.900 qm große Grundstück ist derzeit mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Gaststätte) bebaut. Ende der 70iger / Anfang der 80iger-Jahre wurde an das Gebäude eine Kegelbahn angebaut. Eine in nördliche Richtung an die Kegelbahn angrenzende Fläche von ca. 940 qm ist unbebaut. Wie bereits angeführt, beabsichtigen die Eheleute Gehle ihr Grundstück zu teilen und den derzeit unbebauten Teil zu veräußern. Sie beantragen daher, die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche so zu vergrößern, dass eine selbständige bauliche Nutzung des nördlichen Teils ihres Grundstücks möglich wird.

Ein Vorhaben nach § 5 BauNVO fügt sich in dem hier in Rede stehenden Bereich ein, dient der Lückenschließung und entspricht damit den Zielen der Stadtentwicklung.

#### 5. Änderungsinhalt

Um sicherzustellen, dass durch die beantragte Änderung die bisherigen Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht verändert werden, beinhaltet die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 5b „Auf der Ennert“ die nachstehenden Festsetzungen:

Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung  
Überbaubare Grundstücksfläche  
II-Geschossigkeit  
0,6 als höchstzulässige Grundflächenzahl  
1,2 als höchstzulässige Geschossflächenzahl  
offene Bauweise  
Satteldach mit einer Dachneigung von 36°- 50°  
Wandhöhe von maximal 6,50 m  
Firsthöhe von maximal 9,00 m  
maximal 3 Wohneinheiten in einem Einzelhaus  
maximal 2 Wohneinheiten in einem Doppelhaus  
maximal 1 Wohneinheit bei einer Hausgruppe  
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Attendorn, des Wasserbeschaffungsverbandes Ennest und der Lister- und Lennekraftwerke Olpe

#### 6. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

#### 7. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht tangiert.

#### 8. Umweltsituation/Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung erhöht sich die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Als ökologische Ausgleichsmaßnahme wird auf dem neu entstehenden Grundstück die Anpflanzung von 2 heimischen, großkronigen Laubbäumen der Artenliste 1 festgesetzt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**9. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat in seiner Sitzung am 30.01.2006 beschlossen, das Verfahren zur 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 5b „Auf der Ennert“ einzuleiten und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchzuführen.

Der Planentwurf lag nach fristgerechter und ortsüblicher Bekanntmachung in der Ortsausgabe der Tageszeitung „Westfalenpost“ und „Westfälische Rundschau“ am 02.02.2006 in der Zeit vom 09.02.2006 bis einschl. 10.03.2006 im Rathaus, Sachgebiet Planung/Bauordnung, Zimmer 223, Kölner Straße 12, 57439 Attendorn, öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2006 über die öffentliche Planauslegung unterrichtet und gebeten, bis einschl. 10.03.2006 zu den Planhaltungen Stellung zu nehmen.

**I. Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zu der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 5b „Auf der Ennert“ keine Anregungen vorgetragen.

**II. Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Kreis Olpe, Danziger Straße 2 / Landrat-Josef-Schrage-Platz, 57462 Olpe, teilt mit Schreiben vom 08.03.2006 mit, dass gegen die Änderungsplanung aus wasser-, landschafts- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und das nach § 21 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz erforderliche Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftsschutz zuständigen Behörde hergestellt wird. Er weist jedoch darauf hin, dass die Dauerhaftigkeit der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen bezweifelt werden muss, da die Bebauung des neu entstehenden Grundstücks ausdrücklich beabsichtigt ist. Im Übrigen seien – nach Luftbildauswertung – auf besagtem Grundstück bereits Bäume in einer Anzahl, Größe und Verteilung vorhanden, die für weitere Pflanzungen wenig Raum lassen.

**Abwägung**

Die Baufläche des Grundstückes ist so zugeschnitten, dass ausreichend Raum für die zwei zu pflanzenden Bäume (Ausgleichsmaßnahmen) auf der nicht überbaubaren Fläche verbleibt (siehe z. B. Abstand der Baugrenze zur Straße). Da Bäume aber auch in der überbaubaren Grundstücksfläche gepflanzt werden können, ohne deren Ausnutzbarkeit wesentlich einzuschränken, ist in jedem Fall genügend Platz für die ökologische Ausgleichsmaßnahme. Deren Dauerhaftigkeit ist also gesichert.

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme sind entgegen den Aussagen des Kreises Olpe auf dem Grundstück keine nennenswerten Baumbestände in einem Umfang vorhanden, der die Pflanzmaßnahmen ausschließt.

Der Hinweis wird nicht beachtet.

**10. 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 die Nr. 16.122 VVBauO NRW sind zu beachten.

**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 Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW).

### 3. Altbergbau

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

## 11. Verfahrenshinweise

1. Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat gem. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Sitzung am 30.01.2006 den Beschluss zur Aufstellung der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 5b "Auf der Ennert" gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt. Der Beschluss ist am 02.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Attendorn, 06.02.2006

Der Bürgermeister



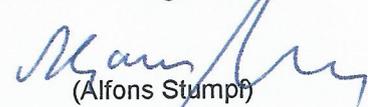
(Alfons Stumpf)

2. Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Attendorn hat gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 30.01.2006 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 09.02.2006 bis einschließlich 10.03.2006 stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind parallel am Verfahren beteiligt worden.

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorn hat in der Sitzung am 29.03.2006 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Attendorn Nr. 5b "Auf der Ennert" als Satzung beschlossen.

Attendorn, 04.04.2006

Der Bürgermeister

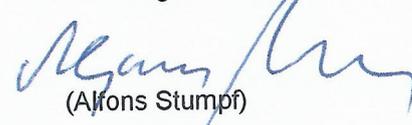


(Alfons Stumpf)

4. Der Bebauungsplan der Stadt Attendorn Nr. 5b "Auf der Ennert" in der Fassung der 14. vereinfachten Änderung hat gem. § 10 (3) BauGB nach vorangegangener ortsüblicher Bekanntmachung am 12.04.2006 Rechtskraft erlangt.

Attendorn, 18.04.2006

Der Bürgermeister



(Alfons Stumpf)