

STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 35

„Wohnbebauung Am Heberg“
Im Stadtteil Frenkhausen



Planbegründung



Vorhabenträger
Am Heberg GbR
Thomas Hardenacke
Rhoder Weg 48 in 57462 Olpe

Planstand: Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.35
„Wohnbebauung Am Heberg“
Drolshagen-Frenkhausen

Inhalt	Planbegründung Entwurf	Seite
1.	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3	Wahl des Planverfahrens	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.6	Umgebungsärm	8
2.7	Geologische Verhältnisse und Hydrogeologie	19
2.8	Geruchsbelastung / Landwirtschaft	20
3.	Planungsbindungen	23
3.1	Regionalplanung	23
3.2	Flächennutzungsplanung	24
3.2	Landschaftsplan	24
4.	Planungskonzept	25
4.1	Darstellung des Vorhabens	25
4.2	Zeichnerische Darstellung des Vorhabens	26
4.3	Ziele und Zwecke der Planung	28
4.3	Städtebauliche Grunddaten	28
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	29
5.1	Nutzung der Grundstücke	29
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	30
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	30
5.1.3	Bauweise	30
5.1.4	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	31
5.1.5	Gestaltungsrechtliche Festsetzungen	31
5.1.6	Grünfestsetzungen	33
5.2	Verkehr	34
5.3	Natur und Umwelt	35
5.3.1	Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung	35
5.3.2	Umweltrelevante Belange	35
5.3.3	Artenschutzrechtliche Relevanz	36
6.	Auswirkungen der Planung	41
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	41
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	42
6.3	Verkehr	42
6.4	Ver- und Entsorgung	42
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	42
6.6	Kosten und Finanzierung	43
7.	Verfahren	44
8.	Rechtsgrundlagen	45

Anlage: Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.35 „Wohnbebauung Am Heberg“, Drolshagen-Frenkhausen

PLANBEGRÜNDUNG Stand :Entwurf

1. EINFÜHRUNG

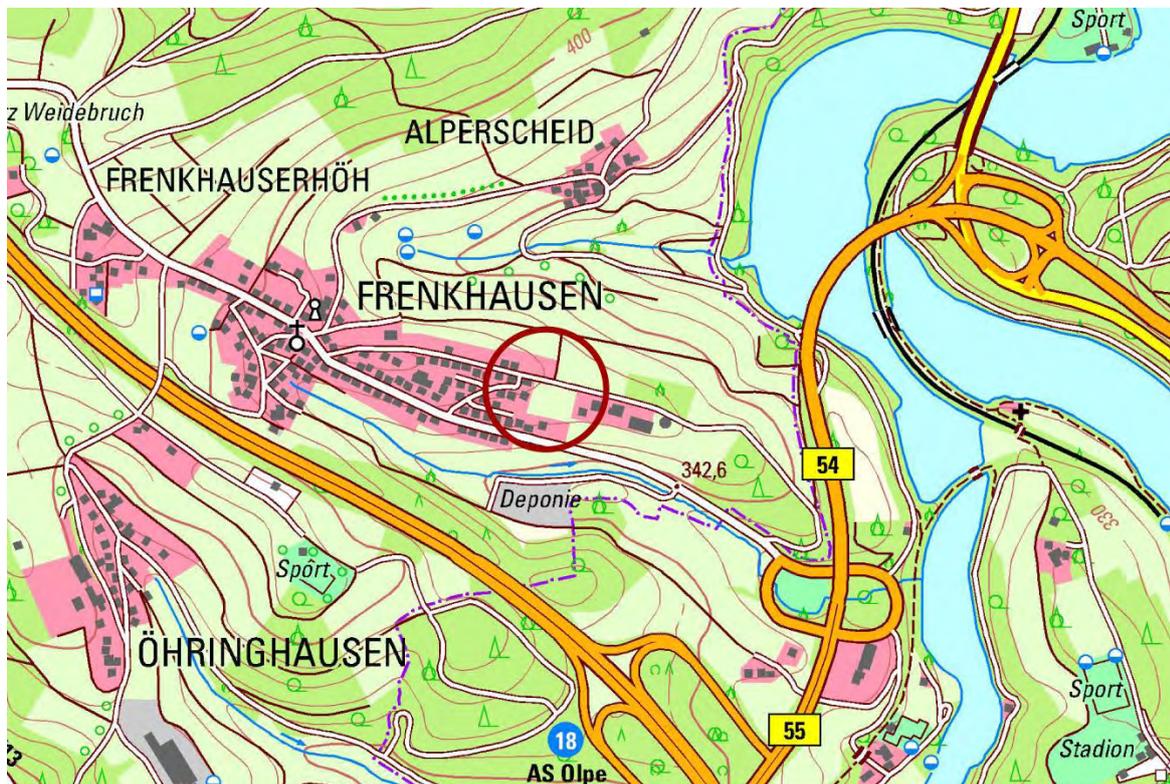
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Ortslage des Stadtteils Frenkhausen der Stadt Drolshagen und umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Dumicke, Flur 15, Flurstücksnummern 418 (tlw.), 427 (tlw.), 483 (tlw.), 719, 721, 727 (tlw.) und 732.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.362 m² qm

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 372 und 382 m über NHN.

Die Gemeindestraße „Auf der Heide“ stellt innerhalb des Plangebietes ein Art Grat dar. Das Gelände fällt in Richtung Norden relativ moderat um ca. 2,50 Meter bis zur Plangebietsgrenze. In Richtung Süden beträgt der Höhenunterschied bis zur Plangebietsgrenze ca. 9,50 Meter.



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 der Vorhabenträger zusammen mit der im weiteren beteiligten Erbgemeinschaft auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, die sich unmittelbar östlich an den bestehenden Siedlungszusammenhang der Ortslage Frenkhausen anschließen, mit insgesamt 4 Wohnhäusern zu bebauen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Unmittelbar nördlich wie östlich beginnt die Fläche 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.

Der Grundstückseigentümer und seine Mitstreiter haben bereits vorab konkrete Vorstellungen über die zukünftige bauliche Nutzung ihrer Grundstücke entwickelt und haben 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 östliche Siedlungsrand des Ortsteils Frenkhausen zu beiden Seiten der Gemeindestraße „Auf der Heide“ mit einem Abzweig in südlicher Richtung einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung zugeführt werden. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Gemeindestraße „Auf der Heide“, soweit sie innerhalb der Siedlungsfläche des Flächennutzungsplans verläuft, vollständig beidseitig angebaut. Die Planung trägt somit zur wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraße 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 Vorgeschichte in diesem Teil des Siedlungsgebietes, im Planungsprozess eher Gründlichkeit vor Schnelligkeit walten lassen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung östlich der Ortslage Frenkhausen der Stadt Drolshagen und bildet einen neuen siedlungsmäßigen Abschluss in Richtung des sich nördlich wie östlich anschließenden Grün- und Freiraums. Ebenfalls östlich des Plangebietes in ca. 100 Meter Entfernung befinden sich Stallungen eines landwirtschaftlichen Betriebes, der sich überwiegend der Pferdehaltung widmet.

Die Erschließung dieses Reiterhofes und des neuen Wohngebiets erfolgt durch die beiden bestehenden Anbindungen „Auf der Heide“ und „Am Hebborg“ sowie einer neu anzulegenden inneren Privaterschließung für die Wohnbebauung, die rechtwinklig in Richtung Süden von der Straße „Auf der Heide“ abzweigt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die bauliche Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist sehr dörflich geprägt. Die westlich wie südlich anschließende Bestandsbebauung 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 höhenmäßig in Richtung Süden stark und in Richtung Norden eher gemäigt ab. Die geplante Bebauung soll sich dem Geländere relief anpassen. Dies hat zur Folge, dass die geplante Bebauung die Trauf- und Firshöhen der benachbarten Bestandsbebauung aufnimmt und diese in keinem Fall übersteigt.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wohnstraßen „Auf der Heide“ und „Am Hebborg“ in Richtung Süden auf die überörtliche „Biggeseestraße“, die wiederum nach wenigen Hundert Metern auf die Bundesstraße 54 mündet. Damit ist die Verbindung in das gesamte örtliche, regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt. Die Autobahnauffahrt Olpe der Bundesautobahn A 45 ist über die B 54 auf kurzem Wege erreichbar.

Die innere straßenmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Wohnstraße „Auf der Heide“, die im Plan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Ergänzt werden muss eine kurze Stickerschließung, die als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird und in einer Wendeanlage für Pkw endet. Diese zweigt von der bestehenden Gemeindestraße ab, um die talseitigen Baugrundstücke zu erschließen.

Der Einmündung in die Straße „Auf der Heide“ gegenüberliegend befindet sich auf der nördlichen Seite ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, der als solcher erhalten werden soll. Er stellt zusammen mit der südlichen Privaterschließung die Abgrenzung der Bebauung in Richtung Osten dar.

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 „Auf der Heide“ 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 im Straßenraum der Gemeindestraße „Auf der Heide“ eine entsprechende Versorgungsleitung 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. In der Straße „Auf der Heide“ liegt bereits eine Kanalleitung, die jedoch westlich des Vorhabens endet. Daher wird auch der Plangebietsteil nördlich der Straße „Auf der Heide“ zur Abführung der Schmutzwasserfracht von hier an den neu zu errichtenden talseitigen Kanal angebunden.

Die talseitig der Straße „Auf der Heide“ vorgesehenen 3 Baugrundstücke werden mithilfe einer neu zu errichtenden Entwässerungsleitung in der Stickerschließungsstraße angebunden. Diese Kanalleitung findet talseitig entlang der südlichen Plangebietsgrenze ihre Fortsetzung im westlich angrenzenden Flurstück 483 bis in den vorhandenen städtischen Kanal in den Straßen "Sonnenstraße" und „Am Heberg“ und hat damit Anschluss an das Abwasserkanalssystem der Stadt Drolshagen und die angeschlossene Kläranlage.

Der Eigentümer der Grundstücksparzelle 483 sichert die Leitungsführung über seinen Grundbesitz durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch ab.

- Regenwasser

Für die Abführung des Regenwassers, das auf den Erschließungsstraßen sowie bei der Niederschlagsentwässerung der Wohngrundstücke anfällt liegt ein Geotechnischer Bericht über durchgeführte Versickerungsversuche der Ingenieurgesellschaft Baugrund aus Siegen mit Datum vom 30.07.2021 vor. Der Gutachter stellt fest, dass die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich gegeben sind. Er weist darauf hin, dass die vier Versickerungsversuche die folgenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte ergeben haben:

kf-Wert 1 = 4×10^{-5} m/s,

kf-Wert 2 = 6×10^{-5} m/s

kf-Wert 3 = 2×10^{-4} m/s

kf-Wert 4 = 7×10^{-5} m/s

Nach den Ergebnissen der Feldversuche kann Wasser aus Versickerungsanlagen in dem Tonschiefer in einer Tiefe von 1,0 m in den Untergrund versickern. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich anfallendes Niederschlagswasser bei einer Versickerung auf tieferen, weniger geklüfteten Felsschichten staut, sammelt bzw. auf diesen Flächen nach Süden abfließt. Aus diesem Grund werden auf jedem der Baugrundstücke je eine Rigole vorgesehen,

die in gleicher Weise, wie im benachbarten Bebauungsplan Nr.20 „Auf der Heide“ einen ausreichend bemessenen Stauraum für das Niederschlagswasser bietet. Demnach werden alle Grundstücke des Plangebietes das Niederschlagswasser aus der Hof- und Dachentwässerung über diese Rigolen dezentral versickern. Die Standorte der Rigolen sind im Plan verzeichnet. Durch die grundstücksbezogene Niederschlagswasserversickerung ist die technisch größtmögliche Entlastung des Kanalsystems von Fremdwasser gegeben. Die Grundwasserneubildung wird gleichzeitig wirkungsvoll gefördert.

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG schadlos zu beseitigen. Sofern anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und zentral in ein Gewässer oder das Grundwasser eingeleitet wird, ist hierfür die Erlaubnis gem. §§ 8 – 10 WHG zu beantragen.

Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn in Anlehnung an bestehende Wasserschutzgebietsverordnungen für ordnungsbehördlich festgesetzte Wasserschutzgebiete aus Gründen des Besorgnisgrundsatzes nachfolgende Hinweise / Auflagen und Anforderungen erfüllt werden:

1. Im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen die Gefahr der Auswaschung oder Auslaugung wassergefährdender Stoffe besteht.
2. Die gegen Auslaugen, Ab- und Einschwemmen ungesicherte Lagerung von wassergefährdenden Stoffen aller Art ist verboten.

- 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

Der Drolshagener Ortsteil Frenkhausen liegt in hügeliger Mittelgebirgslandschaft. Die Landschaft gehört zum Sauerländer Bergland im Lister-Ihne-Bergland.

Frenkhausen liegt jeweils in etwa drei Kilometern Entfernung zwischen Drolshagen und Olpe, nahe dem Südausläufer/Zulauf des Biggesees und zudem verkehrsgünstig nahe A 45 und B 54/55.

Das geplante Baugebiet liegt auf einer Kuppe zwischen 373 und 382 m Höhe.

Das Gelände des geplanten Wohngebietes stellt sich bislang als intensiv genutzte Pferdeweide dar. Es liegt am östlichen Rand der Ortslage und umfasst eine Fläche von 4.562 m² einschließlich Erschließungsweg und Wegeverbindung zu den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen.

Die bauliche Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets westlich besteht überwiegend aus konventionellen Wohngebäuden der vergangenen 5-7 Jahrzehnte sowie östlich einem modernen Pferdebetrieb.

Die Wohngebäude sind in Bezug auf die Gebäudehöhen und Dachlandschaft relativ

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 Frenkhausen wirkt regionaltypisch wie die zahlreichen kleinen Ortschaften in den benachbarten Talräumen, umgeben von einer überwiegend offenen, grünlandgenutzten Feldflur und in den Höhenlagen kleineren Forstschlägen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge und der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes des Kreises Olpe. Der nordöstliche Wirtschaftsweg hingegen liegt im LSG-4813-001 „Bigge-Lister-Bergland Typ A“.

Weitere internationale und nationale Schutzgebiete liegen deutlich außerhalb der untersuchungsrelevanten Entfernungen zum Eingriffsgebiet. (Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop (Nass- und Feuchtgrünland) befindet sich ca. 400 m südwestlich und aufgrund der Topographie außerhalb möglicher Einflussnahme durch das Bauvorhaben.

Biotopverbände oder Flächen des Biotopkataster NRW umgeben das Plangebiet, liegen jedoch außerhalb prognostizierbarer Auswirkungen.

Negative Auswirkungen auf internationale und nationale Schutzgebiete sind nicht zu erwarten, da dem randlichen Eingriff in den Schutzgebietsstatus „LSG“ stattgegeben und eine Befreiung aus dem Landschaftsplan beantragt werden kann.

Biologische Vielfalt

Die Ausgangssituation des Geltungsbereichs ist vorwiegend gekennzeichnet durch relativ intensiv genutztes Grünland dreiseitig umgeben von vergleichbaren Weiden. Erst mit etwas Abstand beginnen mittel- bis hochwertige Strukturen des Dorfrandes wie südlich einige Obstbäume, östlich die Stallungen (Rauchschnalben) oder westlich der Siedlungsbereich.

Doch innerhalb des Plangebietes ist eine gering ausgeprägte biologische Vielfalt anzutreffen.

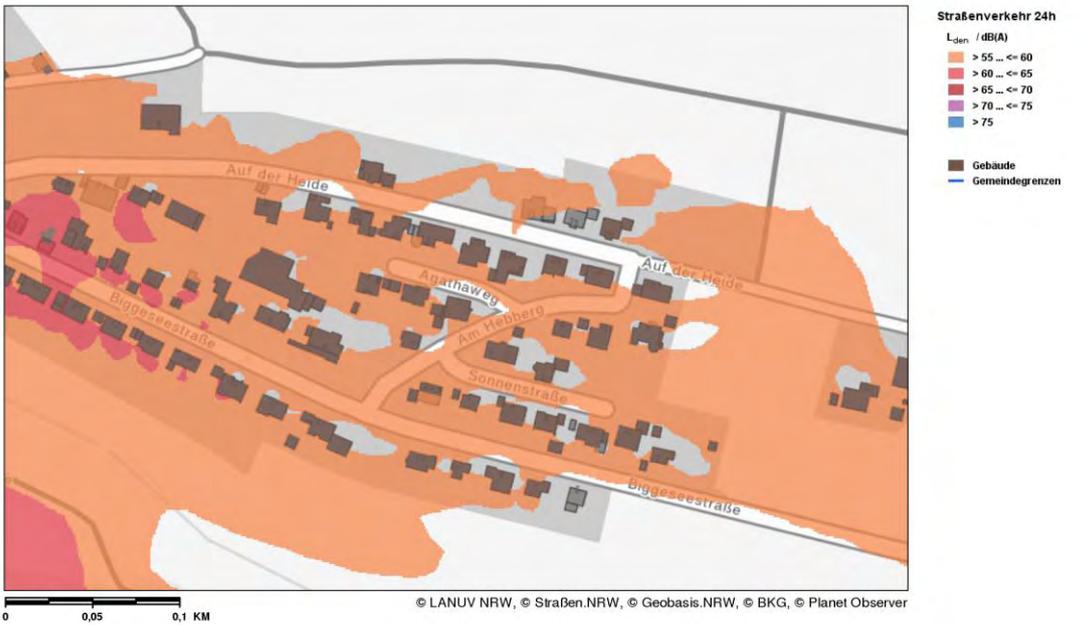
Da keine hochwertigen Lebensraumstrukturen beeinträchtigt werden, sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

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 von Lärmeinwirkungen stärkeren Ausmaßes unbelasteten Bereich des Siedlungsgefüges. Die Umgebungslärmkarten des Landes NRW geben einen ersten Eindruck darüber, inwieweit der Hintergrundlärm eine beachtenswerte Planungskomponente

darstellt. Wie die beiden folgenden grafischen Darstellungen zeigen, befindet sich das Plan-
gebiet in einem Bereich für den die Lärmkarte Straßenlärm im 24 Stunden–Mittelwert die nied-
rigste Einstufung einer Lärmbelastung (55 dB(A) – 60 dB(A)) zeigt.



Aufgrund von Befürchtungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren geäußert wurden, hat sich der Vorhabenträger entschlossen aus Sicherheitsgründen eine zusätzliche lärmtechnische Untersuchung durchführen zu lassen. Der TÜV-Nord legt mit Datum 04.11.2022 die entsprechende Untersuchung vor und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Auf das Plangebiet wirken die folgenden umliegenden Geräuschquellen ein:

- Straßenverkehr: Beurteilung nach DIN 18005-1 / 16. BImSchV
- Gewerbeanlage (Reitstall) Beurteilung nach DIN 18005-1 / TA Lärm

Die Untersuchung zeigt, dass angesichts der derzeitigen Verkehrsbelastung im Plangebiet durch die Beurteilungspegel der städtebauliche Orientierungswert der DIN 18005-1 für Verkehr in einem WR-Gebiet zur Tages- und Nachtzeit an einzelnen Fassaden überschritten wird. Da im vorliegenden Fall die Möglichkeiten zum aktiven Schallschutz ausscheiden, sollten ersatzweise Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt werden. Für die Aufnahme der beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB werden folgende Textvorschläge unterbreitet:

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Schallschutz von Wohn- und Arbeitsräumen

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Schalldämm-Maß erfüllen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind in Abs.7.1 der Norm 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile. Der maßgebliche Außenlärmpegel sind in der Planbegründung im Folgenden als Fassadenlärmkarten für das EG und das 1.OG in dB(A) dargestellt.

Schallschutz von Schlafräumen

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts >45 dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z. B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Drolshagen, Fachbereich 4 –Planen, Bauen, Wohnen in Raum ... eingesehen werden.

Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude ausgehend vom Außenlärmpegel sichergestellt. Die im Folgenden wiedergegebenen Lärmpegelkarten (Außenlärmpegel) stellen im weiteren Verfahren die Schnittstelle für den Architekten dar, um den erforderlichen baulichen Schallschutz der Außenbauteile planen zu können. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises im Zuge des Bauantragsverfahrens.

Der planungsinduzierte Verkehr erhöht den vorhandenen Verkehrslärm an der Bestandsbebauung nur geringfügig < 1dB(A). Die Beurteilung in Anlehnung an die 16. BImSchV ergibt keine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen an der Bestandsbebauung.

Schädliche Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm (Reitstall), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die vorhandene Anlage außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.“

Gebäudelärmkarten Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm

EG / Tag



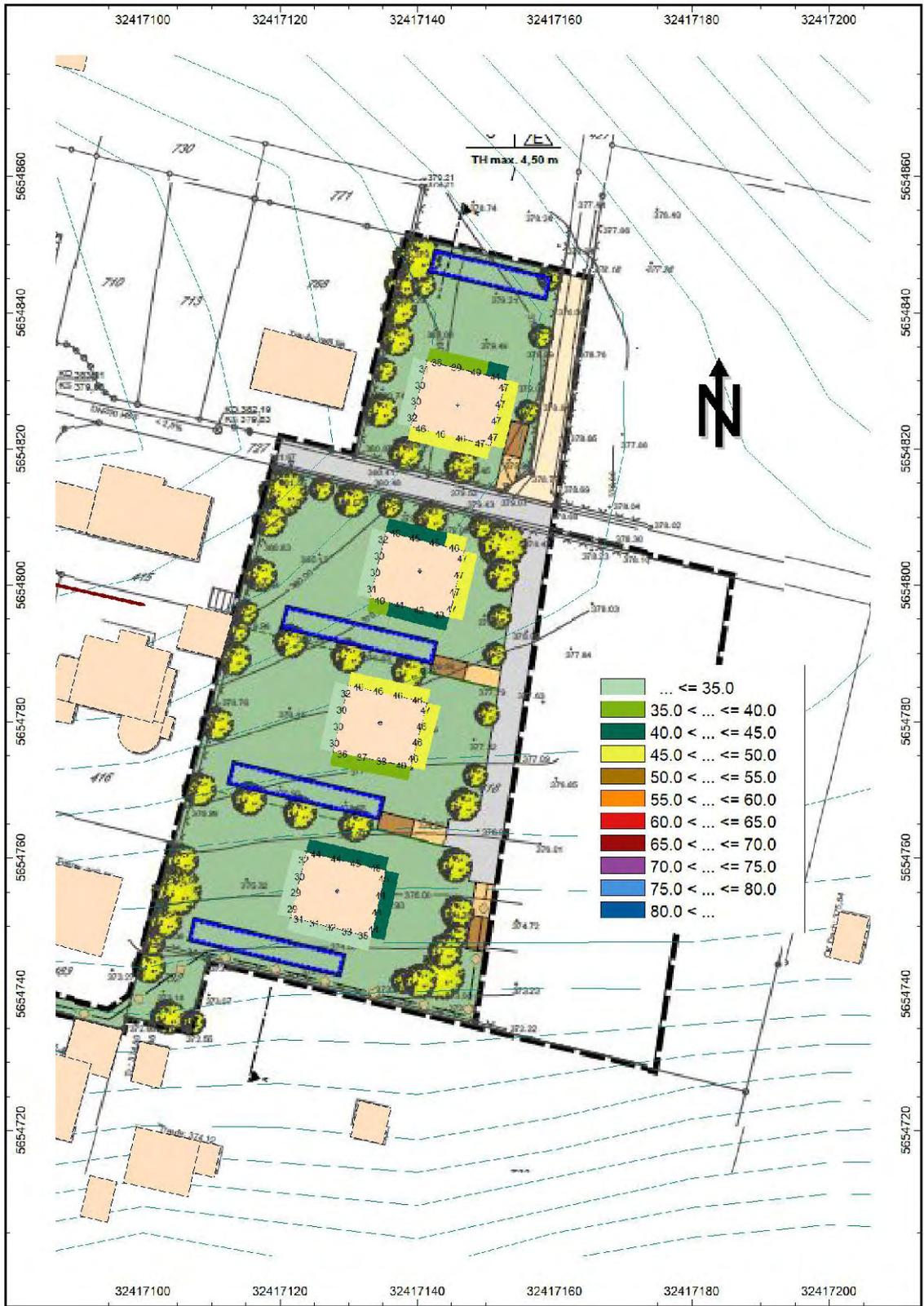




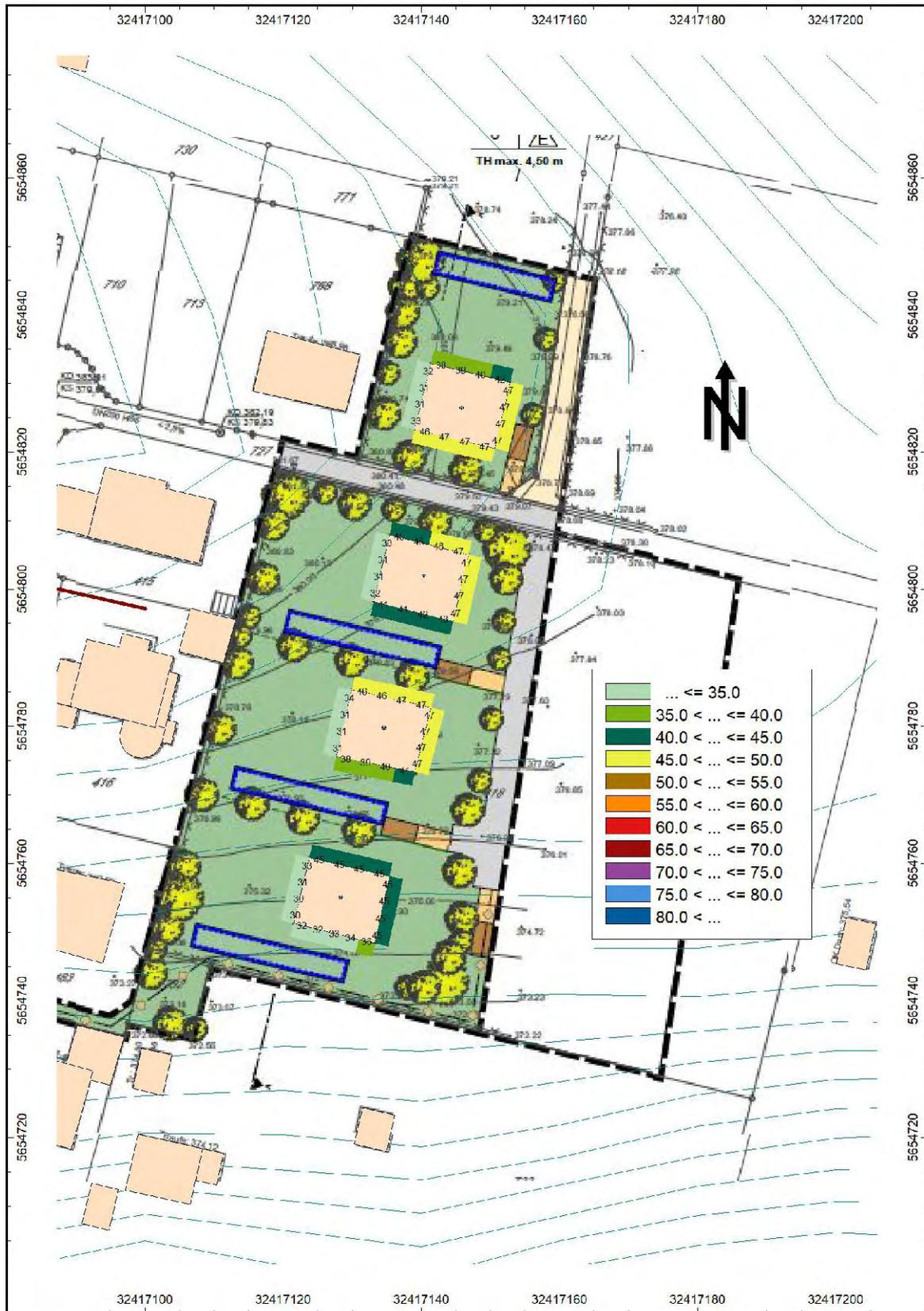


Gebäudelärmkarten Beurteilungspegel Gewerbelärm tagsüber

EG / Tag



1. OG / Tag



Gebäudelärmkarten Außenlärmpegel

EG



1. OG



Aus den gutachterlichen Empfehlungen ergibt sich die folgende textliche Festsetzung:

TF 8

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Schallschutz von Wohn- und Arbeitsräumen

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Schalldämm-Maß erfüllen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind in Abs.7.1 der Norm 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Planbegründung im Folgenden als Fassadenlärmkarte für das EG und das 1.OG in dB(A) dargestellt.

Schallschutz von Schlafräumen

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts >45 dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z. B: bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Drolshagen, Fachbereich 4 –Planen, Bauen, Wohnen in Raum ... eingesehen werden.

2.7 Geologische Verhältnisse und Hydrogeologie

Der bereits genannte Geotechnische Bericht führt in Bezug auf die örtlichen geologischen und hydrogeologischen Bodenverhältnisse folgendes aus:

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 Untergrundverhältnisse wurden im Bereich der vier zukünftig zu bildenden Grundstücke jeweils mit einem Schurf erkundet. Nach den Ergebnissen der Schürfe ergibt sich für die Grundstücke ein relativ einheitlicher Untergrundaufbau:

Unter einer etwa 0,1 m dicken Oberbodenschicht wurde in allen Schürfen mäßig bis stark verwitterter Tonschiefer angetroffen. Das Gestein ist bis in die Endtiefe der Schürfe (zwischen 0,8 und 1,1 m unter Gelände) völlig zerbrochen.

Hinweise auf Wasser im Untergrund haben sich nicht ergeben.

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.

Somit können auf der Grundlage der festgestellten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte jeweils eine Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage je Grundstück bemessen werden.

kf-Wert 1 = 4×10^{-5} m/s,
kf-Wert 2 = 6×10^{-5} m/s
kf-Wert 3 = 2×10^{-4} m/s
kf-Wert 4 = 7×10^{-5} m/s

Die an den Standorten der potentiellen Versickerungsanlagen ermittelten kf-Werte liegen innerhalb des von der DWA empfohlenen Intervalls. Versickerungswirksame Schicht ist das Grundgebirge. Ein ausreichender Sickerraum von 1 m unterhalb einer Versickerungsanlage kann 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.

2.8 Geruchsbelastung / Landwirtschaft

Die Lage des Baugebietes führt zu einem Heranrücken an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans Nr.20 „Auf der Heide“ wurde seinerzeit bereits die Belastung des Bereiches durch tatsächliche oder mögliche Gerüche aus der Landwirtschaft untersucht (*Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Baugebietes „Auf der Heide“ in Drolshagen-Frenkhausen, verursacht durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Markus Sondermann (STB/0796/2007); TÜV Nord Systems, Essen vom 11.11.2007*).

Im Ergebnis der o.g. Untersuchung des TÜV-Nord wurde festgestellt, dass einer Planung des gesamten Plangebietes durch die Geruchsimmissionsbelastung nichts im Wege steht. Seinerzeit hatte man jedoch, das am weitesten östlich gelegene Baugrundstück aus Gründen der Vermeidung eines möglichen Konfliktes mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vorsichtshalber nicht als Baugebiet sondern als private Grünfläche festgesetzt. Ausschlaggebend war damals die Rücksichtnahme auf mögliche Beeinträchtigungen durch eine sogenannte Altablagerung (Bodenverfüllung) sowie den Standort eines Viehunterstandes, obgleich der Gutachter dies im Jahre 2007 bereits nicht für erforderlich hielt. Hierbei handelt es sich um den Bereich der Flurstücke 719 und 724, der nunmehr im Rahmen dieses Planverfahrens den Planteil nördlich der Straße „Auf der Heide“ bildet und in diesem Zuge mit einem Wohngebäude bebaut werden soll.

Der jetzt zu betrachtende Plan will nun das bislang als Baugebiet ausgeklammerte Grundstück des Bebauungsplans Nr.20 als Baugebiet festsetzen und dazu drei weitere Bauplätze in gleicher Flucht südlich der Straße „Auf der Heide“ neu schaffen. Es gilt nunmehr, sich der Frage zu stellen, ob im Jahre 2021 noch die gleichen Bedingungen herrschen, die 14 Jahre zuvor vom Gutachter als unbedenklich beurteilt wurden.

Nach Inaugenscheinnahme des äußeren Hofbereiches am 15.09.21 (bedeckt, schwach windig, 21°C) wurde im Rahmen der Umweltprüfung der folgende Sachverhalt festgestellt:

„Der Hof Sondermann ist augenscheinlich zum einen Teil ein Freizeit-Pferdehof mit kommerzieller Schul- und Einstellerausrichtung. Einsteller sind Privatpferde, die gegen Entgelt gefüttert, gemistet und ggf. auch bewegt werden. Dies ist keine landwirtschaftliche Tätigkeit. Die

Gebäudestruktur mit Turnierhalle, Außenreitplatz und Bewegungsgöpel sowie die reichhaltige Aufenthaltsausstattung für Besucher auf dem Gelände belegen das.

Zum anderen deutet eine Vielzahl Stuten mit Fohlen auf eine kommerzielle Zucht mit Verkauf der Jungtiere hin, was häufig auch in den gewerblichen Sektor fällt.

Weitere Tierhaltung über die Hobbyhaltung hinaus war nicht erkennbar und ist an dem Standort unwahrscheinlich.

Zwischen der geplanten Wohnbaufläche im Westen des Hofes und der einzigen wesentlichen Emissionsquelle, dem Lagerplatz für Mist befindet sich ein Streifen Weideland sowie das zum

Hof gehörende Wohngebäude mit Grünflächen und Terrasse. Erst dann folgt mit einigem Abstand der Lagerplatz, der ca. 3-5 Meter unter Straßenniveau am südlichen Hofrand liegt.

Eine Geruchswahrnehmung des Mistes an der geplanten Wohnbebauung würde daher nur bei der äußerst seltenen Windrichtung aus +/-Osten stattfinden, welche wenn überhaupt, dann vornehmlich im Winter auftritt. Je kühler, desto reduzierter ist das menschliche Geruchsempfinden. Bei den zumeist vorherrschenden Westwinden ist eine Geruchbelästigung ausgeschlossen. Zudem befinden sich zwischen Misthaufen und Wohnbebauung ca. 150 m Abstand, sodass sich, wenn überhaupt die olfaktorische Wahrnehmung der Tierhaltung für die zukünftigen Bewohner im akzeptablen Bereich bewegen dürfte.

Abschließend zur Frage der Betriebsform möchte ich noch auf eine mögliche (nicht emittierende) Grünlandbewirtschaftung im Rahmen eines integrierten Landwirtschaftsbetriebes hinweisen, was üblich ist.“

Zusammenfassend stellt sich die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Plangebietes durch den benachbarten Hof und dessen Bewirtschaftung wie folgt dar:

Der Befund des TÜV-Nord aus 2007, dass es von den nördlich der Bebauung gelegenen Bewirtschaftungsflächen keine planungseinschränkende Auswirkungen durch Geruchsbelastungen gibt, gilt zumindest auch heute. Durch den zeitlichen Abstand von 14 Jahren dürften eventuelle „Altanlagen“ sich heute zudem deutlich geringer olfaktorisch auswirken, wenn sie denn jemals bestanden haben.

Die Einwirkungen des Hofbetriebes selbst auf das Plangebiet dürften nach Lage der Dinge, wie beschrieben, ebenfalls eine planungsrelevante Schwelle nicht überschreiten.

Gleichwohl hat der Vorhabenträger ein zusätzliches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die aktuelle Situation untersucht. Der TÜV-Nord legt mit Datum 01.02.2023 seine gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet Nr.35 „Wohnbebauung Am Heberg“ der Stadt Drolshagen vor und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Kenngrößen der Geruchsbelastung gemäß TA Luft 2021 verursacht durch die geruchsrelevanten Emissionsquellen im Umfeld des Bebauungsplangebietes waren mithilfe von Ausbreitungsrechnungen abzuschätzen, um die Eignung für Wohnbebauung beurteilen zu können.

Berücksichtigt werden sollten dabei als potenzielle Geruchsemitter die Quellen des direkt an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes Sondermann. Auf dem Gelände wird ein Reiterhof mit Schulbetrieb, Unterbringung von Privatpferden sowie Zuchtbetrieb mit An- und Verkauf von Pferden betrieben. Insgesamt sind maximal 50 Pferde untergebracht.

Als Geruchsquellen wurden im Sinne einer pessimistischen Abschätzung die direkt an das Plangebiet angrenzenden Weideflächen, die Ställe und Winter-Paddocks zur Unterbringung der Pferde sowie ein Mistplatz berücksichtigt.

Die berechneten Geruchsimmissionen waren mit den Immissionswerten der TA Luft 2021 für Wohn-/Mischgebiete zu vergleichen.

Die Gesamtgeruchsbelastung wurde durch Ausbreitungsberechnungen nach TA Luft 2021 mit dem Modell AUSTAL und auftragsgemäß mit den meteorologischen Daten der DWD Station Nümbrecht „Auf dem Lindchen“ ermittelt.

Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung liegen im Plangebiet zwischen 0,02 (2% der Jahresstunden Geruch) und 0,08 (8% der Jahresstunden Geruch).

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung zeigen, dass der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 im gesamten Plangebiet eingehalten wird.“

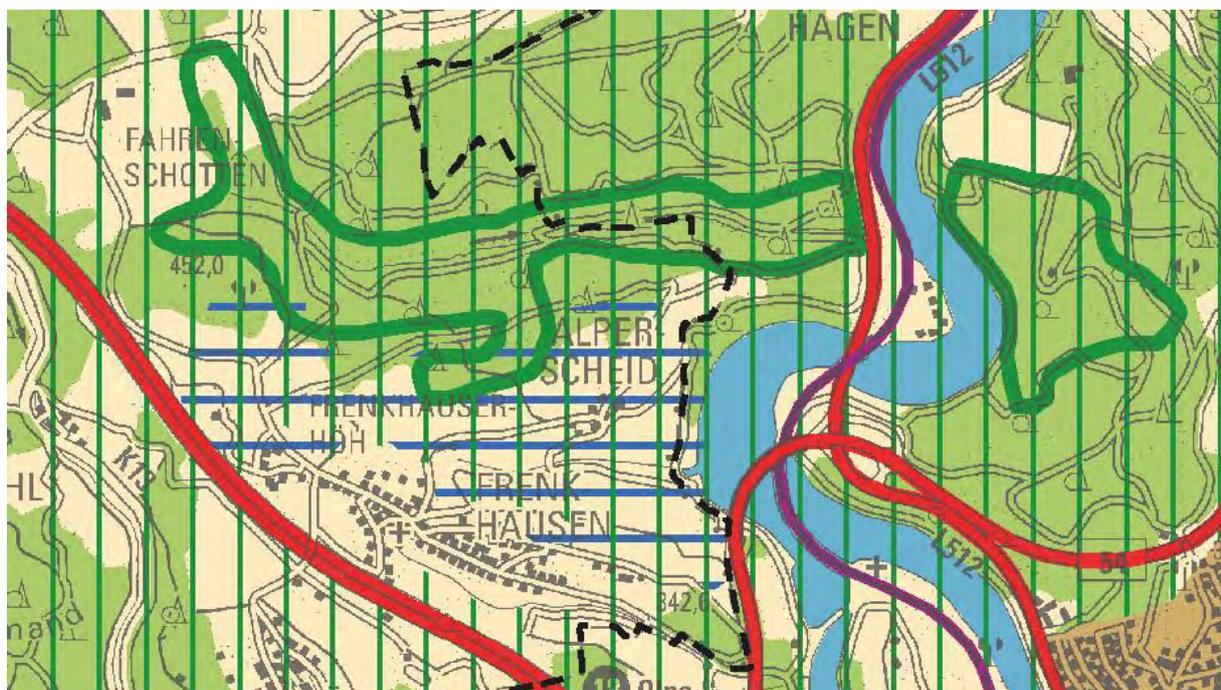
Die Untersuchung belegt, dass auch aktuell keine Bedenken bestehen, dass die Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft (Pferdewirtschaft) verträglich nebeneinander existieren können.

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-Frenkhausen 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-Frenkhausen ist ebenso wie das Plangebiet vollständig von dieser Signatur ausgespart.

Außerdem ist nördlich des Plangebietes und der Ortslage Frenkhausen eine Signatur für den Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Das Plangebiet wird davon ebenfalls nicht berührt.



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.

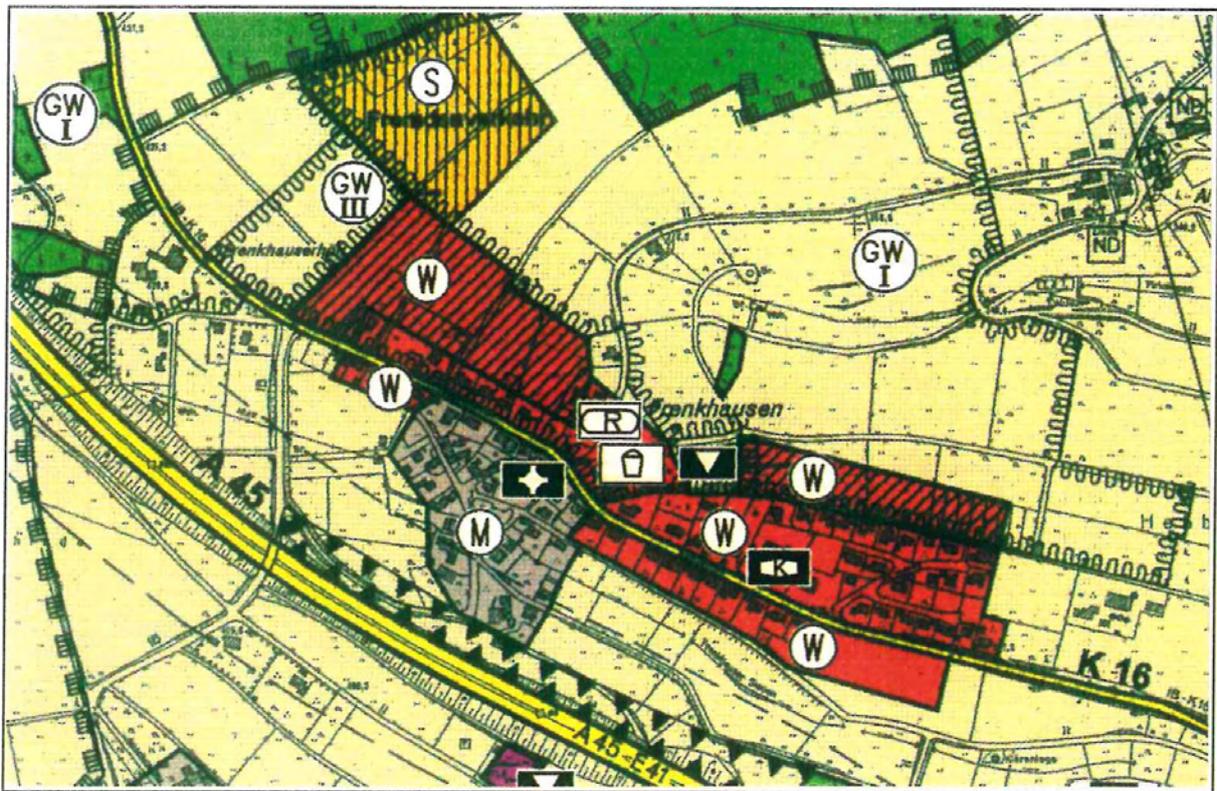
Das Orts- und Landschaftsbild kann durch eine Vielzahl an Strukturen geprägt sein, daher sollen insbesondere überlieferte Siedlungsstrukturen mit ihren charakteristischen Übergängen zwischen Siedlungsraum und Landschaft einschließlich ihrer Wegestruktur bewahrt und bei Siedlungserweiterungen durch Aufnahme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

3.2 Flächennutzungsplan

Der östliche Siedlungsrand des Ortsteils Frenkhausen zu beiden Seiten der Gemeindestraße „Auf der Heide“ mit einem Abzweig in südlicher Richtung soll einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung zugeführt werden. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Gemeindestraße „Auf der Heide“, soweit sie innerhalb der Siedlungsfläche des Flächennutzungsplans verläuft, vollständig beidseitig angebaut.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt den Bereich des Plangebiets am östlichen Rand der Wohnbaufläche dar, jedoch vollständig in der Fläche für die Landwirtschaft gelegen. Die Planung wird als sinnvolle und städtebaulich nachvollziehbare Abrundung des Siedlungsgefüges am Ortsrand gesehen. Ferner ist die Fläche so gering, dass hier gleichwohl von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs.2 BauGB ausgegangen werden kann.

Der Bebauungsplan greift auch nicht in dargestellte Schutz- oder Vorbehaltsgebiete ein.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen

3.3 Landschaftsplan

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes des Kreises Olpe. Der nordöstliche Wirtschaftsweg hingegen liegt im LSG-4813-001 „Bigge-Lister-Bergland“ <Typ A>.

Dem randlichen Eingriff in den Schutzgebietsstatus kann im Rahmen der Abwägung stattgegeben und eine Befreiung aus dem Landschaftsplan beantragt werden. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Weg auch nach einer Bebauung unversiegelt und dieser dauerhaft für die Allgemeinheit nutzbar bleibt.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Darstellung des Vorhabens

Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs.1 BauGB ist die „Am Heberg GbR“ vertreten durch Herrn Thomas Hardenacke, der auch in Vertretung seiner Miterben dem Eigentümer der Flurstücke 719 und 721 handelt. In das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert sind ferner das Teilstück der Straßenparzelle 727 „Auf der Heide“ sowie der anliegende Teil des landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs, Flurstück 427.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Flächengröße von 4.362 m² auf, die Verkehrsflächen nehmen davon 614 m² ein, wodurch für das geplante Nettobauland eine Fläche von 3.748 m² verbleibt.

Es ist beabsichtigt, das Nettobauland in insgesamt vier Baugrundstücke aufzuteilen, auf denen jeweils ein freistehendes Einzelhaus errichtet werden soll. Die Höhe der geplanten Gebäude soll sich an der Höhenentwicklung der westlich angrenzenden Bestandsbebauung 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 zur Straße „Auf der Heide“ 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 Frenkhausen“ in den Plan übernommen.

Die Verkehrs- und Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den Fachämtern der Stadtverwaltung Drolshagen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Erschließungsansätze „Auf der Heide“ und „Am Heberg“.

Die Leitungserschließung des Plangebietes erfolgt durchgängig in der Verkehrsfläche der im Plangebiet liegenden Straßenabschnitte. Die erforderliche Trinkwasserleitung ist teilweise vorhanden und wird bedarfsgerecht ergänzt. Die Herstellung, Lage und Dimensionierung der Ergänzung der Wasserversorgungsleitungen geschieht in Übereinkunft und in Absprache mit dem Wasserbeschaffungsverband Frenkhausen als Versorgungsträger.

Zur Schmutzwasserentsorgung wird das nördlich der Straße „Auf der Heide“ gelegene Baugrundstück an den bestehenden Kanal angeschlossen.

Die südlich und talseitig der Straße „Auf der Heide“ vorgesehenen Baugrundstücke werden mithilfe einer Entwässerungsleitung in der Stickerschließungsstraße angebunden. Diese Kanalleitung findet talseitig entlang der südlichen Plangebietsgrenze, gesichert durch ein Leitungsrecht, ihre Fortsetzung im westlich angrenzenden Flurstück 483 bis in den vorhandenen städtischen Kanal in den Straßen „Sonnenstraße“ und „Am Heberg“.

Der Eigentümer der Grundstückspartzeile 483 sichert die Leitungsführung über seinen Grundbesitz durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch ab. Das Bestandsgrundstück wird dazu in den Geltungsbereich des VEP und VBB einbezogen.

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

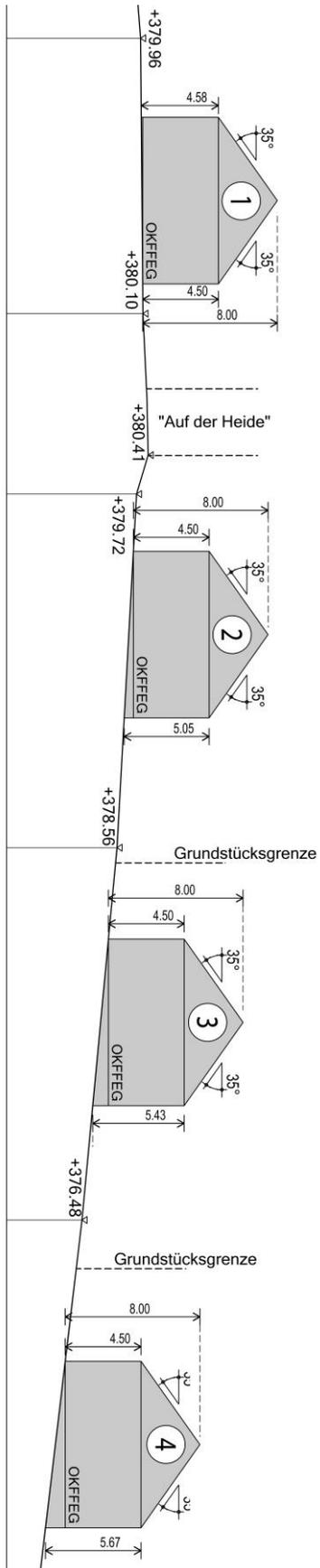
4.2 Zeichnerische Darstellung des Vorhabens (Lageplan / Geländeschnitte)

Das Vorhaben besteht im Grunde aus der Schaffung von 4 erschlossenen Standorten für die Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern. Die Gebäudeplanung liegt zurzeit noch nicht vor, so dass das Vorhaben in Bezug auf die Darstellung der Baukörper-Kubaturen lediglich die nach der Planung möglichen und wahrscheinlichen Umrisse darlegen kann.

Lageplan geplante Bebauung



Geplante Bebauung entsprechend der Darstellung der Gebäude 1 bis 4 im Geländeschnitt des Vorhaben- und Erschließungsplans mit höhenmäßiger Einordnung:



4.3 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 Frenkhausen zu schaffen.

Die Planung soll die Chance der bereits bestehenden Erschließung und Anbindung an das vorhandenen Straßennetz durch die Straße „Auf der Heide“ nutzen, um auf diese Weise auf einfachem Wege neuen Wohnraum zu schaffen. Durch die zum großen Teil bereits vorhandene Erschließung ist es möglich, dass der durch die Planung gewonnene Wohnraum zu bezahlbaren Preisen angeboten werden kann bzw. dass die Grundstückseigentümer mit vertretbarem Aufwand zu Ihrem Eigenheim kommen. Die Siedlungsentwicklung am Ostrand des Ortsteils findet mit dieser Planung ihr nachvollziehbares Ende.

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, klar definierte Grenze zum Frei- und Naturraum.

Der Standort des Plangebietes verfügt über eine nach Süden gerichtete Hanglage und damit ansprechende Voraussetzungen für ein Wohngebiet sowie für gute Bedingungen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.

4.4 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	4.610 qm

davon : Nettobauland WR (ohne Teilstück aus Parzelle 483) :	4.563 qm
davon: nördlich „Auf der Heide“	815 qm
südlich „Auf der Heide“	3.867 qm
Verkehrsfläche	545 qm
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	144 qm
öffentliche Straßenverkehrsfläche	165 qm
private Straßenverkehrsfläche	236 qm

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des WR-Gebietes ist dem Umstand geschuldet, dass der westlich unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Drolshagen „Auf der Heide“ in seinem Geltungsbereich durchgängig Reines Wohngebiet festsetzt. Die Fortsetzung dieses Planungsansatzes ist daher folgerichtig.

Im Übrigen ist die Schaffung einer ruhigen Wohnlage prädestiniert für die Wahl eines WR-Gebietes gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung.

Das Plangebiet weist im WR-Gebiet, analog zur Gebäudevorplanung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers 4 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.

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 1 festgesetzt. Hierbei gilt, dass sofern topografiebedingt das Untergeschoss als Vollgeschoss gilt, das jeweilige Dachgeschoss / Obergeschoss die Schwelle zum Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung Nordrhein-Westfalen nicht überschreiten dürfen.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

Zur zusätzlichen Eingrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird dafür die Traufhöhe festgesetzt. Traufhöhe ist die traufseitige Wandhöhe an der straßenzugewandten Traufseite der Gebäude in diesem Fall jeweils zur Straße „Auf der Heide“ gewandt. Die traufseitige Wandhöhe (Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) darf einerseits maximal 6,50 Meter über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) liegen. Außerdem darf die OKFFEG maximal 0,50 m von der Höhe des gewachsenen Geländes an der straßenseitigen Außenwand abweichen.

TF1 Höhe baulicher Anlagen

Die traufseitige Wandhöhe darf 6,50 m über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) nicht überschreiten. Einschließlich Sockel ist ein Höchstmaß von 7,80 m über natürlichem Gelände zulässig.

5.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird folgerichtig „offene Bauweise“ festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen 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 südseitig der Straße „Auf der Heide“ 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.

Das Baufeld nördlich der Straße „Auf der Heide“ soll die streng ausgerichtete Gebäudeflucht aus dem Bebauungsplan Nr. 20 aufgreifen und entsprechend fortführen. Dementsprechend wird hier zur Einhaltung der straßenseitigen Bauflucht eine Baulinie festgesetzt. In diesem Fall muss auf die Baulinie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

In der nicht überbaubaren 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.

5.1.5 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 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 Frenkhausen“ 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, Geschoszahl und in der Gestaltung der Außenwände an den Gebäuden ihrer Umgebung orientieren. Da das Ortsbild in Frenkhausen bei Wohnhäusern von maximal zweigeschossigen Gebäuden geprägt wird, darf die traufseitige, der Straße „Auf der Heide“ zugewandten Seite, die Wandhöhe bei Neu- und Umbauten 6,50m über OKFFEG nicht überschreiten.

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 Einzelwerchhäuser und Einzelwerchgiebel 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 geschlämmtes 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, geschlämmte 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 Fassadenbestandteile 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.

TF4 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 Grünfestsetzungen

Aus Gründen der ortstypischen und landschaftsgerechten Gestaltung der Außenflächen im Plangebiet werden die textlichen Festsetzungen (TF5 und TF6) wie folgt getroffen:

TF5 Freiflächen

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

TF6 Pflanzgebot

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>

Darüber hinaus wird der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wie folgt behandelt:

Bilanzierung des Eingriffs / Ausgleichs gemäß Umweltbericht Punkt 4.2.

(Biotopwert B - Biotopwert A = Defizit Biotopwertpunkte) siehe Umweltbericht S. 26.

7.225 - 13.130 = - 5.905

Das Defizit von 5.905 Wertpunkten wird durch die Herrichtung eines Feldgehölzes mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen von 90 – 100% aus geringem bis mittlerem Baumholz (BHD > 14 - 49 cm) kompensiert werden. Auf der Fläche der externen Kompensationsmaßnahme (Geltungsbereich B) wird die Schaffung eines Feldgehölzes initiiert, welches die landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Qualitäten des regionalen Offenlandes durch gliedernde und belebende Gehölzelemente sicherstellt. Dementsprechend wird die folgende externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

TF7 Externe Ausgleichsmaßnahme

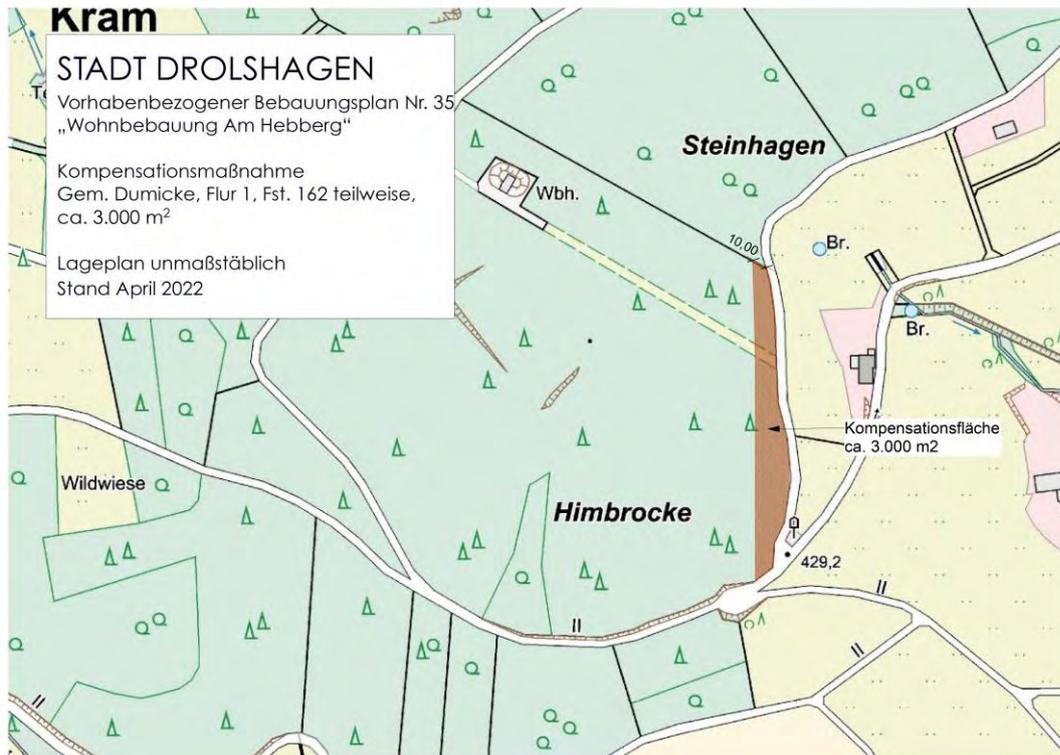
Auf der externen Ausgleichsfläche / Kompensationsfläche von 3.000 m² Fläche ist die Herrichtung eines Waldmantels (Gehölzstreifens) mit lebensraumtypischen Baum- und Straucharten-Anteilen von 90 – 100% aus geringem bis mittlerem Baumholz (BHD > 13 cm) gemäß Pflanzliste herzurichten:

Pflanzliste

	Strauch- Baumart	Anzahl	Herkunft	Pflanzengröße	Pflanzverband
1	Winterlinde	20	82304	80-120	alle 15-20 m
2	Sommerlinde	20	82404	80-120	alle 15-20 m
3	Vogelkirsche	40	81404	50-80	locker verteilt
4	Salweide	40		30-50	locker verteilt
5	Hasel	30		30-50	3 x 3 m
6	Weide spec., min. 4 heimische Arten	40		30-50	3 x 3 m
7	Faulbaum	30		30-50	3 x 3 m
8	Weißdorn	30		30-50	3 x 3 m
9	Schlehdorn	30		30-50	3 x 3 m
10	Hundsrose	30		30-50	3 x 3 m
11	Apfelrose	30		30-50	3 x 3 m
12	Kornelkirsche	30		30-50	3 x 3 m
13	Gem. Schneeball	30		30-50	3 x 3 m
14	Schw. Holunder	30		30-50	3 x 3 m
15	Summe	430			
16					
17	Zzgl. Pflanzung				
18	Zzgl. Einzelschutz				

(Quelle: Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland, Forstbetriebsbezirk Rosenthal)

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vollständig durchzuführen.



Lage der externen Kompensationsmaßnahme

Die Pflanzenkombination ist bienen- und ameisenoptimiert.

Innerhalb des 200 m langen und ca. 10 m breiten Pflanzstreifens soll ca. alle 10 m eine Linde im Verband gepflanzt werden, (Sortenwechsel wegen verschiedener Blühzeiten, Wegetrasse wird übermessen).

Vogelkirsche und Salweide sind locker verteilt als Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Die Straucharten sind in 5-10er Trupps einer Art zu pflanzen.

Es wird auf eine Krautzone verzichtet, um eine Beschattung für die Ansiedlung von Ameisenkolonien zu schaffen

Die Pflanzung ist vorzugsweise einzeln gegen Wildverbiss zu schützen, z.B. Typ WaldWUNDER Standard 8 Stck., Standard XL 320 Stck. (Fa. WaldWunder, Kirchheimbolanden).

Der Wildverbiss-Schutz ist rückstandsfrei abbaubar und daher entfällt die Verpflichtung zum Rückbau. Durch die optimierte Anwuchsunterstützung entfällt zumeist auch die Nachpflanzpflicht.

Die vorgenannten Pflanzdetails sowie eine ggf. andere Art des Verbiss-Schutzes sind in einen Städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

5.2 Verkehr

Die bestehende öffentliche Straße „Auf der Heide“ sowie die Anbindung an die K13 werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in voller Breite der vorhandenen Straßen- und Wegeparzellen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt (Flurstücke 284, 134 (tlw.), 152 (tlw.), 286, 288, 290, 292 und 293).

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 Frenkhausen, im Allgemeinen ruhig und mit ange-

passter 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen:

WR-Gebiet, Nettobauland (ohne Bestandsgrundstück), gesamt:	4.016 m ²
Anzahl der Baugrundstücke:	4
Maximale Anzahl der Wohneinheiten:	8

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. 18

Personen. Geht man davon aus, dass jeder Haushalt 2 Pkw besitzt, dann ist von einem maximalen Pkw-Besatz von 16 Fahrzeugen auszugehen.

Für die Benutzung der Straße „Auf der Heide“ als Erschließungsstraße 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: $0,35 \times \text{Pkw-Bestand} = 5,6 \text{ Pkw}$

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

$$(2 \times 5,6) + (10 \times 2,8) + (12 \times 1,12) = 52,64 \text{ Kfz/24h}$$

Dementsprechend muss, durch das Plangebiet verursacht, von einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 53 Fahrzeugbewegungen pro Tag gerechnet werden.

5.3 Natur und Umwelt

5.3.1 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlagen 1 zählt das Neubauvorhaben 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 Umweltrelevante Belange

Im beigefügten Umweltbericht wurde eine umfassende Prüfung vorgenommen, inwieweit besonders für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. anzunehmen ist, dass erhebliche Auswirkungen über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Verkehr, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.

Für den Bereich Tier/Pflanzen wird ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüferunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt.

Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

Die bauliche Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist dörflich geprägt. Die westlich anschließende Bestandsbebauung an den Straßen „Auf der Heide“ und „Am Heberg“

weisen in der Zusammenschau ein harmonisches Gesamterscheinungsbild auf. Die Wohngebäude sind in Bezug auf die Gebäudehöhe und Dachlandschaft relativ einheitlich gehalten.

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse und Vögel, insbesondere mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind mit der Umsetzung noch aufzuzeigenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sicher auszuschließen. Weitere schützenswerte Tierarten werden nicht vermutet.

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

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

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.

Durch das Vorhaben ergeben sich kleinflächig Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Biotoptypen und Boden. Baubedingt kommt es z.B. durch den Bodenaushub und Verdichtung geringfügig zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Der Verlust von Grünland kann zur Beeinträchtigung von potentiellen Nahrungsstätten führen. Zur Wirkungsminderung oder -vermeidung hierfür werden jedoch Maßnahmen zur Stilllegung von Nutzfläche in Verbindung mit der Herrichtung eines Feldgehölzes vollzogen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes des Kreises Olpe. Der nordöstliche Wirtschaftsweg hingegen liegt im LSG-4813-001 „Bigge-Lister-Bergland“ <Typ A>.

Dem randlichen Eingriff in den Schutzgebietsstatus kann im Rahmen der Abwägung stattgegeben und eine Befreiung aus dem Landschaftsplan beantragt werden.

Weitere Schutzgebiete nationaler und internationaler Festsetzungen sind in untersuchungsrelevanten Abständen nicht vorhanden.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit, welches (s.o. - Punkt 5.1.6) durch geeignete Maßnahmen kompensiert wird.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch und Gesundheit, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter sind jedoch nicht

erkennbar.

5.3.3 Artenschutzrechtliche Relevanz

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 im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägar 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 ASP 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.

Im Vorfeld der Aufstellung eines B-Plans und der angestrebten Realisierung der Festsetzungen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (MUNLV 2010, LANUV 2010).

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

Die Stufe I (Vorprüfung) beinhaltet eine überschlägige Prognose, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die einzelnen Arbeitsschritte werden im Folgenden kurz erläutert.

Zunächst wurden die Listen der planungsrelevanten, i. d. R. streng geschützten Arten des

Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) für den Messtischblatt-Quadranten 4 im Messtischblatt 4912 (Drolshagen) gesichtet.

Planungsrelevant sind 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 festgelegten relevanten Arten werden hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG überprüft.

Dem Fundortkataster des LANUV (LINFOS, FOK) sind keine Hinweise auf planungsrelevante Arten für den Bereich der Betrachtungsfläche zu entnehmen.

Für die artenschutzrechtliche Abhandlung wurde innerhalb des Eingriffsbereiches eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen durchgeführt. Dazu wurde das Gelände am 16.09.2021 in Augenschein genommen.

Zur Informationsgewinnung wurden weiterhin die LANUV- Informationssysteme, Schutzgebietskarten sowie frühere eigene Projekte aus der Umgebung ausgewertet sowie Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie auf Betroffenheit überprüft.

Um die mögliche Betroffenheit der erfassten planungsrelevanten Arten abzuschätzen, werden die Habitatansprüche der Arten im Verhältnis zum vorliegenden Ist-Zustand der Betrachtungsfläche und den Auswirkungen des möglichen Eingriffs bewertet.

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: Waldschnepe).

Planungsrelevante Arten

Das geplante Baugebiet liegt im Quadranten 4 des Messtischblattes 4912 (Drolshagen). Nachfolgen sind die dort aufgelisteten planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps „Fettwiesen und -weiden“ dargestellt.
(download vom 12.09.2021)

Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4912

Art		Status *	Erhaltungszustand in NRW	Fettweide
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Säugetiere				
<u>Myotis daubentonii</u>	<u>Wasserfledermaus</u>	*	G	(Na)
<u>Nyctalus leisleri</u>	<u>Kleinabendsegler</u>	„	U	Na
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	<u>Zwergfledermaus</u>	„	G	(Na)
<u>Plecotus auritus</u>	<u>Braunes Langohr</u>	„	G	Na
Vögel				
<u>Accipiter gentilis</u>	<u>Habicht</u>	„	G	(Na)
<u>Accipiter nisus</u>	<u>Sperber</u>	„	G	(Na)
<u>Alauda arvensis</u>	<u>Feldlerche</u>	„	U↓	FoRu!
<u>Asio otus</u>	<u>Waldohreule</u>	„	U	(Na)
<u>Bubo bubo</u>	<u>Uhu</u>	„	G	(Na)
<u>Buteo buteo</u>	<u>Mäusebussard</u>	„	G	Na
<u>Crex crex</u>	<u>Wachtelkönig</u>	„	S	(FoRu)
<u>Delichon urbica</u>	<u>Mehlschwalbe</u>	„	U	(Na)
<u>Dryobates minor</u>	<u>Kleinspecht</u>	„	G	(Na)
<u>Dryocopus martius</u>	<u>Schwarzspecht</u>	„	G	(Na)
<u>Falco tinnunculus</u>	<u>Turmfalke</u>	„	G	Na
<u>Hirundo rustica</u>	<u>Rauchschwalbe</u>	„	U↓	Na
<u>Lanius collurio</u>	<u>Neuntöter</u>	„	G↓	(Na)
<u>Milvus milvus</u>	<u>Rotmilan</u>	„	G	Na
<u>Passer montanus</u>	<u>Feldsperling</u>	„	U	Na
<u>Phoenicurus phoenicurus</u>	<u>Gartenrotschwanz</u>	„	U	(Na)

<u>Strix aluco</u>	<u>Waldkauz</u>	„	G	(Na)
<u>Sturnus vulgaris</u>	<u>Star</u>	„	U	Na

* Nachweis oder Brutvorkommen ab 2000 vorhanden/bekannt

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)

Für das Plangebiet ist daher nur das durch die Bebauung möglicherweise entstehende Konfliktpotential für die geschützten Wirbeltierarten ‚Fledermäuse‘ und ‚Brutvögel‘ zu beschreiben.

Fledermäuse

Für den Planungsraum werden vier Fledermausarten erwähnt,

- Wasserfledermaus
- Kleinabendsegler
- Zwergfledermaus
- Braunes Langohr

wovon drei Arten durch die geplanten Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Als Waldfledermaus bevorzugt zum Beispiel das Braune Langohr vornehmlich 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. Braune Langohren jagen bevorzugt in niedriger Höhe (0,5-7 m) im Unterwuchs.

Der Kleinabendsegler gehört mit einer Körperlänge von 5 bis 7 cm und einem Gewicht von 13 bis 20 g zu den mittelgroßen Fledermausarten. Charakteristisch sind die breiten dreieckigen, an der Basis stark verbreiterten Ohren sowie der kurze pilzförmige Ohrdeckel.

Auch der Kleinabendsegler ist eine Waldfledermaus, die in walddreichen aber auch strukturreichen Parklandschaften vorkommt. Die Jagdgebiete befinden sich zum einen in Wäldern, wo die Tiere an Lichtungen, Kahlschlägen, Waldrändern und Wegen jagen. Außerdem werden Offenlandlebensräume wie Grünländer, Hecken, Gewässer und beleuchtete Plätze im Siedlungsbereich aufgesucht.

Die Tiere überwintern von Oktober bis Anfang April meist einzeln oder in Kleingruppen mit bis zu 30 Tieren in Baumhöhlen sowie in Spalten und Hohlräumen an und in Gebäuden, auch in Fledermauskästen. Als Fernstreckenwanderer legt der Kleinabendsegler bei seinen saisonalen Wanderungen zwischen Reproduktions- und Überwinterungsgebieten große Entfernungen

von 400 bis 1.600 km zurück

Er steht in Nordrhein-Westfalen auf der „Vorwarnliste“.

Die Zwergfledermäuse hingegen sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Als Hauptjagdgebiete dienen Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen aufgesucht. Als Sommerquartiere und Wochenstuben werden fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden aufgesucht. Nistkästen werden ebenfalls gut angenommen.

Somit werden diese drei Arten das Plangebiet lediglich im Überflug zu anderen Nahrungsgründen nutzen.

Nur die Wasserfledermaus wird vermutlich im Biggensee- und Rosetal jagen und dort Ruhestätten nutzen.

Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Sommerquartiere und auch keine Winterquartiere für Fledermausarten allgemein. Nahrungsflüge für die drei erstgenannten Arten sind nach Umsetzung der Planung ohne Einschränkungen weiterhin möglich. Die Wasserfledermaus wird den Planbereich nicht nutzen.

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

Vögel

Durch das Infosystem des Landesumweltamtes (LANUV) sind 18 Vogelarten erfasst, die die vergleichbaren Wiesen und Weiden innerhalb des Planquadranten in verschiedener Weise nutzen könnten.

Davon sind nur zwei Arten planungsrelevant, die die Fläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen könnten.

- Feldlerche und
- Wachtelkönig

Ein Vorkommen der Arten ist aber aufgrund der hohen Störungsrate und kleinräumigen Gliederung an diesem Standort ausgeschlossen. Zudem fehlen selbst in der Umgebung lebensraumnotwendige Naturraumausstattungen wie z.B. ungestörte zusammenhängende Flächen verschiedener extensiver Nutzungsarten.

Die übrigen 16 Arten könnten je nach Ernährungsweise und Angebot den Lebensraum zur Nahrungsgewinnung nutzen, doch die Siedlungsnähe und der Reiterhof bewirken bei den meisten Arten bereits jetzt eine Unterschreitung der individuellen Fluchtdistanz.

Somit scheidet die Fläche im Vornherein weitgehend als Nahrungsbiotop für die meisten Großvögel aus. Zudem ernähren sich die meisten Spechtarten von Insekten u.Ä., die sie aus Rindenspalten etc. picken. Der gesamte Geltungsbereich ist jedoch gehölzfrei.

Für die kleineren Arten, wie z.B. der

- Star oder
- Gartenrotschwanz

wird durch die Bebauung keine wesentliche Reduktion des Nahrungsraumes entstehen.

Einer potentiellen Ansiedlung von

- Mehlschwalbe und
- Rauchschalbe

stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Wege.

Bewertung

Daher kann prognostiziert werden, dass für die Artengruppe der Vögel durch das Planvorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 entstehen werden. Eine Optimierung des Geltungsbereiches durch Festsetzungen der Planung ist nicht zwingend notwendig.

Es bestehen keine Hinweise zum Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches.

Es bestehen keine Hinweise zum Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches.

Nicht gelistete Arten

Im Untersuchungsgebiet bestehen keine Vegetationsstrukturen, die auf Lebensräume entweder nicht gelisteter planungsrelevanter Tierarten wie Reptilien oder Amphibien oder Tierarten anderer Schutzkategorien wie

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten und
- europäische Vogelarten,

hinweisen könnten.

Bedrohte Pflanzenarten wurden nicht erfasst.

Zusammenfassend kann damit gesagt werden, dass Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse und Vögel, insbesondere mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind mit der Umsetzung noch aufzuzeigender Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sicher auszuschließen sind.

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

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

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen in vollem Umfang als Wohngebiet dargestellt. Die Absicht der Stadt, an dieser Stelle der Ortslage eine Bebauung mit Wohngebäuden zuzulassen, ist damit seit langer Zeit bekannt. Einschränkende Auswirkungen

für die sich westlich anschließende Wohnbebauung 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 bewegen sich ebenfalls im üblichen Rahmen dessen, was in Wohngebieten allgemein zu erwarten und zu tolerieren ist.

Östlich des Plangebietes liegt der benachbarte Hof Sondermann, der auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nutzt. Hierzu wird aus der Begründung des Bebauungsplans Nr. 20 „Auf der Heide“ zitiert. Den Ausführungen ist auch in Bezug auf diese Planung nichts hinzuzufügen:

„Die Anwendung der zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß den Regeln der BauNVO entspricht den rechtlichen Anforderungen zur Klarstellung des erforderlichen Vorhabenbezugs. Mit der Festsetzung „WR“ wird die Nutzung der baulichen Anlagen definiert, nicht jedoch

begründet, dass der Gebietscharakter „Reines Wohngebiet“ zu einem erhöhten oder besonderen Abwehranspruch gegenüber dem dörflichen Nutzungsumfeld (hier: Landwirtschaft) führt. Auf die im Umfeld des Baugebietes vorhandenen landwirtschaftlichen, gemeinschaftlichen und sonstigen Nutzungen, ihren Fahrzeugverkehren und den von den Anlagen im ordnungsgemäßen Betrieb ausgehenden Emissionen sind in ihrem Umfang, auch bei zukünftigen Erweiterungen / Ausbauten im Rahmen der dazu erfolgten Genehmigungen zu dulden.

Im Rahmen einer gesonderten Immissionsprognose des TÜV-Nord wurde darüber hinaus berechnet und festgestellt, dass die Richtwerte der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) in allen Teilbereichen des Wohngebietes in Bezug zu dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb Sondermann (Mastbullen, Pferdewirtschaft) eingehalten werden. Selbst bei einem Ausbau der Betriebsstelle in westliche Richtung kann darauf hingewiesen werden, dass die Richtwerte eingehalten oder in einem nachgeschalteten Planungs- und Genehmigungsverfahren konfliktfrei abgearbeitet werden können.“

Zudem haben die in den Jahren 2022 und 2023 zusätzlich angestellten Untersuchungen zum Lärm und zum Geruch, die durch den nahen Betrieb verursacht werden, bestätigt, dass keine Hinderungsgründe bestehen für die örtliche Nachbarschaft von Wohnnutzung und Landwirtschaft (Pferdewirtschaft).

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

Zudem ist als Kompensationsmaßnahme (Geltungsbereich B) auf der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche die Herrichtung eines Feldgehölzes mit lebensraumtypischen Baumarten vorgesehen. Die Schaffung des Feldgehölzes trägt mit seinen landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Qualitäten nicht nur zur positiven Entwicklung des regionaltypischen Offenlandes durch die gliedernden und belebenden Gehölzelemente bei, sondern stellt gleichzeitig einen Puffer dar gegenüber dem östlich benachbarten Betrieb Sondermann und gegenüber jeder Art von dort eventuell ausgehenden Beeinträchtigungen..

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 bzw. des Ortsteils Frenkhausen 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 (maximaler durchschnittlicher Zusatzverkehr durch die Planung ca. 53 Fahrzeugbewegungen pro Tag), der für den Ort als durchaus verträglich bezeichnet werden kann.

Die örtlichen Gemeindestraßen „Auf der Heide“, „Am Heberg“ und „Biggeseestraße“ sind in der Lage, die verkehrliche Erschließung der maximal 4 zusätzlichen Wohngrundstücke sicherzustellen. Das übrige Straßennetz in der Ortslage Frenkhausen 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.

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 dem Vorhabenträger 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 des Vorhabenträgers. 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. 20a „Auf der Heide, Erweiterung“ 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 der Vorhabenträger die Erschließungskosten. Die Vorhabenträgerin wird mit der Stadt Drolshagen einen Erschließungsdurchführungsvertrag abschließen, in welchem die Kostentragungspflicht im Detail bindend festgelegt wird.

Der Vorhabenträger 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. 35 „Wohnbebauung Am Heberg“ 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 beigefügt.

- 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. 35 „Am Heberg“ der Stadt Drolshagen ist gem. § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Am Heberg“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

8. Rechtsgrundlagen

- § 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).