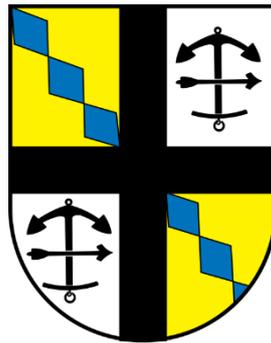


# STADT DROLSHAGEN

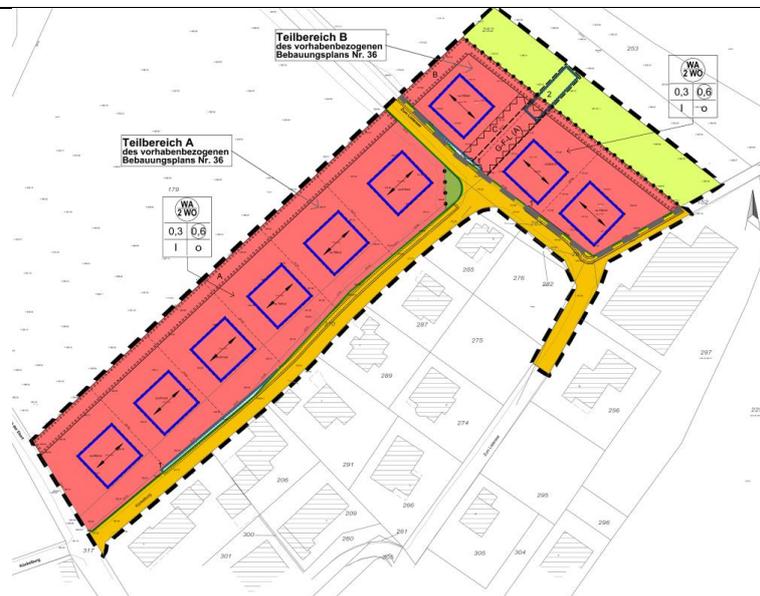
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Nr. 36

„Wohnbebauung Kückelburg“,  
Drolshagen-Dumicke



## Planbegründung



Vorhabenträgerin  
Rita Langenohl-Maiworm  
Bühren 1 57489 Drolshagen-Bühren

Planstand: Entwurf

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.36  
„Wohnbebauung Kückelburg“,  
Drolshagen-Dumicke**

---

<b>Inhalt</b>	<b>Planbegründung Entwurf</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3	Wahl des Planverfahrens	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.2	Bebauung und Nutzung	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.6	Umgebungsärm	11
2.7	Geologische Verhältnisse	11
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>14</b>
3.1	Regionalplan	14
3.2	Flächennutzungsplanung	15
3.3	Landschaftsplan	16
3.4	Sonstige Fachplanungen	16
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>17</b>
4.1	Darstellung des Vorhabens	17
4.2	Ziele und Zwecke der Planung	19
4.3	Städtebauliche Grunddaten	20
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>21</b>
5.1	Nutzung der Grundstücke	21
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	22
5.1.3	Bauweise	22
5.1.4	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
5.1.5	Gestaltungsrechtliche Festsetzungen	22
5.1.6	Weitere textliche Festsetzungen	24
5.1.7	Grünfestsetzungen	24
5.1.8	Sonstige Festsetzungen	25
5.2	Verkehr	25
5.3	Natur und Umwelt	26
5.3.1	Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung	26
5.3.2	Tiere / Pflanzen Unterlagen zur ASP I	26
5.3.3	Planungsrelevante Arten	31
5.4	Kompensationsmaßnahmen	34
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>37</b>
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	37
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	38
6.3	Verkehr	38
6.4	Ver- und Entsorgung	38
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	39
6.6	Kosten und Finanzierung	39
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>41</b>

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.36 „Wohnbebauung Kückelburg“, Drolshagen-Dumicke

## PLANBEGRÜNDUNG

Stand : Entwurf

### 1. EINFÜHRUNG

#### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage des Stadtteils Dumicke der Stadt Drolshagen und umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Dumicke, Flur 18, Flurstücksnummern 134 (tlw.), 152 (tlw.), 179 (tlw.), 252 (tlw.) und 310.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9.365 qm

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 363 und 393 m NHN.

Das Plangebiet weist von Westen (An der Eckert nördlichster Punkt) nach Osten (Flurstück 152, Verbindung zwischen der Gemeindestraße „Zum Listersee“ und der Kreisstraße K13) einen Höhenunterschied von ca. 30 m auf. Die südliche Begrenzung stellt die Wegeparzelle „Kückelburg“ und anschließend die Wegeparzelle „Zum Listersee“ bis zur Kreisstraße K 13 dar. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Wegeparzelle „An der Eckert“ an. Im Nordwesten und Nordosten geht das Plangebiet in die freie Feld- und Wiesenflur über.



## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Grundstückseigentümerin der Parzellen, Flur 18 Nr. 179 (tlw.) und 252 (tlw.) die Liegenschaft mit Wohnhäusern zu bebauen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt den Teilbereich des Flurstücks 179 als Wohnbaufläche dar, den Teilbereich des Flurstücks 252 als Flächen für die Landwirtschaft.

Das zu bebauen beabsichtigte Areal liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Eine bauliche Nutzung dieser Fläche zu Wohnungsbauzwecken kann daher nur über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erfolgen.

Die Grundstückseigentümerin hat bereits vorab konkrete Vorstellungen über die zukünftige bauliche Nutzung ihres Grundstückes entwickelt und hat sich mit einem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die Stadt Drolshagen gewandt.

Die Stadt Drolshagen hat dieses Begehren geprüft und in der Sitzung des Stadtrates am ..... den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Mithilfe des Bauleitplans soll der nördliche Siedlungsrand Drolshagen-Dumickes entlang der Wege „Kückelburg“ und „Zum Listersee“, der teilweise bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen ist, einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung zugeführt werden. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die beiden Gemeindestraßen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“ vollständig beidseitig angebaut. Die Planung trägt somit zur wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsstraßen bei.

## **1.3 Wahl des Planverfahrens**

Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, der auf der Grundlage eines von der Vorhabenträgerseite vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird.

Das Planverfahren wird im Hinblick auf eine rechtssichere Bauleitplanung und aufgrund der relativ komplexen Problemstellung im 2-stufigen Verfahren durchgeführt. Die rein formal, aufgrund der vorliegenden Parameter mögliche Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentarium des § 13b BauGB und das entsprechend anwendbare beschleunigte Verfahren kommt daher vorliegend nicht zum Tragen. Die Stadt Drolshagen möchte im vorliegenden Fall, auch im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Belange, im Planungsprozess eher Gründlichkeit vor Schnelligkeit walten lassen.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung nördlich der Ortslage Dumicke der Stadt Drolshagen und bildet einen neuen siedlungsmäßigen Abschluss in Richtung des sich nördlich anschließenden Grün- und Freiraums. Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt durch die beiden bestehenden Anbindungen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“. Aus diesem Grund wurden sowohl die Straße „Kückelburg“ als auch die Straße „Zum Listersee“ und ein Teil der Verbindung „Zum Listersee“-K13 jeweils im anliegenden Bereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Die bauliche Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist sehr dörflich geprägt. Die südlich anschließende Bestandsbebauung an den Straßen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“ weist ein harmonisches Gesamterscheinungsbild auf. Die Gestaltung der Dachlandschaft, traufständig zur Erschließung, sowie die Gebäudehöhe der Bestandsbebauung sind relativ einheitlich gehalten, wodurch ein homogenes Bild der Wohngebäude entsteht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift das Gestaltungsbild der Ortslage auf, indem er die Inhalte der örtlichen Gestaltungssatzung übernimmt und sie verbindlich auch für die geplante Bebauung festsetzt.

Das Plangebiet fällt in Richtung Süden und Osten höhenmäßig ab. Dies hat zur Folge, dass die geplante Bebauung entlang der Straße „Kückelburg“ oberhalb der Straße und der südöstlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung liegt. Das Gelände der geplanten Bebauung entlang der Straße „Zum Listersee“ liegt dagegen unterhalb des Straßenniveaus und damit auch deutlich unter der Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Bebauung (Bestandsgebäude Zum Listersee 19).

### **2.3 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Wohnstraßen „An der Ekert“ im Südwesten und „Zum Listersee“ aus Richtung Süden, welche in die „Dumicker Straße“ mündet. Diese schließt direkt an die übergeordnete Hauptverkehrsstraße K 13 an, welche die Verbindung zwischen der Autobahn A 45 im Südwesten und der Landstraße L 512 im Nordosten herstellt.

Die innere straßenmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wohnstraße „Kückelburg“ und teilweise über die im nordöstlichen Teil des Plangebiets abzweigende Wohnstraße „Zum Listersee“, wodurch alle Baugrundstücke voll erschlossen und an das bestehende Straßennetz angeschlossen sind.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### - Elektrizität

Die BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG als örtlicher Stromversorger stellt die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie sicher. Zur Versorgung der vorgesehenen Bebauung wird die Fortführung der Versorgungsleitungen für elektrischen Strom aus dem westlichen Teil der Gemeindestraße „Kückelburg“ bis in das Plangebiet hinein zur Versorgung der Einzelbaugrundstücke vorgetrieben. Falls zur bedarfsgerechten Stromversorgung die Einrichtung z.B. einer Trafostation benötigt wird, kann diese als Nebenanlage, die der Versorgung des Baugebietes dient, nach § 14 Abs.2 BauNVO im gesamten Baugebiet zugelassen werden, ohne dass hierfür eine besondere Fläche festgesetzt werden müsste.

### - Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt den Stadtwerken Drolshagen. Zur trinkwassertechnischen Versorgung des Plangebietes ist in den Straßenräumen der Gemeindestraßen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“ bereits vorhanden.

Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig sicher. Dies gilt in gleichem Maße für die ausreichende Bereitstellung von Löschwassermengen.

### - Schmutzwasser

Zur Gebäudeentwässerung der im Plangebiet vorgesehenen Baugrundstücke ist die Verlegung eines Schmutzwasserkanals erforderlich. Dieser soll in der Straße „Kückelburg“ erfolgen und an den vorhandenen Kanal in der Straße „Zum Listersee“ einbinden. Der Bestandskanal sorgt für die Abführung der Schmutzwasserfracht in das Abwasserkanalsystem der Stadt Drolshagen und die angeschlossene Kläranlage.

### - Regenwasser

Für die Abführung des Regenwassers, das auf den Erschließungsstraßen sowie bei der Niederschlagsentwässerung der Wohngrundstücke anfällt, wurde vorab ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (Slach & Partner mbH Beratende Ingenieure, Wipperfurth, Projekt 20-6349, Dezember 2020). Der Gutachter stellt fest, dass die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser örtlich optimal sind. Er rät daher zur Versickerung des Regenwassers, da alle geforderten Voraussetzungen für die Installation einer Versickerungsanlage eingehalten werden können:

- Das gesamte anfallende Wasser kann mit Ausnahme des überschreitbaren Lastfalls vom Boden aufgenommen werden.
- Eine schädliche Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Grundwassers bzw. von Trinkwasser sowie eines oberirdischen Gewässers kann ausgeschlossen werden.
- Das Austreten von Wasser an der Erdoberfläche ist nicht zu befürchten.
- Eine Gefährdung benachbarter baulicher Anlagen oder des Bodens aufgrund der Wassereinleitung ist nicht zu befürchten.
- Die erforderlichen Grundwasserabstände werden eingehalten.

Auf der Grundlage der örtlichen Boden- und Untergrundverhältnisse soll das anfallende Dachflächenwasser der zukünftigen Bebauung jeweils auf den Baugrundstücken dem tieferen Untergrund durch geeignete Versickerungsanlagen zugeführt werden. Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlagen müssen den Angaben der DWA-A 138 entsprechen. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Olpe macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass sie der Planung nur zustimmen kann, wenn in der Planbegründung dargelegt wird, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer oder ins Grundwasser ein Antrag gem. § 10 WHG erforderlich ist, der die gesamten befestigten

Flächen der betreffenden Grundstücke umfasst. Im Vorfeld bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden daher entsprechende Antragstellungen gem. §§ 8 – 10 WHG erforderlich. Es ist beabsichtigt, den Empfehlungen des Gutachters zu folgen und dementsprechend auf jedem Baugrundstück an jeweils geeigneter Stelle (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) eine Rohr-Rigole einzubauen nach den folgenden Bemessungen:

Rohr-Rigole	Angeschlossene Fläche (m <sup>2</sup> )	kf-Wert (m/s)	Rigolentiefe (Kieskörper+Überdeckung) (m)	Länge x Sohlbreite (m)
1	150	6,0 x 10 <sup>hoch-5</sup>	2,0 (1,3 + 0,7)	5,1 x 1,5
2	150	9,0 x 10 <sup>hoch-5</sup>	2,4 (1,0 + 1,4)	5,4 x 1,0
3	150	7,0 x 10 <sup>hoch-5</sup>	2,4 (1,0 + 1,4)	5,9 x 1,0

Rigole 1 gilt für die drei westlichen Grundstücke entlang der Straße „Kückelburg“.

Rigole 2 gilt für die drei östlichen Grundstücke entlang der Straße „Kückelburg“.

Rigole 3 gilt für die drei Grundstücke östlich der Straße „Zum Listersee“.

#### - Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicherstellen. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht. Zum Angebot zählt ferner die Installation der Hausverkabelung sowie der komplette digitale Kabelanschluss jeder Hauseinheit.

#### - Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für den Stadtteil üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten. Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden. Eventuell anfallende überschüssige Bodenmassen werden auf entsprechend geeignete Deponien verbracht.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Gelände des geplanten Wohngebietes stellt sich bislang als Grünland dar. Es liegt am nördlichen Rand der Ortslage Dumicke auf ca. 363 m bis 393 m NHN und umfasst eine Fläche von 9.365 qm einschließlich der Erschließungswege.

Da die Erschließungswege bereits vorhanden sind, verbleibt eine Nettobaulandfläche von rd. 7.400 m<sup>2</sup>, die potentiell erheblich durch die Bauvorhaben beeinträchtigt werden kann.

Naturräumlich ist das Vorhaben dem Südsauerländer Bergland zuzuordnen mit der Untereinheit Mittelbiggebergland.

Der Landschaftsraum gehört zum Lister-Bigge-(Ihne-)Bergland, das sich südlich des Ebbevorlands wellig bis sanft bergig als locker bewaldete Rumpflatte mit Höhen zwischen 400-500 m NHN erstreckt.

Regionalklimatisch ist das Ebbevorland in der Randzone des niederschlagsreichen Bergisch-Märkischen Landes mit mittleren jährlichen Niederschlagshöhen von 1200-1400 mm ziemlich regenreich.

Die potenzielle natürliche Vegetation innerhalb des Geltungsbereiches ist der Hainsimsen-Buchenwald, der hier im Übergang zwischen der artenarmen und artenreicheren Ausbildung liegen dürfte.

Der dörfliche Siedlungsaspekt von Dumicke wirkt regionaltypisch wie die zahlreichen kleinen Ortschaften in den benachbarten Talräumen, umgeben von einer überwiegend offenen, grünlandgenutzten Feldflur und in den Höhenlagen kleineren Forstschlägen, die nördlich zum Teil mit hohem ökologischen Wert anschließen.

An der Straße „Zum Listersee“ stockt westlich hangseits eine alte Feldhecke mit großen Eichen. Die Eingriffsfläche an sich umfasst nur Grünland und wird derzeit mäßig intensiv gemäht.



Übergang Geltungsbereich zur freien Landschaft östl. Straße „Zum Listersee“

Vertiefende Aussagen zu den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ finden sich im Kapitel 2.7.

### **Schutzgebiete**

Schutzwürdige Biotop

Ca. 200 m südlich hangabwärts fließt die Dumicke. Das Muldental ist hier ca. 100 m breit und wird zwar überwiegend von Intensivwiesen eingenommen, ist in seiner Gesamtheit mit der Kennung BK-4912-0133 und der Bezeichnung „Tal der Dumicke von Bühren bis zur Biggetalsperre“ in das Biotopkataster NRW aufgenommen.

Am Nordrand der Ortschaft ca. 100 m oberhalb des Plangebietes beginnt eine Teilfläche des schutzwürdigen Biotops BK-4912-0130 mit der Bezeichnung „Buchen- und Eichenwälder nördlich von Dumicke und Bühren“. Die Wälder stellen einen lokal wertvollen Refugialraum für Laubwald-Lebensgemeinschaften dar.

Beide schutzwürdigen Flächen werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

VB-A-4912-010

Biotopverbund

Laubwälder und Bachtäler im Umfeld der Bigge-Talsperren

#### **WERTBESTIMMENDE MERKMALE/BEDEUTUNG IM BIOTOPVERBUND**

- bodenständiger, bodensaurer Eichen- und Eichen-Mischwald sowie Hainsimsen-Buchen Wald,
- größere Bestände mit kulturhistorisch bedeutsamen, ehemaligem Eichen-Birken-Niederwald
- abschnittsweise naturnahe Quellen und Quellbäche
- bachbegleitender Auwald und Erlen-Ufergehölze
- einzelne Flächen mit Magergrünland sowie Feucht- und Nassgrünland
- strukturierende Feldgehölze

- freiliegende Felsformationen mit Silkatfelsen
- Lebensraum für den Uhu und den Raufußkauz als Arten der Wälder

Beide Flächen des Biotopkatasters NRW werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt

Das westlich gelegene gesetzlich geschützte Biotop, der Mittellauf eines Zuflusses der Dumicke, liegt ca. einen km weit entfernt und wird nicht berührt.

#### Natura 2000 Gebiete

FFH- und Vogelschutzgebiete sind in untersuchungsrelevanter Entfernung nicht vorhanden. Die Distanzen zu den nächstgelegenen betragen jeweils mehr als 3 km.

#### Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes des Landschaftsplanes „Drolshagen“ des Kreises Olpe.

Somit ist für die Umsetzung dieses Planvorhabens gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 75 LNatSchG NRW die Befreiung/Ausnahme von den Geboten und Verboten des Landschaftsplanes zu beantragen.



Blick in den nordöstlich angrenzenden Landschaftsraum

Dem randlichen Eingriff in den Schutzgebietsstatus kann im Rahmen der Abwägung stattgegeben werden. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass auch nach einer Bebauung dauerhaft eine Sichtbeziehung aus dem öffentlichen Raum in den östlich gelegenen Talraum freigehalten wird, wodurch dieses dauerhaft für die Allgemeinheit erlebbar bleibt.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Olpe Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Bedenken richten sich in erster Linie gegen die Einbeziehung des Flurstückes 252 in den Plan und die hierauf geplante Errichtung von Wohngebäuden östlich entlang der Straße „Zum Listersee“. Die UNB bemängelt:

1. Dass dieser Fläche nicht die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan gegenübersteht, sondern dass die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft im FNP der Planung entgegensteht. Daher sei die Planung von Wohngebäuden auf dieser Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zu 1. Dieser Auffassung kann entgegengehalten werden, dass nach allgemeiner und durch einschlägige gerichtliche Entscheidungen untermauerte Grundsätze „ein Bebauungsplan gleichfalls wirksam ist, wenn er zwar materiell gegen das Entwicklungsgebot verstößt, das heißt dessen Grenzen überschreitet, ohne dass hierdurch die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist“ (Zitat aus BauGB-Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 8 RdNr.34). Diese Situation ist vorliegend gegeben. Die Planung sieht hier lediglich die zweiseitige Anbaufähigkeit einer am Siedlungsrand gelegenen Gemeindestraße durch straßennah angeordnete drei Wohnhäuser vor. Die angesprochene geordnete städtebauliche Entwicklung ist dadurch nicht beeinträchtigt, vielmehr handelt die geringe Ausdehnung des Siedlungszusammenhanges in diesem speziellen Fall nach dem Grundsatz der möglichst wirtschaftlichen Nutzung von vorhandener öffentlicher Infrastruktur, was gleichsam ein wesentlicher Bestandteil der geordneten städtebaulichen Entwicklung darstellt. Zudem ragt die Wohnbaufläche des FNP südlich an das Plangebiet bereits dornenförmig in den Bereich östlich der Gemeindestraße „Zum Listersee“ hinein. Die Planung auf der Parzelle 252 vollzieht damit quasi eine Begradigung des östlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Dumicke.

2. Im Landschaftsplan 1 ist die Fläche als LSG Typ A festgesetzt, wodurch das Flurstück 252 als schutzwürdiger Teil der freien Landschaft gilt. Die Verbote, die im LSG Typ A gelten stehen damit der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet entgegen.

Zu 2: Die UNB stellt dar, dass die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des LSG Typ A nicht der Plangeber des Bebauungsplans sondern nur die spätere Bauherrenschaft, die konkrete Handlungen auszuüben beabsichtigt, beantragen kann, diese aber zurzeit nicht bekannt seien. Die Eigentümer der Flurstücksparzelle 252 werden auch im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren die Bauherren sein. Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dessen Zusammenhang sich der Vorhabenträger bereits vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in einem Durchführungsvertrag verbindlich zur Durchführung der geplanten Maßnahmen bis zu einem mit der Stadt vereinbarten Zeitpunkt verpflichten muss. Insofern besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt Klarheit über die zukünftige Bauherrenschaft und damit über den Adressaten einer Ausnahme von den Verboten des LSG Typ A.

3. Es kann aus formalen Gründen keine naturschutzrechtliche Ausnahme für die Inanspruchnahme des Flurstückes 252 in Aussicht gestellt werden, weil Zweifel an der Anwendung des Entwicklungsgebotes aus dem FNP bestehen.

Zu3: Neben der voranstehenden Argumentation zu 1 geht es auch um die Flächengröße der Abweichung. Hierzu sagt das Bundesverwaltungsgericht in der auch von der UNB angeführten Entscheidung vom 26.02.1999 -4CN 6/98 folgendes:

„Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein reines Wohngebiet ausgewiesen, so ist die Frage des Entwickelns im Sinne des § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalls darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteils steht. Handelt es sich lediglich um „Randflächen“, kann noch von einem Entwickeln ausgegangen werden.“ (Zitat aus BauGB-Kommentar wie vor § 3 RdNr.37).

Entscheidend ist in dieser Frage also das Verhältnis der Größe der Abweichung vom FNP zur Gemeindegröße und nicht, wie von der UNB angeführt, zur Größe des Bebauungsplangebietes.

Insofern ist vorliegend davon auszugehen, dass die Größe der Abweichung in Bezug auf die Größe der Fläche des Ortsteils und die Klassifizierung als „Randfläche“ der gängigen juristischen Auffassung vom Einhalten des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB entspricht.

Vor diesem Hintergrund ist auch das Argument, dass dadurch formal keine naturschutzrechtliche Ausnahme für die Inanspruchnahme des Flurstückes 252 erteilt werden kann, in Zweifel zu ziehen, wie unter 2. dargelegt.

- 4 Es besteht Nachbesserungsbedarf in Bezug auf die Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung im Hinblick auf die seit dem 01.03.2022 geltende Neuregelungen gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG.

Vor diesem Hintergrund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.36 „Wohnbebauung Kückelburg“ geteilt. Der im Wesentlichen ohne Bedenken betrachtete Teilbereich nördlich der Gemeindestraße „Kückelburg“ erhält die Bezeichnung Teilbereich A. Der Planteil westlich der Gemeindestraße „Zum Listersee“, der das Flurstück 252 umfasst, erhält die Bezeichnung „Teilbereich B.“

Durch diese Maßnahme kann flexibel reagiert werden. Sollte es nicht gelingen, die vorgetragenen Bedenken gegen die Einbeziehung der Grundstücksparzelle 252 in die Planung zu entkräften, würde zunächst nur der Teilbereich A zum Satzungsbeschluss geführt werden. Sollte es gelingen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe, eine rechtlich gesicherte Einbeziehung der Parzelle 252 in die Planung zu erreichen, könnte der Plan in seiner Gesamtheit in Kraft treten.

Für diese Vorgehensweise spricht auch die von der Landwirtschaftskammer vorgetragenen Bedenken, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb südlich der Parzelle 252 nicht in Bezug auf die Bewirtschaftung seiner Flächen aufgrund auftretender Geruchsemissionen eingeschränkt werden darf. Hierbei dürfte die Erkenntnis, dass der in Rede stehende landwirtschaftliche Betrieb sich zwischenzeitlich zu einer Ferienwohnungsanlage mit 12 Ferienwohnungen entwickelt hat, eine nicht unwesentliche Rolle spielen wird.

## **2.6 Umgebungslärm**

Bei der Bauleitplanung nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen, jeweils den Baugebieten entsprechende Orientierungswerte für den Lärm-Beurteilungspegel zugeordnet. So gelten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ein Tagwert von 55 dB(A) und ein Nachtwert von 45 dB(A), deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit einem WA-Gebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Das Plangebiet liegt in einem weitgehend von Lärmeinwirkungen stärkeren Ausmaßes unbelasteten Bereich des Siedlungsgefüges. Auf eine Schalltechnische Untersuchung kann daher in diesem Zusammenhang verzichtet werden. Die Umgebungslärmkartierung NRW gibt keinerlei Hinweise auf eine Belastung des Planbereiches.

## **2.7 Geologische Verhältnisse und Hydrogeologie**

Zur genaueren Erkundung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse wurde die Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure beauftragt. Die Untersuchung wurde im Dezember 2020 veröffentlicht und führt zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet befindet sich großräumig gesehen im rechtsrheinischen Schiefergebirge. Der tiefere Untergrund wird durch die Sedimentgesteine mitteldevonischen Selscheider Schichten aufgebaut. Diese werden von Ton-, Schluff und Feinsandsteinen aufgebaut. Die Hobräcker Schichten werden in Tälern und Siefen von quartären Bachablagerungen überlagert. In der Regel werden diese von einem Bachschotter gebildet, denen ein Bachlehm auflagert. In den ansteigenden Bereichen von Talhängen fehlen die Bachsedimente. Das Grundgebirge wird hier erst von kiesig-schluffigen Verwitterungsprodukten (insbesondere Verwitterungsschutt) und dann von Hanglehmen überlagert. Die Lockersedimente sind hydraulisch als Porengrundwasserleiter, das Grundgebirge als Kluffgrundwasserleiter wirksam.

Die Bodenuntersuchungen wurden am 9.12.2020 durchgeführt. Zur Baugrunderschließung wurden 13 Kleinrammbohrungen niedergebracht. Die Bohrungen wurden so über das Erschließungsgebiet verteilt, dass sowohl die Baufenster der geplanten Wohnhäuser sowie die potentiellen Standorte zur Versickerung der Niederschlagsabflüsse gleichermaßen untersucht wurden. Die Teufe der Kleinrammbohrungen beträgt zwischen 2,3 m und 2,7 m unter die bestehende Geländeoberkante (GOK). Aufgrund der hohen Eindringwiderstände im Grundgebirge konnten Sondierungen nicht tiefer geführt werden.

Daneben wurden 3 schwere Rammsondierungen niedergebracht. Die Rammsondierungen wurden bis in eine maximale Teufe von 2,4 m gerammt. Die durchgeführten Sondierungen geben sowohl Aufschluss über den Aufbau des Untergrundes als auch über die Konsistenzen, die Lagerungsdichten bzw. den Verwitterungsgrad der angetroffenen Bodenschichten. In sechs der dreizehn Bohrlöcher wurde je ein Versickerungsversuch (Open-End-Test) zur Bestimmung der hydraulischen Leitfähigkeit des Untergrundes durchgeführt.

Auf beiden untersuchten Teilflächen wurden ausschließlich gewachsene Bodenschichten erbohrt. Es ist ein dreischichtiger Untergrundaufbau bestehend aus Mutterboden/

Handlehm/ Grundgebirge verbreitet. Die Schichten werden nachfolgend kurz beschrieben:

Der umgelagerte Mutterboden ist zwischen 0,2 m und 0,3 m mächtig.

Der Handlehm besteht aus einem feinkörnigen Boden, der bodenmechanisch betrachtet bindige Eigenschaften besitzt. Die Konsistenz wurde mit weich-steif bestimmt. Die Schichtuntergrenze wurde in Teufen zwischen 0,5 m und 1,8 m unter Geländeoberkante (GOK) erbohrt.

Das unterste erbohrte Schichtglied bildet an allen Bohrstandorten ein stark entfestigter Schluffstein. Die Bohrungen konnten aufgrund der hohen Eindringwiderstände nur bis in eine Teufe von maximal 2,7 m geführt werden.

In keiner der angesetzten Bohrungen wurde freies Untergrundwasser angetroffen. Die Bohrungen wurden einheitlich mit feucht angesprochen.

Die ermittelten  $k_f$ -Werte wurden in der Örtlichkeit wie folgt ermittelt:

Sondierung 1, KRB 1	(2,60m)	$k_f = 6,9 \times 10^{\text{hoch } -5} \text{ (m/sec.)}$
Sondierung 3, KRB 3	(2,40m)	$k_f = 7,1 \times 10^{\text{hoch } -5} \text{ (m/sec.)}$
Sondierung 5, KRB 5	(2,40m)	$k_f = 9,2 \times 10^{\text{hoch } -5} \text{ (m/sec.)}$
Sondierung 7, KRB 7	(2,40m)	$k_f = 9,1 \times 10^{\text{hoch } -5} \text{ (m/sec.)}$
Sondierung 10, KRB 10	(2,40m)	$k_f = 7,8 \times 10^{\text{hoch } -5} \text{ (m/sec.)}$
Sondierung 12, KRB 12	(2,30m)	$k_f = 6,9 \times 10^{\text{hoch } -5} \text{ (m/sec.)}$

Der Mutterboden sowie der Handlehm sind für einen direkten Abtrag der Bauwerkslasten nicht geeignet. Das Grundgebirge weist sehr gute Tragfähigkeitseigenschaften auf. Mit der Grundgebirgsoberfläche ist dabei unterhalb von Teufen zwischen 0,5 m und 1,8 m unter Geländeoberkante zu rechnen.

Die Gründungsverhältnisse in den Baufenstern der einzelnen Wohnhäuser werden maßgeblich bestimmt durch die vorherrschende Topographie (Höhenunterschied) sowie durch die Teufenlage des Grundgebirges. Für nicht unterkellerte Gebäude lässt sich daraus ableiten, dass die Gründungssohle (= Unterkante Bodenplatte Erdgeschoss) voraussichtlich in tragfähiger

hige und nicht tragfähige Bodenschichten einbindet. Es kann aber mit einem geringen Aufwand eine tragfähige Gründung geschaffen werden. Es sind wahlweise eine Gründung mittels elastisch gebetteter Bodenplatte in Verbindung mit einem Bodenaustausch (u.U. auch Bodenauftrag) bzw. eine Gründung mittels Streifenfundamenten möglich. Die Wahl kann nach ökonomischen Gesichtspunkten getroffen werden. Für Wohnhäuser, die ein Kellergeschoss erhalten, herrschen ebenfalls günstige Gründungsbedingungen. Die Unterkante Bodenplatte Kellergeschoss wird voraussichtlich vornehmlich im Grundgebirge liegen. Nur talseits ist mit dem Auftreten des nicht tragfähigen Hanglehms zu rechnen. Auch hier lässt sich ohne großen Aufwand ein tragfähiger Baugrund schaffen.

Das Bauvorhaben wird nicht vom Grundwasser tangiert. Für unterkellerte Wohnhäuser gilt, dass nicht auszuschließen ist, dass temporär Schichtenwasser aus den bergseitigen Baugrubenwänden austritt.

Für die Planung, den Bau und den Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Hinweise des Arbeitsblatts DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten. In diesem Arbeitsblatt wird für dezentrale Versickerungsanlagen ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) des Untergrundes im Bereich zwischen  $5,0 \times 10^{-6}$  m/s und  $5,0 \times 10^{-3}$  m/s gefordert.

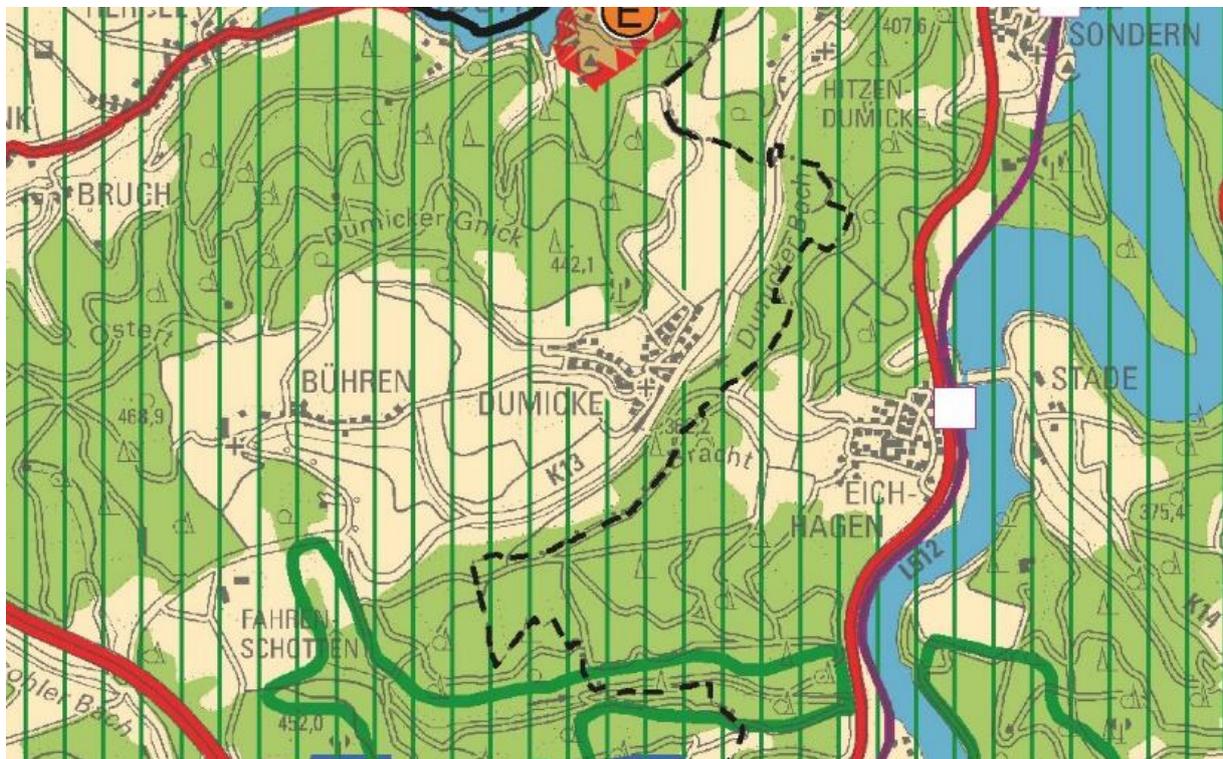
Die an den Standorten der potentiellen Versickerungsanlagen ermittelten kf-Werte liegen innerhalb des von der DWA empfohlenen Intervalls. Versickerungswirksame Schicht ist das Grundgebirge. Der Grundwasserflurabstand kann mit  $> 5$  m angenommen werden. Ein ausreichender Sickerraum von mindestens 1 m unterhalb einer Versickerungsanlage kann somit eingehalten werden. Die Niederschlagsabflüsse von den Dachflächen der geplanten Wohnhäuser können als unbedenklich, die der Zuwegungsflächen als tolerierbar eingestuft werden.

Ausreichende Abstände (gemäß den Hinweisen des Arbeitsblatts DWA-A 138) zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen werden eingehalten.

### 3. PLANUNGSBINDUNGEN

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein konkretisiert die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf regionaler Ebene. Der Regionalplan befindet sich im Neuaufstellungsverfahren. Der Entwurf des Regionalplanes vom November 2020 stellt den Bereich des Plangebietes, wie die gesamte Ortslage Drolshagen-Dumicke sowie die umgebende Flur als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Darüber hinaus ist der nahe Landschaftsraum mit der Signatur für die Freiraumfunktion: 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung' gekennzeichnet. Die Ortslage Drolshagen-Dumicke ist ebenso wie das Plangebiet vollständig von dieser Signatur ausgespart.



In Kapitel 5.1-4 Grundsatz Orts- und Landschaftsbild bestimmende Strukturen- führt der Regionalplan aus:

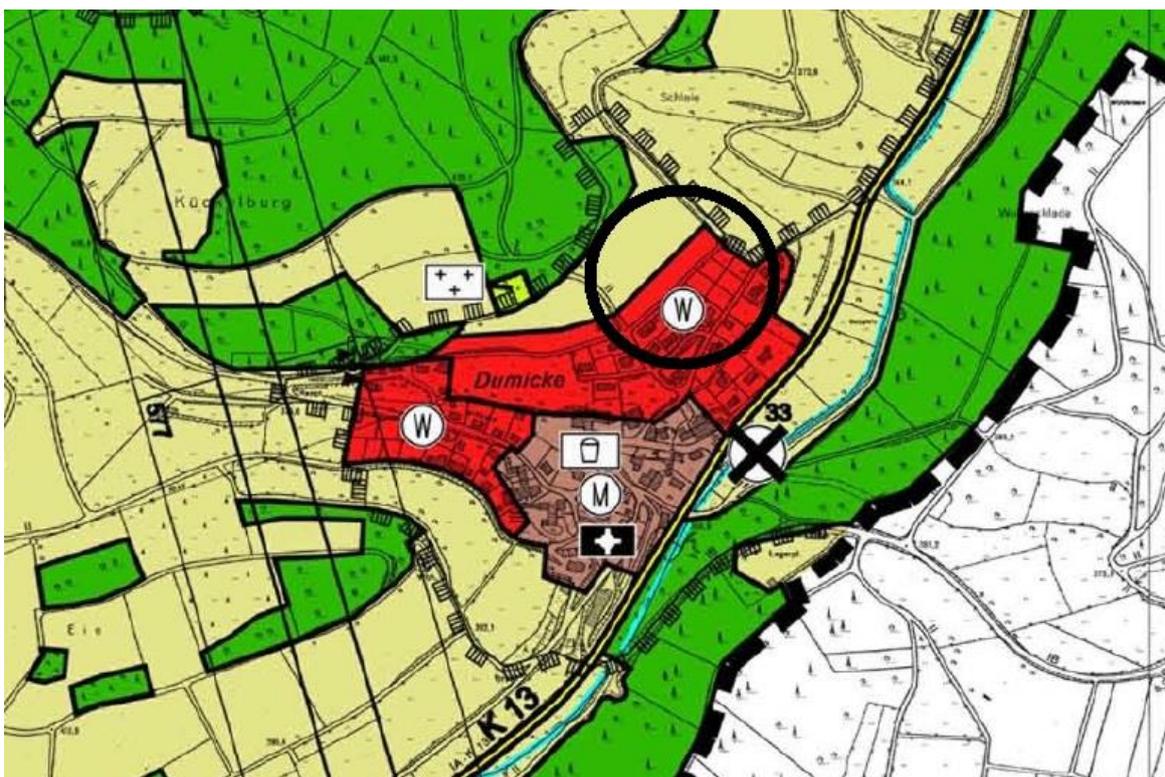
„Zur funktionsgerechten Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen vorhandenem bzw. planerisch vorgesehenem Siedlungsraum und der freien Landschaft sollen geeignete Maßnahmen entwickelt werden.

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch eine Vielzahl an Strukturen geprägt sein, daher sollen insbesondere überlieferte Siedlungsstrukturen mit ihren charakteristischen Übergängen zwischen Siedlungsraum und Landschaft einschließlich ihrer Wegestruktur bewahrt und bei Siedlungserweiterungen durch Aufnahme landschaftstypischer Bauformen und –weisen sowie entsprechender Einbindung in die umgebende Landschaft angemessen berücksichtigt werden.“

Diesem Grundsatz entsprechend, folgt die Planung der vorgegebenen Siedlungs- und Erschließungsstruktur, indem sie lediglich an bereits vorhandene Straßen der Ortslage anbindet, die vorhandene Wegestruktur unverändert belässt und zudem die ortstypische Bauform durch Übernahme der Gestaltungssatzung des Ortsteils Dumicke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernimmt. Außerdem sorgt der Plan für eine besondere Verzahnung von Siedlung und Landschaft durch Freihaltung und Sicherung einer Blickachse aus dem Straßenraum der Gemeindestraße „Zum Listersee“ in Richtung Osten in den freien Landschaftsraum.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt den Bereich des Plangebiets nordwestlich entlang der Wohnstraße „Küchelburg“ als Wohnbaufläche dar. Der östlich anschließende Teil des Plangebietes an der Straße „Zum Listersee“ ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem ragt diese Fläche geringfügig in eine Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, gem. §5 Abs.4 BauGB -hier: Landschaftsschutzgebiet- hinein. Dieser Teil des Plangebietes weist lediglich eine Flächengröße von 2.300 m<sup>2</sup> auf und ist damit im Maßstab des Flächennutzungsplans als geringfügig einzustufen. In diesem Sinne geht die Stadt davon aus, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) in diesem Bereich gleichwohl als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Mit dem Begriff des Entwickeltseins ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Stadt steht somit bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird. Dies ist vorliegend der Fall. Es macht städtebaulich und siedlungsentwicklungsbezogen Sinn, den endgültigen Abschluss des Siedlungsgeschehens an dieser Stelle des Stadtteils Dumicke an den östlichen Rand des nunmehr beidseitigen Anbaus an die bestehende Gemeindestraße „Zum Listersee“ zu legen. Die Intention des Flächennutzungsplans, die landwirtschaftliche Fläche in ihrem Bestand zu erhalten, bleibt in ihrem Grundsatz erhalten. Sie muss jedoch nicht notgedrungen bis an die Erschließungsstraße heranreichen. Sie bleibt auch ohne die direkte Angrenzung an die Straße voll funktionsfähig.



Auch der Zweck des Landschaftsschutzgebietes bleibt voll umfänglich erhalten. Der räumlich minimale Eingriff in den Schutzgebietsstatus ist hinnehmbar. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass auch nach einer Bebauung dieser Fläche dauerhaft eine Sichtbeziehung von der Straße in den östlich gelegenen Talraum freigehalten wird, wodurch der Naturraum dauerhaft für die Allgemeinheit erlebbar bleibt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes des Landschaftsplanes „Drolshagen“ des Kreises Olpe.

Somit ist für die Umsetzung dieses Planvorhabens gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 75 LNatSchG NRW die Befreiung/Ausnahme von den Geboten und Verboten des Landschaftsplanes zu beantragen.

### **3.4 Sonstige Fachplanungen**

Im Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 sowie in dessen unmittelbarer näherer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

Es liegen ferner keine Hinweise auf Kampfmittelverdacht oder umgehenden Altbergbau vor.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Darstellung des Vorhabens**

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 Abs.1 BauGB und Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Dumicke, Flur 018, Flurstücke 179 (tlw.), 252 (tlw.) ist Frau Rita Langenohl-Maiworm, Bühren 1, 57489 Drolshagen. Zum Plangebiet zählen ferner die stadt eigenen Wegeparzellen, Gemarkung Dumicke, Flur 18, Flurstücke 134 (tlw.), 152 (tlw.) und 310.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Flächengröße von 10.505 m<sup>2</sup> auf. Es ist beabsichtigt, das Gelände des straßennahen Teils des Flurstücks 179 mit 6 freistehenden Einfamilienhäusern zu bebauen. Das Gelände des straßennahen Teils Flurstücks 252 soll mit 3 freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Höhe der geplanten Gebäude soll sich an der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung der jeweilig gegenüberliegenden Straßenseite orientieren.

Gestalterisch soll sich das Plangebiet harmonisch in das Erscheinungsbild des Ortes einfügen. Die Gebäudekubaturen und die Formensprache der Umgebungsbebauung sollen aufgegriffen werden. Die Bebauung soll traufständig erfolgen. Die Firstlinien markieren jeweils den höchsten Punkt der Häuser. Zur Sicherung der örtlichen Baukultur werden die Inhalte der „Satzung der Stadt Drolshagen über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Dumicke“ in den Plan übernommen.

Die Straßen-, Verkehrs- und Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den Fachämtern der Stadtverwaltung Drolshagen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wohnstraßen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“.

Die Leitungserschließung des Plangebietes erfolgt durchgängig in der Verkehrsfläche der beiden im Plangebiet liegenden Abschnitte der öffentlichen Erschließungsstraßen. Die erforderliche Trinkwasserleitung ist vorhanden.

Zur Schmutzwasserentsorgung wird der Bau einer entsprechenden Kanalleitung erforderlich, die in Höhe des Hauses Kückelburg Nr. 9 beginnt und die Anbindung an den vorhandenen Kanal in der Straße „Zum Listersee“ in Höhe des Hauses Nr. 20 herstellt. Die Kanalplanung erfolgt durch einen Tiefbauplaner im Auftrag der Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt.

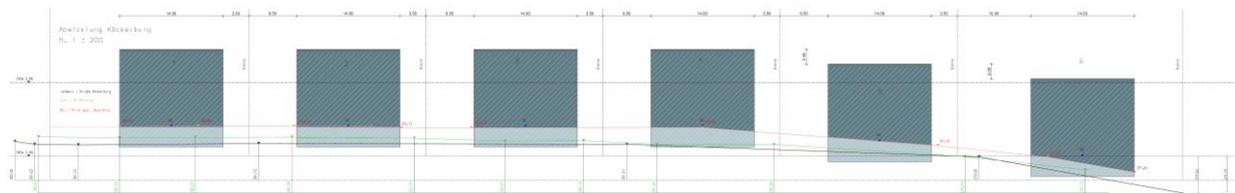
Für die Niederschlagsentwässerung hat der Gutachter empfohlen, das Wasser über den Bau von Rigolen in den Untergrund abzuleiten. Die Rigole sollte ca. 1 m in das Grundgebirge einbinden.

## Zeichnerische Darstellung des Vorhabens (Lageplan / Geländeschnitte)

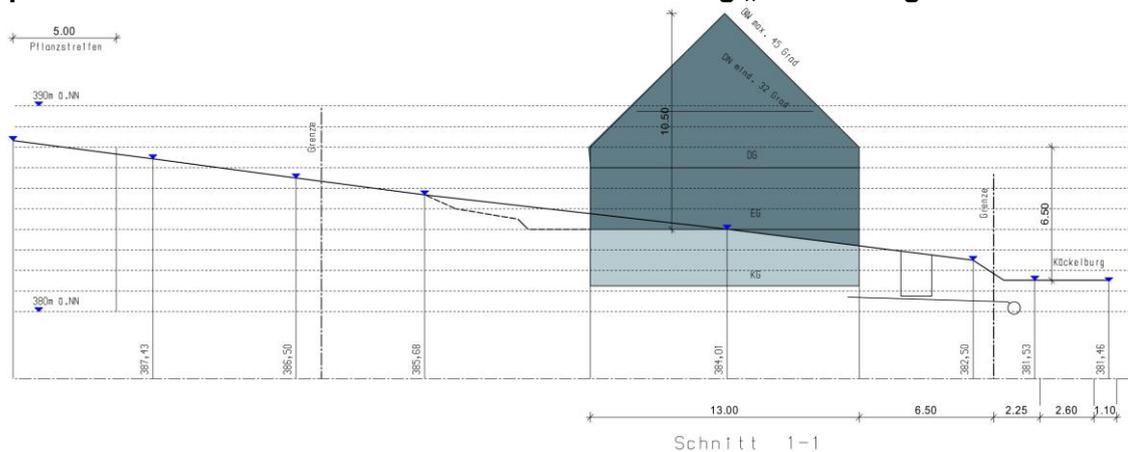
### Lageplan:



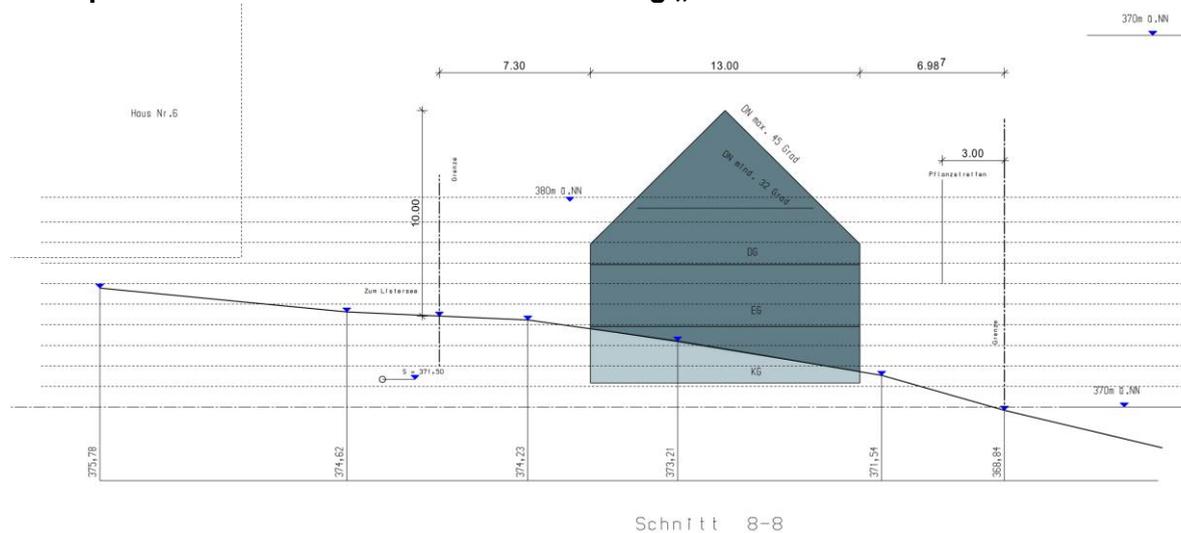
### Bauzeile nördlich entlang „Kückelburg“ hier: höhenmäßige Einordnung



## Exemplarischer Geländeschnitt Bauzeile nördlich entlang „Kückelburg“



## Exemplarischer Geländeschnitt östlich entlang „Zum Listersee“



## 4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung hat zum Ziel, auf den an die Ortslage angrenzenden Wiesenstücken, eine der Umgebung angepasste siedlungsgerechte Neubebauung zu errichten und in diesem Rahmen zusätzlichen dörflichen Wohnraum im Ortsteil Dumicke zu schaffen.

Die Planung soll die Chance der bereits bestehende Erschließung und Anbindung an das vorhandenen Straßennetz durch die Straßen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“ nutzen, um auf diese Weise auf einfachem Wege neuen Wohn- und Siedlungsraum zu schaffen. Durch die zum großen Teil bereits vorhandene Erschließung ist es möglich, dass der gewonnene Wohnraum zu bezahlbaren Preisen angeboten werden kann.

Die Planung hat die Aufgabe zu bewältigen, sich an die harmonische Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung anzupassen, welche sehr einheitlich geprägt und gestaltet ist. Die Bebauung bildet außerdem die neue Grenze zum Frei- und Naturraum, wodurch die Herausforderung entsteht, einen Abschluss der Siedlungsstruktur zu bilden. Dieser Abschluss wird durch Pflanzgebote am Rand des Bebauungsplans hergestellt.

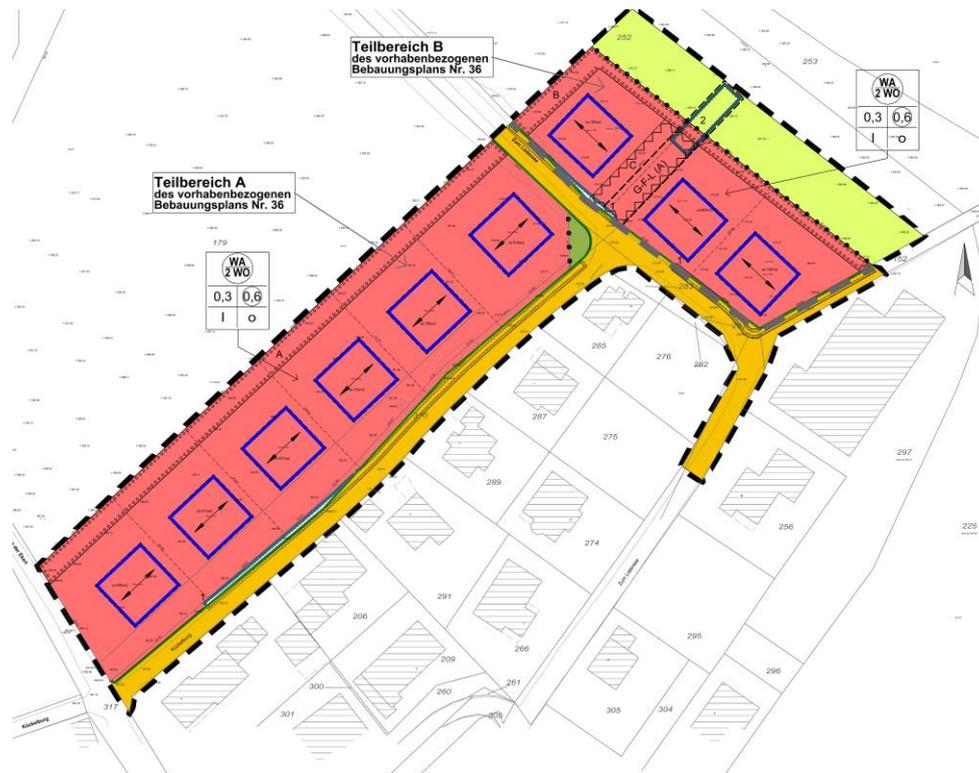
Der Standort des Plangebietes verfügt über eine nach Süden gerichtete Hanglage und damit ansprechende Voraussetzungen für ein Wohngebiet. Auch der Übergang zum Frei- und Naturraum spricht für besondere Wohnverhältnisse, die Freiraum- und Gartenbereiche können in den ruhigen Bereich in Richtung der Feld- und Wiesen angelegt werden.

Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass die Blickbeziehung aus der Ortslage in Richtung des natürlichen Freiraums östlich des Plangebietes bestehen bleibt und dauerhaft gesichert wird.

#### 4.3 Städtebauliche Grunddaten

<b>Fläche des Plangebietes :</b>	<b>10.505 qm</b>
-----	
<b>davon : Nettobauland WA :</b>	<b>7.382 qm</b>
davon: Flurstück 179 (tlw.)	5.070 qm
Flurstück 252 (tlw.)	2.312 qm
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>1.140 qm</b>
<b>Verkehrsfläche („Kückelburg“, „Zum Listersee“, Verbindung zur K13)</b>	<b>1.983 qm</b>
-----	

## 5 PLANINHALT (Abwägung und Begründung)



### 5.1 Nutzung der Grundstücke

#### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet weist im WA-Gebiet, analog zur Gebäudevorplanung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin 9 Baufelder auf. In jedem dieser inselartig zugeschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Die Baufelder sind zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen sind.

Außerdem wird auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB festgesetzt, dass je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

Im Hinblick auf die allgemeine Festsetzung des Baugebiets "WA" wird ferner festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag ausdrücklich verpflichtet hat.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gesamtgebiet einheitlich eine den dörflichen Strukturen gerecht werdende Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Zudem wird die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal I festgesetzt. Ausnahmsweise darf das Untergeschoss (Kellergeschoss) jedoch ein weiteres Vollgeschoss darstellen, wenn dies durch den natürlichen Geländeverlauf bedingt ist.

Hierzu wird die folgende textliche Festsetzung in das Plandokument eingebracht:

#### **TF1 Untergeschoss**

Das Untergeschoss (Kellergeschoss) darf ausnahmsweise ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung Nordrhein-Westfalen darstellen, wenn dies durch den natürlichen Geländeverlauf bedingt ist.

Aus vorgenannten Festlegungen ergibt sich aus der städtebaulichen Logik, dass die Geschossflächenzahl im gesamten Plangebiet mit 0,6 festgesetzt wird.

### **5.1.3 Bauweise**

Als Bauweise wird folgerichtig „offene Bauweise“ festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfe eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten. Die kleinteilig strukturierten Baufelder lassen in jedem Fall keine Gebäudelängen über 50 m zu.

### **5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder werden durchgängig mit Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich mit einem gewissen Spielraum am Bauentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan und gestatten in Grenzen einen gewissen weiteren Gestaltungsspielraum bzw. Platzierungsspielraum.

Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist im Übrigen gewährleistet, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträgerin weitgehend abbilden.

In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig. Damit sind auch Garagen sowohl in der überbaubaren wie in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ohne dass deren genaue Standorte bereits im Bauleitplan fixiert werden müssten.

Jedoch dürfen Garagen und Stellplätze auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO nur bis zur Hinterkante der rückwärtigen Baugrenzen errichtet werden. Dies dient der Wohnruhe und dem Wohnfrieden im Plangebiet.

### **5.1.5 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen**

Im Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW die Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäuderichtung traufständig zur Straße festgesetzt. Dadurch wird eine harmonische Dachlandschaft entstehen, welche sich in die bestehende Bebauung hervorragend einfügt.

Die geltende „Satzung der Stadt Drolshagen über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Dumicke“ grenzt an das Plangebiet an. Die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt übernommen:

## **Gebäudeaufstellung und Bauweise**

Neu- und Umbauten müssen sich in Firstrichtung, Dachneigung, Höhe, Geschosszahl und in der Gestaltung der Außenwände an den Gebäuden ihrer Umgebung orientieren. Da das Ortsbild in Dümme bei Wohnhäusern von maximal zweigeschossigen Gebäuden geprägt wird, darf die traufseitige Wandhöhe bei Neu- und Umbauten 6,50m über OKFFEG nicht überschreiten, einschließlich Sockel ist ein Höchstmaß von 7,80m über natürlichem Gelände zulässig.

Der Inhalt dieser Generalklausel der Satzung spiegelt sich in den Punkten 5.1.1 bis 5.1.4 der Planbegründung wider und ist bereits durch entsprechend konkret gefasste Festsetzungen in das Plandokument eingegangen. Die folgenden Inhalte aus der Gestaltungssatzung werden als textliche Festsetzungen in den Plan übernommen:

### **TF2 Dächer und Dachzubehör**

- a. Es sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Neigung und einer Mindestdachneigung von 32 Grad zulässig. Bei Nebengebäuden / Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen und andere Dachformen im Wege der Ausnahme zulässig. Flachdächer sind nur zulässig, wenn das Dach als Terrasse o.ä. genutzt oder dauerhaft begrünt wird.
- b. Die Dachflächen sind mit schiefergrauem (RAL 7015), anthrazitfarbenem (RAL 7016), dunkelgrauem (RAL 7024, 7026) oder dunkelbraunem (RAL 8014, 8019) Bedachungsmaterial einzudecken. Glasierte oder hochglänzende Materialien sind unzulässig. Außer Naturschiefer sind nur Dachziegel und Dachpfannen zulässig. Bei Nebengebäuden / Nebenanlagen sind auch dunkel gestrichene bzw. metallfarbene Blechdächer zulässig. Die Dachaufbauten müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Wintergärten sind mit Glasdach zulässig.
- c. Dachaufbauten sind nur als Einzelzwerchhäuser und Einzelzwerchgiebel bzw. als Giebelgauben, Schleppgauben, Dreieckgauben und Dachhäuschen zulässig. Je Dachfläche sind nur gleiche Gaubenarten zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Das Höchstmaß der Breite einer Gaube beträgt 2,50m, bei Schleppgauben 3,50m. Für die Lage der Gauben im Dach gilt: Mindestabstand zum Ortgang von 15% der Gesamtdachlänge, oberer Gaubenansatz wenigstens 1,00m unter dem Dachfirst und unterer Abschluss mindestens 0,80 m Abstand zur Traufe.
- d. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind generell an allen Außenwänden und Dachflächen zulässig.

### **TF3 Außenwände**

- a. In der Fassadengestaltung sind nur zulässig: Natursteine, Putz, hell geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Wandelemente, Natur- oder Kunstschieferverkleidungen, in dunkelgrauer oder anthrazitfarbener Farbgebung (RAL 7015, 7016, 7021, 7024, 7026) sowie weiße bis hellgraue Klinkersteine (RAL 7047, 9001, 9002, 9010). Sichtbeton ist nicht zulässig.  
Putze sind richtungsfrei und ohne Muster aufzutragen. Für geputzte, geschlammte oder gestrichene Flächen ist ein weißer oder hellgrauer (RAL 7035, 7047) Farbton zu wählen. Andere RAL-Farben in der Fassadengestaltung, die sich an den vorgegebenen Grundfarben orientieren, können im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Gebäudesockel dürfen farblich abgesetzt werden, jedoch nicht in grellen bzw. auffälligen Farbtönen. Verblendungen in Holz sind als Leisten- oder Stülpchalung im Giebeldreieck zulässig. In begründeten Einzelfällen kann eine davon abweichende Holzverschalung im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Nebengebäude und Nebenanlagen sind in Holzbauweise zulässig. Im Holzbau errichtete Wohngebäude müssen die Festsetzungen zur Farbgestaltung erfüllen. Gebäude im „Blockhausstil“ sind nicht zulässig.

- b. Das Bekleiden der sichtbaren Außenfronten mit Steinimitaten, Marmorplatten, Mosaikplättchen, Fliesen, Spaltriemchen, Blechprofilen oder Kunststoffen aller Art ist nicht zulässig. Im Sockelbereich und/oder bei Fenster- bzw. Türumrahmungen sind Grauwackesteine zulässig.
- c. Fachwerk ist zulässig, sofern es sich um konstruktives Fachwerk handelt. Zulässig sind auch tragende Fachwerkkonstruktionen für vorgesetzte Fassaden Bestandteile wie Vormauerwerk, Wärmedämmung o.ä. Eine fachwerkimitierende Gestaltung der Fassadenflächen durch z.B. aufgesetzte Bretter, Malereien u.ä. ist nicht zulässig. Bei Fachwerkkonstruktionen sind die Hölzer schwarz, die Gefachefüllungen (Felder) weiß zu halten.

#### **TF 4 Stützmauern**

Stützmauern, die der Geländemodellierung dienen, sind aus Naturstein zu errichten. Im Wege der Ausnahme können andere Materialien zugelassen werden, sofern sie wegen ihrer konstruktiven Eigenschaften und/oder bei großen Abstützhöhen notwendig sind. Betonmauern sind mit heimischen Bruchsteinen zu verblenden. Sichtbeton ist nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzringen oder sonstigen Kunststeinen zur Hangbefestigung sind nicht zulässig.

#### **5.1.6 Weitere textliche Festsetzungen**

Zur ergänzenden Sicherstellung und Regelung des Wasserabflusses und der gewünschten Freihaltung der Sichtbeziehung in das natürliche Gelände werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Plan eingebracht:

#### **TF 5 Sichtfreihaltung**

Innerhalb der mit Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche dürfen keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und keine baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Außerdem dürfen Bepflanzungen im Bereich dieser Fläche eine Wuchshöhe von 2 Metern nicht überschreiten.

#### **TF 6 Grundstückszufahrten**

Grundstückszufahrten zu den Wohngrundstücken, dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. In den Fällen, in denen diese das fahrbahnbegleitende Mulden-Rigolen-System überwinden müssen, ist ein statischer Nachweis zum Schutz der Rigole im Überfahrtbereich erforderlich.

#### **TF 7 Korb-Rigolen-System**

In dem als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Korb-Rigolen-System gilt die folgende Regelung für die Doppelfestsetzung auf der Fläche:

- Fläche für die Landwirtschaft an der Erdoberfläche
- Korb-Rigolen-System unter der Erdoberfläche

#### **5.1.7 Grünfestsetzungen**

- a. Kiese/Schotter/Splitt zur Verwendung als Zierauflage über Sperrmaterial in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

- b. Zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird als Abgrenzung der Baugrundstücke zur freien Landschaft ein Landschaftsheckensaum vorgesehen. Der jeweilige nordwestliche bzw. nordöstliche Rand der Grundstücke wird in einer Breite von 5,00m als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In dieser Fläche mit der Bezeichnung Pflanzfläche A und Pflanzfläche B wird eine dreireihige Landschaftshecke habilitiert mit einer Pflanzenauswahl aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der folgenden Pflanzliste.:

Pflanzliste

Brombeeren	Rubus fruticosus agg.
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Öhrchenweide	Salix aurita
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Vogelkirsche	Prunus avium

- c. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen. Eine umfassende Liste der Sorten sowie Erzeugerquellen sind bei der Landwirtschaftskammer NRW zu erfragen. <https://www.landwirtschaftskammer.de/gartenbau/beratung/obstbau/artikel/obstwiesenschutz.htm>

### 5.1.8 Sonstige Festsetzungen

Von den Gemeindestraßen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“ soll aus dem Plangebiet heraus für die Öffentlichkeit der Blick in die freie Naturlandschaft östlich des Plangebietes erhalten und gesichert werden. Die Blickbeziehung in den natürlichen und anregungsreichen Talraum ist als identifikationsstiftendes Element für die Bewohner und ebenso als Element des Naturerlebens für Touristen von Bedeutung. Aus diesem Grunde muss gewährleistet werden, dass es zumindest einen Blick-Korridor vom öffentlichen Straßenraum durch das Wohngebiet hindurch in den Naturraum gibt, der weder durch Bauten noch durch Bepflanzung oder sonstige Sichthindernisse verstellt werden kann. Hierzu erhält der Bebauungsplan die Festsetzung einer „Fläche, die von der Bebauung und sonstigen Sichtthemmnissen freizuhalten ist“ (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB).

Innerhalb der mit Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche dürfen keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und keine baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Außerdem dürfen Bepflanzungen im Bereich dieser Fläche eine Wuchshöhe von 2 Metern nicht überschreiten.

## 5.2 Verkehr

Die bestehenden Straßen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“ sowie die Anbindung an die K13 werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in voller Breite der vorhandenen Straßen- und Wegeparzellen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt (Flurstücke 134 (tlw.), 152 (tlw.) und 310).

Die Art des Straßenausbaus wird nicht im Bebauungsplan geregelt sondern obliegt dem Fachamt der Stadt Drolshagen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der motorisierte Individualverkehr im Plangebiet, ähnlich wie in der gesamten Ortslage von Dumicke, im Allgemeinen ruhig und mit angepasster Geschwindigkeit verlaufen wird, so dass auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sich relativ ungestört im Straßenraum bewegen können. Insbesondere Kinder, Senioren und Touristen können sich relativ angstfrei im öffentlichen Raum des Plangebietes bewegen.

#### **Abschätzung des durch den VBP Nr.35 verursachten zusätzlichen Verkehrsaufkommens:**

WA-Gebiete, Nettobauland, gesamt:	7.382 m <sup>2</sup>
Anzahl der Baugrundstücke:	9
Maximale Anzahl der Wohneinheiten:	18

Im Plangebiet sind ausschließlich Wohnungen geplant, so dass verkehrstechnisch keine sonstigen Nutzungen berücksichtigt werden müssen.

Die durchschnittliche Belegung der Haushalte in Drolshagen beträgt 2,3 Personen je Haushalt. Dies zugrunde gelegt, errechnet sich eine zukünftige Einwohnerzahl im Plangebiet von ca. 41 Personen. Geht man davon aus, dass jeder Haushalt 2 Pkw besitzt, dann ist von einem maximalen Pkw-Besatz von 36 Fahrzeugen auszugehen.

Für die Benutzung der „Küchelburg“ und „Zum Listersee“ als Erschließungsstraßen ist der entsprechend anzunehmende Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet entscheidend.

Das Quellverkehrsaufkommen ergibt sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Haushalte, der durchschnittlichen Wohnungsbelegung und der Anzahl der Personen, die in den beiden morgendlichen Spitzenstunden (7.00 bis 9.00 Uhr) die Wohnung verlassen.

Im vorliegenden Fall des VBP Nr.35 kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verkehr ganz überwiegend als Kfz-Verkehr darstellen wird, weil andere Verkehrsarten (ÖPNV, Fahrrad, etc.) nur eine marginale Rolle spielen dürften.

Pkw-Verkehr in der morgendlichen Spitzenstunde:  $0,35 \times \text{Pkw-Bestand} = 12,6 \text{ Pkw}$

Die Spitzenstunde tritt täglich 2 x auf:

Der übrige Tageszeitraum wird mit der Spitzenstunde  $\times 0,5$  angesetzt.

Der Nachtzeitraum wird mit 20% der Spitzenstunde angesetzt.

Daraus ergibt sich die folgende Berechnung

$$(2 \times 12,6) + (10 \times 6,3) + (12 \times 2,52) = 118,44 \text{ Kfz/24h}$$

Dementsprechend muss, durch das Plangebiet verursacht, von einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 120 Fahrzeugbewegungen pro Tag gerechnet werden.

## **5.3 Natur und Umwelt**

### **5.3.1 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlagen 1 zählen die Neubauprojekte nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Für das geplante Vorhaben ist somit

keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 (2) UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### **5.3.2 Tiere/Pflanzen                      Unterlagen zur Artenschutzprüfung Stufe 1**

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH- Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz richten sich nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017, da die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Zulassungsverfahrens ist.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen ... zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind i.d.R. im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbare sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne besonderen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen sowie deren Bestände zu verwüsten. Weiterhin sind Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Sie dürfen nicht ohne besonderen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.

In einer Vorprüfung werden diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG i.V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der auf europäischer und nationaler Ebene geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ebenso die besonders geschützten Arten wie

- alle wildlebenden einheimischen Vogelarten
- alle Säugetiere ohne jagdbare Arten und Problemarten
- alle Reptilien und Amphibien
- alle Bienen, Hummeln und Libellen
- fast alle Bockkäfer, Großlaufkäfer u.a.
- alle Orchideen und Torfmoose

zu beachten sowie die streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1, Spalte 3, FFH Richtlinie, Anhang IV und EU Artenschutzverordnung, Anhang A.

Die Vorgehensweise folgt den Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben (LANUV NRW 2010).

Die Artenschutzrechtliche Potentialanalyse beinhaltet eine überschlägige Prognose, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Besonderer Handlungsbedarf besteht für alle wild lebenden Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann.

Mindestens diese Arten werden hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG überprüft.

Das Gelände wurde zur Erhöhung der Aussagesicherheit in Augenschein genommen (19.07.2021). Für die artenschutzrechtliche Abhandlung der Stufe 1 wurde innerhalb des Eingriffsbereiches eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen (Lebensraumtypen) durchgeführt.

Dabei wurden verschiedenartige Lebensräume und Strukturen erfasst:

- Fettwiesen und -weiden
- Kleingehölze, Bäume, Gebüsche Hecken,
- Säume, Hochstaudenfluren

Das Plangebiet besteht aus zwei geneigten Grünlandflächen. Der südwestliche Bereich fällt gleichmäßig von Nord nach Süd, wohingegen die kleinere nordöstliche Fläche von Westen nach Osten abfällt.



Blick nach Westen parallel zur Straße „Kückelburg“



Blick nach Osten

Beide Fettwiesen werden mäßig intensiv bewirtschaftet, so dass sich eine relativ artenarme Gräser-Kräutermischung eingestellt hat.

Mit größeren Mahdintervallen bildet sich die regional typische kräuterreiche Vegetation wie hier an der Böschung parallel zur Straße „Kückelburg“ aus.



artenreiche Straßenbankette „Kückelburg“

Beide Wiesenbereiche werden durch die Straße „Zum Listersee“ getrennt, die von einer ausgeprägten nach Westen aufsteigenden gehölzbestandenen Bankette mit alten Eichen begleitet wird.



Blick nach Süden parallel zur Straße „Zum Listersee“



Alte Eiche auf der Straßenparzelle

Die Art des Straßenausbaus wird jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt sondern obliegt dem Fachamt der Stadt Drolshagen und daher sind die erhaltenswerten Altbäume im Rahmen dieser Planung nicht festsetzbar.

### 5.3.3. Planungsrelevante Arten

Einige geschützte Tiergruppen bzw. Pflanzenarten werden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, da keine Gefährdung der lokalen Population besteht. Bei diesen Arten handelt es sich um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Gebiet verbreitete Arten (z.B. die besonders geschützten Arten Igel, Spitzmaus, Maulwurf), deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, da im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Jagdbares Wild ist zudem von der Untersuchung ausgeschlossen (Ausnahme: Waldschnepfe).

#### Pflanzen

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst. Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst.

#### Tiere

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4912 (Drolshagen)  
 Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Bäume, Gebüsche“, „Fettwiesen und -weiden“ und „Hecken, Säume, Hochstaudenfluren“. (Download vom 02.08.2021, <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>)

Art		Sta- tus	Erhaltungszu- stand in NRW (KON)	KIGehoeel	Saeu	FettW
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
<b>Säugetiere</b>						
Myotis daubentonii	Wasserschnecke	„	G	Na		(Na)
Plecotus auritus	Braunes Langohr	„	G	FoRu, Na	Na	Na
<b>Vögel</b>						
Accipiter gentilis	Habicht	„	G	(FoRu), Na		(Na)
Accipiter nisus	Sperber	„	G	(FoRu), Na	Na	(Na)
Alauda arvensis	Feldlerche	„	U↓		FoRu	FoRu!
Anthus trivialis	Baumpieper	„	U↓	FoRu	(FoRu)	
Asio otus	Waldohreule	„	U	Na	(Na)	(Na)
Bubo bubo	Uhu	„	G		(Na)	(Na)
Buteo buteo	Mäusebussard	„	G	(FoRu)	(Na)	Na
Carduelis cannabina	Bluthänfling	„	U	FoRu	Na	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	„	U		(Na)	(Na)
Dryobates minor	Kleinspecht	„	G	Na		(Na)
Dryocopus martius	Schwarzspecht	„	G	(Na)	Na	(Na)
Falco tinnunculus	Turmfalke	„	G	(FoRu)	Na	Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	„	U↓	(Na)	(Na)	Na

Lanius collurio	Neuntöter	„	G↓	FoRu!	Na	(Na)
Milvus milvus	Rotmilan	„	G	(FoRu)	(Na)	Na
Passer montanus	Feldsperling	„	U	(Na)	Na	Na
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	„	U	FoRu	(Na)	(Na)
Picus canus	Grauspecht	„	S		Na	(Na)
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	„	U	(FoRu)		
Serinus serinus	Girlitz	„	U		Na	
Strix aluco	Waldkauz	„	G	Na	Na	(Na)
Sturnus vulgaris	Star	„	U		Na	Na
Amphibien						
Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte	„	S		(Ru)	(Ru)

\* Nachweis/Brutnachweis seit 2000 vorhanden

Erhaltungszustand in NRW (KON),

**G = günstig**

**U↓ = ungünstig** (auf-/absteigende Tendenz)

**S = schlecht**

Legende der Lebensstätten-Kategorien

FoRu - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)

FoRu! - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum)

(FoRu) - Fortpflanzung- und Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)

Na - Nahrungshabitat (Vorkommen im Lebensraum)

(Na) - Nahrungshabitat (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)

### Fledermausarten

In vergleichbaren Lebensraumstrukturen im MTB-Planquadrant sind mindestens 2 Fledermausarten nachgewiesen.

- Wasserfledermaus
- Braunes Langohr

Da keine Stollen oder Spalten sowie offensichtlich keine wesentlichen Baumquartiere innerhalb des Planungsbereiches vorhanden sind und kein Gebäudeabbruch ansteht, werden bezüglich der Zerstörung von Winterquartieren von Fledermäusen der o.g. Arten keine Verbotsatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.

Die

- Wasserfledermaus

ist eine Waldfledermaus, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Gewässer- und Waldanteil vorkommt. Als Jagdgebiete dienen offene Wasserflächen an stehenden und langsam fließenden Gewässern, bevorzugt mit Ufergehölzen. Dort jagen die Tiere in meist nur 5 bis 20 cm Höhe über der Wasseroberfläche.

Sie ist durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Als Waldfledermaus bevorzugt das

- Braune Langohr

unterholzreiche, mehrschichtige lichte Laub- und Nadelwälder mit einem größeren Bestand an Baumhöhlen. Als Jagdgebiete dienen außerdem Waldränder, gebüschreiche Wiesen, aber auch strukturreiche Gärten, Streuobstwiesen und Parkanlagen im Siedlungsbereich. Als Wochenstuben werden neben Baumhöhlen und Nistkästen oftmals auch Quartiere in und an

Gebäuden (Dachböden, Spalten) bezogen. Die Männchen schlafen auch in Spaltenverstecken an Bäumen und Gebäuden. Nistkästen werden ebenfalls gut angenommen.

Innerhalb des Plangebietes an der Straße „Zum Listersee“ können sowohl Jagdflächen als auch Sommerquartiere adulter Tiere bestehen, die durch die beabsichtigte Bebauung gestört werden.

### **Risikomindernde Maßnahmen für Fledermäuse**

Die Gehölze der Untersuchungsfläche, vornehmlich auf der Westseite der Straße „Zum Listersee“ sind zwar frei von deutlichen Schädigungen und Totholzanteilen, Sommerquartiere in Form von Höhlungen oder Spaltenverstecken sind jedoch vorhanden.

Als gesetzliche Vorgabe ist die Fällung von Bäumen daher nur zwischen dem 1. Oktober und dem 31. März vorzunehmen.

Da die Gehölze jedoch im Straßenraum stocken und die Art des Straßenausbaus nicht im Bebauungsplan geregelt wird, obliegt die Festsetzung von risikomindernden Maßnahmen dem Fachamt der Stadt Drolshagen.

Damit sind für die Artengruppe der Fledermäuse Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen.

### **Vögel**

Für den Landschaftsraum sind 22 gefährdete Vogelarten gelistet.

Davon sind folgende 13 Arten horst- oder (voll-)höhlenbrütend.

- Sperber
- Habicht
- Waldohreule
- Uhu
- Mäusebussard
- Kleinspecht
- Schwarzspecht
- Turmfalke
- Rotmilan
- Feldsperling
- Grauspecht
- Waldkauz
- Star

In den Bauflächen befinden sich keine Gehölze.

Die alten Bäume im Straßenraum enthalten zwar keine erkennbaren Horste, jedoch möglicherweise Höhlen. Daher ist im Rahmen eines späteren Straßenausbaues dieser Bereich einer gesonderten Artenschutzprüfung zu unterziehen.

Auf den übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze.

Für Bodenbrüter wie die

- Feldlerche

sind die Mahdintervalle zu eng.

Für

- Mehlschwalbe oder
- Rauchschnalbe

fehlen die konstruktiven Baulichkeiten für Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die

- Waldschnepfe

hingegen fühlt sich nur in feuchteren Bereichen wie Bruchwäldern oder Geländesenken wohl.

Als Vogelarten der Gehölzstrukturen sind

- Baumpieper
- Bluthänfling
- Neuntöter oder
- Gartenrotschwanz oder
- Girlitz

in den bislang gering gestörten randlichen Gehölzen wahrscheinlich.

Alle Arten bevorzugen offene mit Hecken, Sträuchern oder Obstbäumen bewachsene Flächen und eine samen tragenden Krautschicht. Durch die geplante Bebauung werden diese Randstrukturen beeinträchtigt.

### **Risikomindernde Maßnahmen für Vögel**

Daher werden als lebensraumoptimierende Maßnahmen für die Vogelarten des ländlichen Raumes auf den Teilflächen A und B artenreiche Gehölzstrukturen als dreizeilige lockere Hecken festgesetzt sowie auf den Grundstücken Obstgehölze gepflanzt (s. Kap. 5.1.6) .

### **Amphibien**

Für die Geburtshelferkröte sind innerhalb und im nahen Umfeld keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Wanderkorridore sind ausgeschlossen.

### **Fazit**

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, sind sicher auszuschließen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

Die Aufnahme der Stufe 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist damit nicht erforderlich.

## **5.4 Kompensationsmaßnahmen**

Als Grundlage für die Bemessung der Kompensationspflicht für die Ausführungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dient die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ LANUV Recklinghausen März 2008.

Fläche des Plangebietes :	<b>10.505 m<sup>2</sup></b>
davon : Nettobauland WA	7.382 m <sup>2</sup>
Fläche für Landwirtschaft	1.140 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.983 m <sup>2</sup>

Die Verkehrsfläche der bestehenden Straßen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“ sowie die Anbindung an die K13 werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in voller Breite der vorhandenen Straßen- und Wegeparzellen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt (Flurstücke 134 (tlw.), 152 (tlw.) und 310).

Die Art des Straßenausbaus wird nicht im Bebauungsplan geregelt sondern obliegt dem Fachamt der Stadt Drolshagen. Da im Rahmen der Planung auch die eingriffsrelevanten Fragen des Ausbaus zu klären sind, sind dort auch deren ggf. notwendigen Kompensationen festzulegen. Auch die artenschutzrechtlichen Belange der alten Eichen an der Straße „Zum Listersee“ sind erneut zu begutachten.

Eingriffsrelevant ist daher nur die Nettobaufläche sowie die verbleibenden Flächen für die Landwirtschaft, die sich hier ausschließlich als konventionelle Mähwiesen darstellen (8.522 m<sup>2</sup>). Die zum Teil mit Hochstauden bewachsenen Banketten beider Erschließungsstraßen zählen zum Straßenraum und werden somit später betrachtet.

### A Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamt-wert Sp. 4 + Sp. 5	Einzelflächenwert Sp. 3 x Sp. 6
1	3.4	Intensivweide artenarm	8.522	3		3	25.566
5		<b>Fläche gesamt</b>	<b>8.522</b>	<b>3.776</b>		<b>Gesamtflächenwert A</b>	25.566

### B Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung-/Erweiterung

1	2	3	4	5	6	7	
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamt-wert Sp. 4 + Sp. 5	Einzelflächenwert Sp. 3 x Sp. 6
1	1.2	Versiegelung (Nettobauland x 0,3) + 50%	3.312	0		0	0
2	3.4	Intensivweide artenarm	1.140	3		3	3.420
3	4.4	Zier-/Nutzgarten, heim. Gehölze > 50 %	4.070	3		3	12.210
4		<b>Fläche gesamt</b>	<b>8.522</b>			<b>Gesamtflächenwert A</b>	<b>15.630</b>

### C Bilanz Bebauungsplan

(Biotopwert B - Biotopwert A = Defizit Biotopwertpunkte)

$$15.630 - 25.566 = - 9.936$$

Das Defizit von 9.936 Wertpunkten ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

### D Ausgangszustand der externen Kompensationsfläche

**Flurstück 179 teilw. / davon 4.500 m<sup>2</sup>**

Ausgangszustand Intensivweide artenarm,

Intensivweide artenarm

1	2	3	4	5	6	7	
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamt-wert Sp. 4 + Sp. 5	Einzelflächenwert Sp. 3 x Sp. 6
1	3.4	Intensivweide artenarm	5.000	3		3	15.000
2		<b>Fläche gesamt</b>	<b>5.000</b>			<b>Gesamtflächenwert A</b>	<b>15.000</b>



Mit dem Erbringen der externen Kompensationsmaßnahme auf 5.000 m<sup>2</sup> des Fst. 179 **ist der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu bezeichnen.**

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Da das Plangebiet selbst bisher nur teilweise als Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt und bisher als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt wurde, entfaltet die Planung Wirkungen sowohl auf den Naturhaushalt wie auf die örtlich betroffene Landwirtschaft. Der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt so schonend wie möglich. Es werden nur die siedlungs- und straßennahen Geländestreifen der ausgedehnten Grünlandflächen in Anspruch genommen, wodurch der Naturraum in seinem überwiegenden Ausmaß unberührt bleibt. Der Bereich, den das Plangebiet einnimmt, war auch bisher nicht störungsfreier Naturraum, weil gerade im Übergangsbereich die Straßenräume unmittelbar an den Freiraum angrenzten und ihrerseits Störungen verursachten.

Außerdem handelt es sich bei diesen Flächen um intensiv genutztes Grünland mit nur bedingter natürlicher Wertigkeit.

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Landwirtschaft stellen sich auf zweierlei Arten ein:

Zum einen verringert sich die landwirtschaftliche Nutzfläche objektiv um 7.382 m<sup>2</sup>. Davon sind 5.070 m<sup>2</sup> im Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen seit Jahrzehnten als Wohnbaufläche dargestellt und schon seit jeher für die Siedlungserweiterung vorgesehen. Alleine der Plangebietsteil, der sich entlang der Straße „Zum Listersee“ hinzieht, greift in einer Größenordnung von 2.312 m<sup>2</sup> in eine Fläche ein, die bisher für die Landwirtschaft reserviert war. Relativiert

wird der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche aber durch die schwierige topografische Lage der Fläche. Die Bewirtschaftung ist durch die vorherrschende Schräglage des Geländes von 20-25% Längsneigung in Ost-West-Richtung seit jeher erschwert.

Zum anderen tangiert die Planung des allgemeinen Wohngebietes (WA) den an der Straße „Zum Listersee“ gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Das Heranrücken der Wohnbebauung an den Betrieb, lässt auf den ersten Blick die Vermutung zu, dass hier Konfliktpotenzial entstehen könnte, welches ausgleichsbedürftige Spannungen zwischen den verschiedenen Nutzungen hervorruft. Konfliktmindernd wirkt sich allerdings die Tatsache aus, dass sich der Betrieb in den letzten Jahren immer weiter von der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse in Richtung Fremdenverkehrsnutzung und Pferdepensionsbetrieb entwickelt hat. Zurzeit wird daher das Konfliktpotenzial eher gering eingeschätzt.

Beachtenswerte Auswirkungen auf benachbarte Wohngrundstücke sind nicht zu erwarten, denn weder Besonnung noch Belichtung oder Belüftung der angrenzenden Grundstücke sind durch das Vorhaben in erkennbarer Weise berührt. Auch der Verkehr, den die hinzutretenden Hauseinheiten verursachen, wird keine nennenswerten Störungen für die Nachbarbebauung mit sich bringen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist relativ gering, so dass sie sich im Rahmen des in einem Dorf üblichen Maßes bewegen wird.

Alle sonstigen Auswirkungen der Planung –auch gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung an der Straße „Kückelburg“ und „Zum Listersee“- bewegen sich im üblichen Rahmen dessen, was in Wohngebieten allgemein zu erwarten und zu tolerieren ist.

## **6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten, werden aufgrund ihrer geringen Dimension nicht dazu führen, dass öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Drolshagen ihre bisherigen Kapazitäten überschreiten.

## **6.3 Verkehr**

Nach Durchführung der Planung ist mit einer Zunahme von Pkw-Verkehr zu rechnen. Diese Zunahme bewegt sich aber in einem Rahmen, der für den Ort als durchaus verträglich bezeichnet werden kann.

Die örtlichen Gemeindestraßen „Kückelburg“ und „Zum Listersee“ sind in der Lage, die verkehrliche Erschließung der maximal 9 zusätzlichen Wohngrundstücke sicherzustellen. Das übrige Straßennetz in der Ortslage Dumicke zwingt ohnehin zu einer sehr vorsichtigen und umsichtigen Fahrweise, so dass die moderate Zunahme des Verkehrs durch die Planung vermutlich zu keinen Sicherheitsproblemen oder Überlastungserscheinungen auf den Straßen des Ortsteils führen wird.

In diesem Zusammenhang haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bürger aus dem Ort die starke Zunahme des Verkehrs und damit der Verkehrsunfallgefahren für spielende Kinder hingewiesen. Die Sicherheit der Verkehrsverhältnisse im Bereich des dörflichen Siedlungszusammenhangs ist eine wichtige Angelegenheit der örtlich zuständigen Verkehrsbehörden. Die hier angesprochenen Defizite in Bezug auf die Sicherheit des Verkehrsgeschehens sollten ernstgenommen werden. So könnten eventuell vorliegende Mängel z.B. mithilfe einer Verkehrsschau festgestellt und anschließend beseitigt werden.

Die Vorschläge der Bürger beziehen sich durchweg auf verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen, die zudem vorrangig außerhalb des Plangebietes zum Tragen kommen würden. Maßnahmen dieser Art können grundsätzlich nicht im Bebauungsplan festgesetzt oder geregelt werden.

Durch die zusätzliche Ansiedlung von 6 bzw. maximal 9 Wohnhäusern dürften Verkehrsunfallgefahren gegenüber dem Vorplanungszustand nicht in messbarem Umfang ansteigen.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsträger werden durch Netzergänzungen den Anschluss des Vorhabens an die vorhandene Leitungsinfrastruktur sicherstellen. Dies gilt für alle Leitungsmedien.

Auch die Anbindung an das städtische Abwasserkanalleitungssystem wird im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Drolshagen geregelt, so dass diese Aufwendungen nicht zu Lasten der Allgemeinheit gehen werden.

Auch die Aufwendungen für andere Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind ausschließlich die Angelegenheit der Vorhabenträgerin. Die Niederschlagswasserbeseitigung und die Abfallentsorgung muss die Vorhabenträgerseite mit den zuständigen Behörden bzw. den lizenzierten Unternehmen kostenneutral für die Stadt Drolshagen durchführen.

## **6.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 36 „Wohnbebauung Kückelburg“ werden Relief, Boden und Flora auf Teilflächen des untersuchten Gebietes dauerhaft verändert.

Unabhängig von der durch den Flächennutzungsplan vorgezeichneten Bestimmung des Plangebietes als Wohnbaufläche werden dort keine besonders schützenswerten Strukturen bzw. planungsrelevante Arten in erheblichem Maße betroffen.

Außerdem wurden speziell die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG im Plangebiet untersucht. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter der natürlichen Umwelt sowie auf die menschenbezogenen Wohlfahrtfunktionen und Nutzungsansprüche haben.

## **6.6 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt die Vorhabenträgerin. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts) sowie sämtliche im Verfahren ggf. erforderlich werdende zusätzliche Gutachten, Expertisen oder fachgutachterliche Stellungnahmen. Außerdem trägt die Vorhabenträgerin die Erschließungskosten. Die Vorhabenträgerin wird mit der Stadt Drolshagen einen Erschließungsdurchführungsvertrag abschließen, in welchem die Kostentragungspflicht im Detail bindend festgelegt wird.

Die Vorhabenträgerin bringt die erforderlichen Finanzmittel durch eigene Mittel, eigene Leistungen sowie durch eine ergänzende Bankenfinanzierung auf und führt hierüber den Nachweis gegenüber der Stadt Drolshagen.

## 7. VERFAHREN

Die Stadt Drolshagen hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

### **- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Drolshagen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohnbebauung Kückelburg“ beschlossen.

### **- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

Die Stadt Drolshagen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß 4 Abs.1 BauGB**

Die Stadt Drolshagen hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

### **- Entwurfsbeschluss**

Der Rat der Stadt Drolshagen hat in seiner Sitzung am ..... den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

### **- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

### **- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Drolshagen hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beigelegt.

### **- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Stadt Drolshagen am ..... (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen dieser in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

### **- Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 36 „Wohnbebauung Kückelburg“ der Stadt Drolshagen ist gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung Kückelburg“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

## **8. Rechtgrundlagen**

- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).