1. Anlass und Allgemeines

Im Bereich der Gemeinde Erndtebrück gibt es an den Ortsrändern noch Grundstücke, die sich für eine Wohnbebauung eignen, aber weder Bestandteil eines Bebauungsplanes noch einer Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch sind.

Am nordöstlichen Ortsrand des Kernortes Erndtebrück befindet sich Freifläche, die sich wie ein Keil in die vorhandene Wohnbebauung zieht. Diese Fläche wird begrenzt nach Südwesten durch die dort nur einseitig bebaute Hachenbergstraße und nach Südosten durch die Bebauung entlang der Straße Herrenseifen. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Es besteht nun der konkrete Wunsch, in der Spitze des „Keiles“ zwei Wohnhäuser zu errichten, die durch die Hachenbergstraße erschlossen werden sollen. Da die hier gegeben äußeren Bedingungen für den gesamten Straßenzug gelten, soweit er nur einseitig bebaut ist, soll für diesen gesamten Bereich die rechtliche Möglichkeit der Bebauung geschaffen werden. Hierzu bietet sich die Aufstellung eine Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a des Baugesetzbuches an. Durch den Bebauungsplan werden die Flächen abgedeckt, die über die vorhandenen Anlagen (Straße, Wasserleitung, Kanalleitung) erschlossen werden können, die Herrichtung von Erschließungsanlagen über den Bestand hinaus ist seitens der Gemeinde derzeit nicht beabsichtigt.

Im oberen Bereich der Hachenbergstraße wird durch den Bebauungsplan Nr. 17 in Erndtebrück "Hachenberg" östlich der Straße „Hachenberg“ der Erhalt von Bäumen festgelegt, die entsprechend in den aufzustellenden Bauleitplan zu integrieren ist.

1.1 Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV NW S. 380),

§ 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NW S. 615),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S 466),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.1.1991, S. 58).

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

1.2.1 Überprüfung der Voraussetzungen

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird in § 13a Abs. 1 BauGB die Möglichkeit für die Aufstellung in einem beschleunigten Verfahren gegeben, wenn die vom Gesetzgeber festgelegten Voraussetzungen erfüllt werden:

Der Bebauungsplan „Hachenberg-Herrenseifen“ dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung zwischen den vorhandenen Wohngebieten Hachenberg und Herrenseifen im Kernort Erndtebrück.

Zur Beachtung von Schwellenwerten werden die zulässigen Grundflächen i.S.d. § 19 (2) BauNVO ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO herangezogen:

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 8.000 m² vor. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, so dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes ca. 2.400 m² betragen wird. Es werden keine Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, somit ist keine Addition von Grundflächen erforderlich. Die anrechenbare Grundfläche beträgt somit weniger als 20.000 m².

Dieser Bebauungsplan bringt gemäß Ziffer 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz selbst keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung mit sich, da die Schwellenwerte (20.000 m² Grundfläche) nicht erreicht werden.

Die Vorbereitung eines UVP - pflichtigen Vorhabens aus der Anlage 1 zum UVP – Gesetz durch diesen Bebauungsplan kann durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit den Zulassungsbegrenzungen des § 4 BauNVO ausgeschlossen werden.

Pflichten aus landesrechtlichen (UVPG NW) und fachgesetzlichen Regelungen (z.B. nach Wasser- oder Naturschutzrecht) werden durch diesen Bebauungsplan nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt werden, kann der Bebauungsplan „Hachenberg-Herrenseifen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1.2.2 Vorschriften zum beschleunigten Verfahren

Es sind die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB zu beachten.

Danach wird in diesem Bauleitplanverfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung ermöglicht, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich dazu zu äußern. Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist.

Darüber hinaus wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar, der Bebauungsplan widerspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan „Hachenberg-Herrenseifen“ dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Da die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche nach § 19 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es bedarf somit keiner ökologischen Ausgleichsbilanzierung.

1.3 Planungsgrundlagen

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg Oberbereich Siegen stellt den Ortsteil Erndtebrück als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsschwerpunkt von Erndtebrück.

In dem seit dem 17.06.1979 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erndtebrück ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

1.4 Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Kernortes Erndtebrück. Diese Fläche wird begrenzt nach Südwesten durch die dort nur einseitig bebaute Hachenbergstraße und nach Südosten durch die Bebauung entlang der Straße Herrenseifen. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Nach Norden und Nordosten schließt sich eine landwirtschaftliche genutzte Fläche an. Ca. 100 m nordöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteil „Feuchtgebiet Herrenseifen“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.000 m², wovon ca. 2000 m² als nicht überbaubare Fläche festgesetzt werden. Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Erndtebrück, Flur 26, Flurstücke 147 (Weg), 296 und 535 tlw. (Weg) sowie aus der Flur 3 die Flurstücke 260 tlw. und 263 tlw..

Ein Übersichtsplan ist dieser Begründung beigefügt.

2. Inhalt der Planung

2.1. Art und Maß der Nutzung

Damit sich neue Gebäude größenmäßig an den schon bestehenden Häusern orientieren und um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, werden folgenden Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl: 0,3

Max. Anzahl der Vollgeschosse: 2

Talseitige Traufhöhe 6,50 m
Bezugspunkt ist der tiefste Punkt der natürlichen talseitigen Geländeoberfläche.

Maximale Höhe aller baulichen Anlagen 10,00 m
Bezugspunkt ist der tiefste Punkt der natürlichen talseitigen Geländeoberfläche.

Die Begrenzung der maximalen Bauhöhe der baulichen Anlagen auf den Grundstücken, auch von untergeordneten Gebäudeteilen, ist zur Sicherung der in der Nähe befindlichen militärischen Anlagen erforderlich. Sofern von dieser Vorschrift Abweichungen beantragt werden, sind die Planunterlagen der zuständigen Wehrbereichsverwaltung (derzeit Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf) vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

2.2. Gestaltungsvorschriften

Für die Dacheindeckung sollten an dieser exponierten Lage möglichst schieferfarbene (Grauton mindestens basaltgrau RAL 7012 oder dunkler) und braune (mindestens nussbraun RAL 8011 oder dunkler), nicht glänzende Materialien verwendet werden. Da in der Umgebung aber bereits dem entgegenstehende Gestaltungselemente eingebaut wurden, wird auf eine Festsetzung verzichtet und nur ein Hinweis gegeben.

2.3. Grünflächen

Der östliche Teil des Flurstücks 296 wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, er wird als private Grünfläche genutzt werden. Der / Die jetzigen Eigentümer möchten das Grundstück mit 2 Wohnhäusern, erschlossen von der Hachenbergstraße aus bebauen. Der hintere Bereich soll baulich nicht genutzt werden. Die Erschließung für diesen Grundstücksteil ist nicht gesichert.

2.4. zu erhaltende Bäume

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hachenberg“ wurde östlich der Bebauung Breslauer Straße 2 bis Hachenbergstraße 25 eine Fläche für die Landwirtschaft und der Erhalt zweier Bäume festgelegt. Die Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft widerspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Der Erhalt der Bäume wird in dem Bebauungsplan Nr. 33 „Hachenberg-Herrenseifen“ nach dem heutigen Bestand gesichert. Bei der Anlegung der Grundstückszufahrten sind die Bäume entsprechend zu berücksichtigen.

3. Erschließung

Die Erschließung der nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bebaubaren Grundstücke ist gesichert, der weitere Ausbau von Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich:

3.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hachenbergstraße, die zunächst als Kreisstraße 33 von der B 62 in der Ortsmitte abzweigt. Während die K 33 dann weiter in den Ortsteil Zinse führt, erschließt die Hachenbergstraße das Wohngebiet Hachenberg mit der Danziger Straße und der Breslauer Straße, wobei letztere an ihrem westlichen Ende in die Grimbachstraße mündet. Außerdem können die landwirtschaftlichen Flächen am Hachenberg über diese Straße erreicht werden. Bei einer Ausbaubreite von 4,75 m und einem einseitigen Gehweg von 1,5 m kann der zusätzliche Verkehr durch die weitere Wohnbebauung (ca. 10 Wohnhäuser) aufgenommen werden.

3.2. Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist sichergestellt. Er erfolgt durch das Wasserwerk Erndtebrück, welches das Wasser vom Wasserverband Siegen-Wittgenstein bezieht.

3.3. Abwasserbeseitigung

Die häuslichen Abwässer können über den vorhandenen Mischwasserkanal der Kläranlage Erndtebrück zugeführt werden. Die Nutzung des Niederschlagswasser ist den jeweiligen Eigentümern im Rahmen der gemeindlichen Satzungen freigestellt.

Eine Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 51a Landeswassergesetz ist nicht möglich, da der Boden wahrscheinlich nicht versickerungsfähig ist und zudem die vorhandene Kanalisation für ein Mischsystem ausgelegt ist. Auf eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wurde daher verzichtet.

3.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gewährleistet.

3.5. Gasversorgung

Das Gebiet ist zudem an die Erdgasversorgung angeschlossen.

3.6. Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in ca. 200 m Entfernung (Bushaltestelle Hauptschule), der Bahnhof liegt in ca. 0,6 km Entfernung (Rothaarbahn, Obere Lahntalbahn, Zentraler Omnibusbahnhof).

3.7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die vorhandenen Grundstücke können problemlos in Baugrundstücke nach dem Bedarf der zukünftigen Bauherrn geteilt werden. Erfahrungsgemäß liegen die Grundstücksgrößen zwischen 400 m² und 600 m²

4. Bodenschutz

Die Regelungen der Bodenschutzgesetzgebung und des § 1 a Abs. 1 BauGB sind zu beachten. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

5. Altlasten

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigung oder Altlasten vor. Die betroffene Fläche wurde bisher nur landwirtschaftlich genutzt.

6. Hinweis zu landwirtschaftlichen Nutzungen

Wie bereits unter Punkt 3.1. erwähnt wurde, grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen. In ca. 130 m Entfernung zur nördlichen Baufläche befindet sich ein mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebautes Grundstück, der Abstand zwischen dem Schaf- und Rinderstall und dem nördlichsten Baugrundstück beträgt ca. 170 m. Durch diese Viehhaltung und durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, meist Wiesen, kann es zu Immissionen (z.B. beim Aufbringen von Wirtschaftsdünger) kommen, die zumutbar sind.

7. Denkmalschutz / Bodenkmäler

Im Bereich des Plangebietes befinden sich weder Gebäude noch Bodendenkmäler, die in der Denkmalliste der Gemeinde Erndtebrück eingetragen sind.

In dem Plangebiet sind Bodendenkmäler derzeit auch beim Westfälischen Museum für Archäologie nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen können dennoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG Nordrhein-Westfalen.

Aufgestellt und bearbeitet:
Gemeinde Erndtebrück, Fachbereich IV, Roswitha Heppner, letzte Änderung: 04.06.2008

Gemeinde Erndtebrück
Der Bürgermeister

Erndtebrück, 23.06.2008

- Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 in Erndtebrück "Hachenberg - Herrenseifen" (Seite 1 bis Seite 6) ist vom Rat der Gemeinde Erndtebrück in seiner Sitzung am 18.06.2008 beschlossen worden.

- Diese Begründung ist Anlage zur TOP 12 der Niederschrift über die Sitzung des Rates der Gemeinde Erndtebrück am 18.06.2008 (Satzungsbeschluss).

Erndtebrück, 23.06.2008

Gez. Völkel

(Völkel)