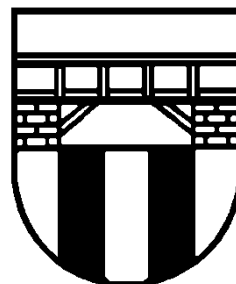


Gemeinde Erndtebrück

Kreis Siegen-Wittgenstein

Nordrhein-Westfalen



B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück

"Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Fassung des Satzungsbeschlusses

Gemeinde Erndtebrück
Der Bürgermeister
Amt für Bauen und Gemeindeentwicklung
Erndtebrück, 30.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Allgemeines.....	2
2.	Rechtsgrundlagen.....	2
3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	3
3.1	Überprüfung der Voraussetzungen.....	3
3.2	Vorschriften zum beschleunigten Verfahren	4
3.3	Verfahren.....	5
4.	Planungsgrundlagen	5
5.	Lage und Größe des Plangebietes	6
6.	Inhalt der Planung	6
6.1	Art und Maß der Nutzung	6
6.2	Gestaltungs- und sonstige Vorschriften	8
7.	Erschließung	9
7.1	Verkehrerschließung.....	9
7.2	Wasserversorgung.....	9
7.3	Abwasserbeseitigung.....	9
7.4	Stromversorgung.....	10
7.5	Gasversorgung.....	10
7.6	Öffentlicher Personennahverkehr.....	10
7.7	Kinderspielplätze, Grünanlagen	10
7.8	Bodenordnung.....	10
8.	Bodenschutz / Altlasten und vermutete Kampfmittel	10
9.	Militärische Einwirkungen / Immissionsschutz	11
10.	Landschafts- und Naturschutz / FFH-Verträglichkeit / Artenschutz.....	11
10.1	Naturschutz und FFH-Gebiete	11
10.2	Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile	11
10.3	Hochwasserschutz / Gewässerschutz.....	12
10.4	Landschaftsschutz	13
10.5	Artenschutz	13
11.	Denkmalschutz / Bodendenkmale / Naturdenkmale.....	13

1. Anlass und Allgemeines

Zu Beginn ca. 2010er Jahre wurde das Sägewerk Erndtebrück stillgelegt und ist seither ungenutzt. Nach dem Vorbild des Ko-Dorf Wiesenburg ist die Entwicklung einer kleineren Siedlung vorgesehen. Diese Siedlung soll so entwickelt werden, dass in sieben Höfen jeweils drei Wohnhäuser angeordnet werden können. Das besondere hierbei ist, dass die Wohnhäuser sehr komprimiert und für den täglichen Bedarf ausgestattet sein sollen. Das Zentrum bildet das ehemalige Sägewerk, welches sowohl als Fläche für das Quartier dienen soll, als auch Angebote für Bürgerinnen und Bürger außerhalb des Quartieres bereithalten kann.

Die Siedlung soll genossenschaftlich organisiert werden und naturnahes Wohnen ermöglichen. Dem historischen Sägewerk kommt nicht nur die Rolle des städtebaulichen Mittelpunktes zu, sondern auch die des gesellschaftlichen Mittelpunktes. Die Nutzungen der Räumlichkeiten können hierbei bedarfsgerechnet an die Bedarfssituation der Siedlung angepasst werden. Von einem Co-Working-Space, über eine Möglichkeit zur Kinderbetreuung, bis hin zum Gemeinschaftsraum für private Feierlichkeiten soll ein breites Spektrum verschiedener Nutzungsangebote ermöglicht werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.908 m², von der bereits 15.830 m² im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen. Aufgrund seines innovativen Charakters wurde das Projekt im März 2021 bereits mit dem 1. Stern im Rahmen der Regionale 2025 ausgezeichnet.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt zu schaffen, beschloss der Rat der Gemeinde Erndtebrück am 30.06.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Die äußere Erschließung des Areals erfolgt über die Gemeindestraßen Struthstraße und Talstraße die in der Ortsmitte an die B 62 angebunden sind.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 in Erndtebrück „Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten“ befindet sich südlich der Struthstraße, westlich der Wabrachstraße und östlich der Weiherstraße. Das Plangebiet entspricht dem Grundstück Gemarkung Erndtebrück, Flur 7, Flurstück 161.

2. Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV NRW S.444), in Kraft getreten am 21.Juli 2024,

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

§ 89 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024,

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

3.1 Überprüfung der Voraussetzungen

Gemäß § 13a BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung einen Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Das bedeutet u.a., dass von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden kann und dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind. Weiterhin fallen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, die weniger als 20.000 m² Grundfläche ausweisen, nicht unter die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 in Erndtebrück „Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten“ wird von überwiegend dem Wohnen dienender Bebauung umschlossen. Die östlich anschließenden Flächen befinden sich gemäß der Satzung der Gemeinde Erndtebrück über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Fazit: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung.

In dem Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten" wird der für die Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehene Bereich als Allgemeines Wohngebietes (WA) festgesetzt.

Als Maß der Grundfläche nach § 19 BauNVO gilt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Baufelder WA 1 bis WA 7 und 0,8 für das WA 8. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.908 m². Diese ergibt sich aus 1.164 m² Verkehrsfläche, 6576 m² Wohnbaufläche WA 1 bis WA 7 (GRZ 0,4: dementsprechend dürfen 2630,4 m² überbaut werden), 1646 m² Wohnbaufläche WA 8 (GRZ 0,8: dementsprechend dürfen 1316,8 m² überbaut werden) und 6522 m² Grünfläche. Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche beträgt 3947 m². Damit wird der zulässige Oberwert nach § 13 a BauGB von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten.

Es werden keine Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, die die Addition von Grundflächen erforderlich machen würden.

Fazit: Die anrechenbare zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m², es sind keine naturschutzfachlichen Eingriffe zu prüfen.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Struthstraße“ erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes ist so geplant, dass sie auf ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen abzielt. Hierzu befindet sich im Einfahrtsbereich des Plangebietes ein Stellplatz für

Anwohner und Besucher. Die geplanten gemischten Verkehrsflächen bieten vorrangig ein Angebot für Fuß- und Radverkehr, stellen aber auch die Erreichbarkeit für Kraftfahrzeuge sicher, wenn eine Erforderlichkeit (Lieferverkehr, Rettungsdienst, etc.) besteht. Die Herstellung der inneren Erschließung bedarf, aufgrund der Anlage 1 zum UVPG keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit wird durch den Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten" nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Dokumentation wird dem Original des Bebauungsplanes beigelegt und kann eingesehen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Derartige Gebiete befinden sich nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes.

Da in dem Bebauungsplan keine raumbedeutsamen Vorhaben festgesetzt werden, sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei der Planung nicht zu beachten.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten " als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3.2 Vorschriften zum beschleunigten Verfahren

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

Danach wird in diesem Bauleitplanverfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit wird mittels einer öffentlichen Bekanntmachung darüber informiert, dass sich jeder über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und eine Stellungnahme abgeben kann. Ebenso erhalten die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist.

Von der Erarbeitung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB wird abgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten " 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 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es bedarf somit keiner ökologischen Ausgleichsbilanzierung.

3.3 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Erndtebrück hat in seiner Sitzung vom 08.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanerverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten " gefasst.

Dem Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung des Rates der Gemeinde Erndtebrück wurde in seiner Sitzung vom 06.12.2021 der Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten " im Entwurf vorgestellt. Die Grundzüge des Entwurfes sind erhalten geblieben.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit konnte der Planentwurf in der Zeit vom TT.MM.JJJ bis zum TT.MM.JJJ im Rathaus Erndtebrück und auf der Internetseite der Gemeinde Erndtebrück eingesehen werden. Es bestand die Möglichkeit, sich zu der Planungsabsicht zu äußern, diese zu erörtern und Stellungnahmen abzugeben.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom TT.MM.JJJJ über die Planungsabsicht der Gemeinde Erndtebrück unterrichtet. Sie haben den Entwurf des Bebauungsplanes erhalten mit der Bitte, bis zum TT.MM.JJJJ ihre Stellungnahme abzugeben und, sofern sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, dieses der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Der Bebauungsplan wurde am TT.MM.JJJJ vom Rat der Gemeinde Erndtebrück beschlossen. Vorgebrachte Anregungen wurden abgewogen und ggfs. in der Planung berücksichtigt.

4. Planungsgrundlagen

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg Oberbereich Siegen stellt den Kernort Erndtebrück als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im dem Siedlungsschwerpunkt von Erndtebrück. Im Zuge der gegenwärtigen Neuaufstellung des Regionalplanes fand in den Kommunalgesprächen die Bezirksregierung Arnsberg ein Austausch über die Planungsabsichten statt. Es ist davon auszugehen, dass die Darstellung der Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) auch zukünftig Bestand hat.

Der seit dem 17.06.1979 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Insoweit ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

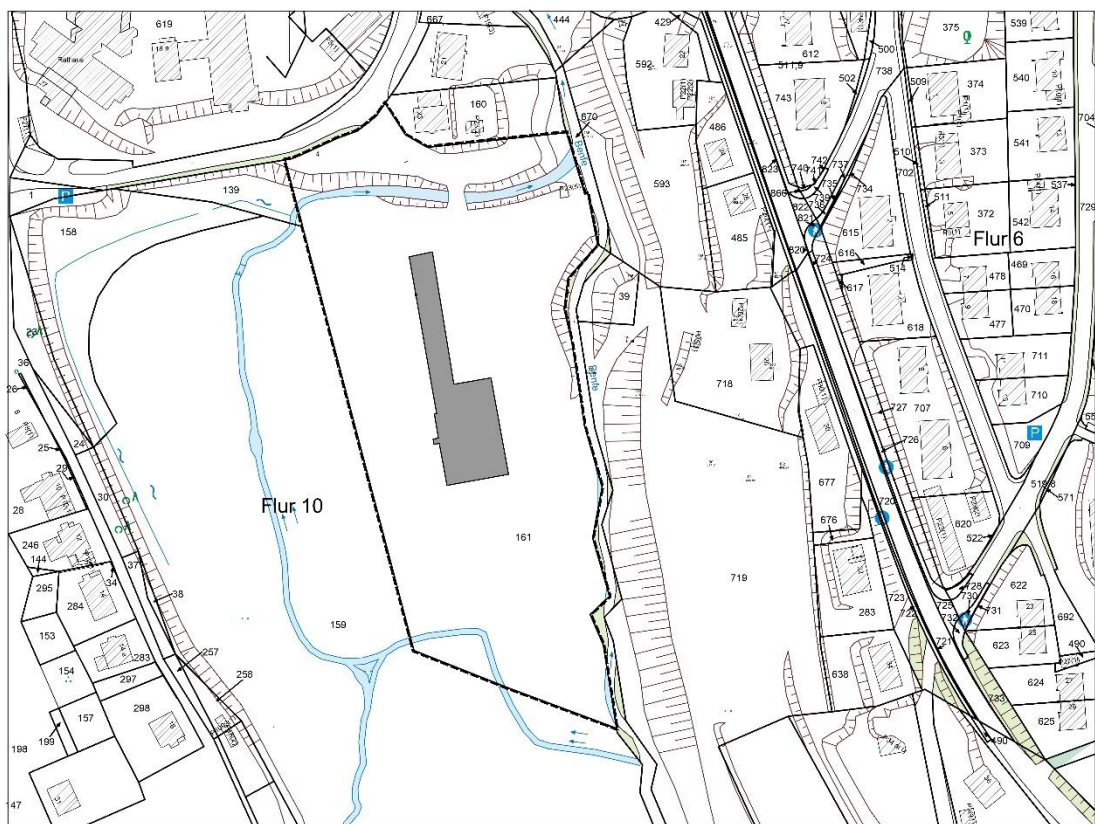
Die Bezirksregierung Arnsberg als Bezirksplanungsbehörde hat mit Verfügung vom 08.03.2021 mitgeteilt, dass gemäß § 34 Absatz 5 Landesplanungsgesetz NRW insofern Bedenken bestehen, als dass die 47. Änderung des Flächennutzungsplans, mit der damit einhergehenden Rücknahme von Wohnbauflächen, noch nicht rechtskräftig ist. Dies ist notwendig, damit die Festsetzung weiterer Wohnbauflächen als bedarfsgerecht angesehen werden kann.

Die 47. Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren und soll in absehbarer Zeit abgeschlossen werden.

5. Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich südlich in ortskernnaher Lage von Erndtebrück und wird durch den Fluss Benfe und seinen namenlosen Nebenlauf in Osten, Süden und Westen umschlossen. Die Struthstraße bildet die Grenze im Norden.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 15.907,8 m² und entspricht einer Fläche Gemarkung Erndtebrück, Flur 7, Flurstück 161.



6. Inhalt der Planung

6.1 Art und Maß der Nutzung

Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten“ werden in Anlehnung an bestehende Bebauungspläne für vergleichbare Baugebiete im Gemeindegebiet folgenden Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl Wohngebiet WA 1 – WA 7 (GRZ): 0,4
- Grundflächenzahl Wohngebiet WA 8 (GRZ): 0,8
- Geschossflächenzahl Wohngebiet WA 1 – WA 7 (GFZ): 0,4

- | | |
|--|--------|
| • Geschossflächenzahl Wohngebiet WA 8 (GFZ): | 0,8 |
| • Max. Anzahl der Vollgeschosse: | 1 |
| • Nur Einzelhäuser zulässig | |
| • Max. Traufhöhe: (WA 1 – WA 7) | 3,50 m |
| (WA 8) | 4,50 m |

Bezugspunkt oben ist der Schnittpunkt der zwischen Außenwand (Verlängerung) und der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bezugspunkt unten ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der niedrigsten Rohdecke des Erdgeschosses. Die Oberkante der Rohdecke darf nicht mehr als 1,0 m über dem niedrigsten Punkt des vorhandenen bzw. des geplanten Geländes liegen.

Die gewählten Festsetzungen orientieren sich am Bestand und vergleichbaren Baugebieten im Gemeindegebiet. In Erndtebrück überwiegt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ und ist ortstypisch für die Wohnbereiche.

Eine Abweichung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im WA 8. Hier sind zudem die Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltung zulässig“. In den Bereichen WA 1 bis WA 7 können diese Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die maximal zulässige GRZ im WA 8 von 0,8 überschreitet den Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 0,4 deutlich. Der Orientierungswert der GFZ von 1,2 wird durch die getroffene Festsetzung von 0,8 hingegen unterschritten. Die Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ ist städtebaulich begründet. Das WA nimmt räumlich und funktionell eine zentrale Funktion innerhalb des Plangebietes ein, was eine höhere Dichte gegenüber den umliegenden Baufeldern rechtfertigt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der einzelnen Baufelder wird trotz der höheren GRZ des WA 8 keine ortuntypische Verdichtung ermöglicht.

Während die Baufelder WA 1 bis WA 7 vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sein sollen, sollen die Nutzungsmöglichkeiten des WA 8 vorwiegend der Bevölkerung im Plangebiet dienende, private Einrichtungen für den Gemeinbedarf abbilden. Ein wesentlicher Bestandteil des Gebietes und der Projektidee ist der genossenschaftlich organisierte, zentrale Gemeinschaftsbereich. In diesem sollen, je nach Anforderungen der Genossenschaftsmitglieder, dem Gemeinbedarf dienende Nutzungen untergebracht werden. Zu diesen Nutzungen können beispielsweise Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Co-Working-Spaces, Gemeinschaftsküchen und andere Gemeinschaftsräume, Einrichtungen für künstlerisches Schaffen und dessen Präsentation, Gästezimmer zählen. Die getroffene Aufzählung ist nicht vollständig.

Eine offene Bauweise und eine maximale Anzahl von einem zulässigen Vollgeschoss sind ebenfalls ortstypisch. Das Angebot an Bauplätzen soll sich primär an Familien richten, weshalb nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die maximale Traufhöhe sorgt für eine Eingliederung in den umliegenden Bestand. Die Überschreitungsmöglichkeit der Traufhöhe dient besonders Vorhaben mit flachgeneigten Dächern und trägt der in Erndtebrück vorhandenen Topografie Rechnung.

Die Festsetzung GFZ: 0,4 soll unverhältnismäßig großen Bauten entgegenwirken und den Gebietscharakter stärken. Die Entscheidung für eine GRZ von 0,4 trägt dem Sachverhalt Rechnung, dass vor dem Hintergrund des altengerechten, barrierearmen Bauens es eine erkennbare Tendenz zu eingeschossigen Bauten gibt. Dies wird durch die gewählte Festsetzung ermöglicht.

Aufgrund des beabsichtigten Gebietscharakters, von auf das Notwendige reduzierte kleine Wohnhäuser, sind nur Einzelhäuser zulässig.

6.2 Gestaltungs- und sonstige Vorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten“ werden in Anlehnung an bestehende Bebauungspläne für vergleichbare Baugebiete im Gemeindegebiet folgenden Gestaltungsvorschriften erlassen:

1. Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.
2. Es werden keine Dachformen ausgeschlossen.
3. Die maximale zulässige Neigung von Dächern beträgt 35°.
4. Flachdächer sind flächig und dauerhaft zu begrünen, soweit die Flächen nicht für energetische Zwecke verwendet werden. Das gilt auch für Garagen und Nebengebäude ab 15 m² Dachfläche.
5. Für jede Wohneinheit sind 1,2 Stellplätze mit Mindestabmessungen von je 5 m Länge und 2,50 m Breite herzustellen. Stellplätze im Freien sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
6. Unbebaute Flächen, die nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden, sind zu begrünen. Geschotterte Steingärten sind unzulässig.
7. Zur Begrünung der Grundstücke sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
8. Grünflächen sind möglichst als strukturreiche und insektenfreundliche Wiesenflächen auszuführen, bestehende Strukturen sind beizubehalten.
9. In angemessenem Maße sind Staudenflure mit heimischen Arten, Tümpel/Teiche und Stein und Holzhaufen anzulegen
10. Sämtliche Bau- und Abrissarbeiten am bestehenden Sägewerksgebäude sind fachplanerisch zu begleiten und geeignete Maßnahmen zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermausarten umzusetzen.
11. Es sind mindestens sechs artspezifische Nisthilfen (v.a. Star und Turmfalke) an geeigneten Fassaden und Bäumen anzubringen. Für die fachgerechte Ausführung ist ein Ornithologe hinzuzuziehen. Die Herrichtung muss im Vorlauf der jeweiligen Beeinträchtigung erfolgen.
12. An der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind Maßnahmen zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope und planungsrelevanten Rastvögel zu ergreifen (z.B. Zaunbau).
13. [An den Gebäuden vor Ort sind ausreichend dimensionierte, geeignete Fledermausbretter anzubringen.](#)
14. Gehölze und Bäume außerhalb der Wohnbereiche sind zu erhalten,
15. Die Rodung von Gehölzflächen (Baufeldräumung) ist ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. Oktober eines Jahres erlaubt
16. Sonstige Baufeldräumungen sind ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des darauffolgenden Jahres erlaubt. [Rodungen von Wurzelbereichen sind nach den Festsetzung Nr. 15 durchzuführen.](#)
17. Zur Überwachung und Umsetzung der Festsetzungen Ziffern 7 - 16 ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

18. [Abbruch-, Erd- und Gründungsarbeiten sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz \(BBodSchG\) überwachen lassen.](#)

Die gewählten Gestaltungsvorschriften sind aus dem bestehenden Gebietscharakter und der Berücksichtigung jüngerer Entwicklung der Baukultur erstellt und gewährleisten eine gestalterische Integration in den städtebaulichen Kontext. Sie sind nicht nur auf den optischen Eindruck ausgelegt, sondern berücksichtigen auch wasserrechtliche und umweltschutzrechtliche Aspekte (Verwendung von wasserdurchlässigem Material für Stellplätze, Gründächer, Verbot von Schottergärten).

Die Festsetzungen der Ziffern 6. bis 16. dienen dem Schutz und Erhalt vorkommender Arten und dem Erhalt der Biodiversität.

Eine Begrünung von Fassaden ist grundsätzlich wünschenswert.

Auf Dachflächen sollten Photovoltaikanlagen errichtet werden. Dies ist auch im aktuellen Entwurf des Regionalplanes für den Märkischen Kreis, den Kreis Olpe und den Kreis Siegen-Wittgenstein als Grundsatz vorgesehen.

7. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Struthstraße. Zur inneren Erschließung wird die bestehende Infrastruktur wie nachstehend erläutert erweitert:

7.1 Verkehrserschließung

Im vorderen Bereich (aus Richtung der Struthstraße) befindet sich ein Parkplatz mit einer Kapazität von 26 Stellplätzen, welcher über eine interne Erschließung angefahren werden kann. Die einzelnen Baufelder sind über 3,50 m breite Wege miteinander verbunden, welche vorwiegend von Fußgängern und nur in Ausnahmefällen von Fahrzeugen genutzt werden sollen.

7.2 Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist sichergestellt. Er erfolgt durch das Wasserwerk Erndtebrück, welches das Wasser vom Wasserverband Siegen-Wittgenstein bezieht. Die bereits vorhandene Wasserleitung in der Struthstraße wird verlängert, die Leitungsführung wird in der neuen Erschließungsstraße erfolgen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser werden über neu herzustellende, ebenfalls im Straßenkörper verlaufenden Mischwasserkanäle und den Sammler in der Struthstraße der Kläranlage Erndtebrück zugeführt. In dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Erndtebrück ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten" berücksichtigt. Sollte es notwendig sein, dass das Niederschlagswasser auf einem Baugrundstück über eine Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden muss, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Zuständige Behörde ist der Kreis Siegen-Wittgenstein als Untere Wasserbehörde.

7.4 Stromversorgung

Die Grundversorgung mit Strom wird über eine vorhandene Niederspannungsleitung durch die Firma Westnetz gewährleistet.

7.5 Gasversorgung

In den umgebenen Straßen besteht die Möglichkeit, einen Gashausesanschluss über das bestehende Netz der Firma Westnetz zu errichten. Ob in der neuen Erschließungsstraße eine Gasleitung verlegt wird, liegt in der Entscheidung des Versorgungsträgers.

7.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig ca. 5 Minuten entfernt (Haltestelle Erndtebrück Mitte; Entfernung ca. 350 m). Die nächste Bahnhaltestelle ist der Bahnhof Erndtebrück, fußläufig in etwa 8 Minuten (ca. 550 m) zu erreichen.

7.7 Kinderspielplätze, Grünanlagen

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist ein Spielplatz vorgesehen.

7.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Bodenschutz / Altlasten und vermutete Kampfmittel

Die Regelungen der Bodenschutzgesetzgebung und des § 1 a Abs. 1 BauGB sind zu beachten.

Nach § 202 BauGB steht der Mutterboden unter einem besonderen Schutz: „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung bauliche Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ Damit ist der Oberboden (Mutterboden) vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

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.

Das Gebiet der Gemeinde Erndtebrück, insbesondere der Ortskern, war während des Zweiten Weltkrieges Ziel alliierter Luftangriffe. Es besteht die Möglichkeit, während der Baumaßnahmen auf Blindgänger zu stoßen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Da für das Gelände aufgrund der vorherigen Nutzung ein Altlastenverdacht bestand, wurde eine Untersuchung durch das Sachverständigenbüro Kleegräfe, Holzstraße 212, 59556 Lippestadt durchgeführt. Die analysierten Proben nach BBodSchV weisen Werte auf, die die Prüfwerte für die angestrebte Wohnnutzung überwiegend unterschreiten. Die geringfügigen Überschreitungen beschränken sich auf oberflächennahen Füllboden im aktuellen Außenbereich des Gebäudes.

Für notwendige Geländeaufschüttungen darf nur unbedenkliches und bautechnisch geeignetes Material verwendet werden. Falls für die Geländeaufschüttung mineralische Ersatzbau-

stoffe (MEB) verwendet werden sollen, sind die Anforderungen, Untersuchungs- und Anzeigepflichten der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)“ vom 9. Juli 2021 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Empfehlung: Es wird dringend empfohlen kontrollanalytisch auffällige Bereiche vollständig auszukoffern oder zu überbauen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf dem ehemaligen Betriebsgelände, vor allem unterhalb der Bestandsbauten, weitere als die bislang bekannten Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, sind Künftige Abbruch-, Erd- und Gründungsarbeiten sind daher zwingend durch ein „altlasten-erfahrenes“ Ingenieurbüro überwachen zu lassen, das gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die für diese Aufgabe erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügt.

9. Militärische Einwirkungen / Immissionsschutz

Über dem Gemeindegebiet liegt das militärische Tagtieffluggebiet AREA 3, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird zudem ab Bauhöhen von 75m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

10. Landschafts- und Naturschutz / FFH-Verträglichkeit / Artenschutz

10.1 Naturschutz und FFH-Gebiete

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine wesentliche Voraussetzung für eine grundsätzliche Prüfungsnotwendigkeit eine unmittelbare Überschneidung mit FFH- oder Vogelschutzgebieten bzw. eine Lage innerhalb eines maximalen Abstandes von 300 m zu diesen Gebieten. Außerhalb einer Entfernung von max. 300 m kann von einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Gebiete durch Bauflächen- bzw. Baugebietsausweisung nicht ausgegangen werden. In dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie innerhalb einer Zone von 300 m um diese Fläche herum befinden sich keine FFH – Gebiete und keine Naturschutzgebiete.

Die Außenbeleuchtung ist möglichst nach den Empfehlungen des „Leitfaden an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Bundesamtes für Naturschutz auszuführen.

10.2 Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

Im Umkreis von 300 m um das Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 159 in unmittelbarem Abstand zum Bebauungsplangebiet ein nach § 47 Landschaftsgesetz geschützter Gehölzbestand. Er wird durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt.

10.3 Hochwasserschutz / Gewässerschutz

Das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten" liegt mit einer Teilfläche in einem Überschwemmungsbereich. Östlich des Plangebietes verläuft der Fluß Benfe. Ein nicht benannter Nebenfluß der Benfe durchläuft den nördlichen Bereich des Plangebiets.

Gemäß § 78 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) können Baugebiete nur in Ausnahmen in Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG formulieren, dass keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht und das Gebiet an bestehende Bebauung angrenzt. Das überplante Gebiet stellt keine gänzlich neue Ausweisung von Bauflächen dar, sondern eine Wiederbenutzbarmachung und Nachverdichtung einer bestehenden Baufläche. § 78 (2) Nr. 2 WHG wird somit übererfüllt. Aufgrund der Zielsetzung des Flächenrecyclings und der sparsamen Inanspruchnahme von Flächen, ist der Standort alternativlos. Da im Gemeindegebiet keine vergleichbaren Flächen vorhanden sind, könnte ein alternativer Standort lediglich im unbebauten Außenbereich liegen, was das Ziel einer nachhaltigen und flächensparsamen Flächeninanspruchnahme ad absurdum führen würde.

Um eine Überschwemmung der geplanten Wohnbauflächen zu vermeiden, sind Aufschüttungen erforderlich. Der Retentionsraumverlust wird auf dem Grundstück Gemarkung Erndtebrück, Flur 23, Flurstück 109 ausgeglichen, entsprechend der wasserwirtschaftlichen Fachplanung des Büro Wagu GmbH, Kirchweg 9, 34121 Kassel. Hierbei wurden die Nummern 3. bis 8. des § 78 Abs. 2 WGH ausreichend berücksichtigt, sodass die vorliegende Planung die gestellten Anforderungen erfüllt.

Die erforderlichen Höhen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage dieser Festsetzung ist die Wasserspiegellage im Falle eines HQ 100. Zum Hochwasserschutz wurden Soll-Höhen 50 cm oberhalb der Wasserspiegellage HQ 100 festgesetzt, insofern die vorhandene Ist-Höhe nicht bereits diese Anforderung erfüllt.

Ausgenommen ist das WA 7. Hier sind über die festgelegten Höhenpunkte hinaus weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Bebauungen in diesem Bereich sind bis zu einer Höhe von 481,6 m ü. NHN, somit mindestens 16 cm über der geplanten Geländehöhe, durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen die äußeren Einwirkungen von temporären Hochwasserereignissen zu schützen. Dies wird erforderlich, da in diesem Bereich eine ausreichend hohe Geländeaufschüttung baurechtlich nicht – ohne Belastungen auf Grundstücken außerhalb des Plangebietes - umsetzbar ist.

Neben dem Gefahrenpotenzial eines Hochwassers, besteht ein weiteres Gefahrenpotenzial durch Starkregenereignisse. Die Hinweiskarte Starkregengefährdung des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw) zeigt hier eine potenzielle Gefährdung, insbesondere im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Augenscheinlich geht die Hinweiskarte Starkregengefährdung davon aus, dass es im Bereich des nördlichen Brückenbauwerks zu einem Rückstau kommen kann. Die lichte Breite des Durchlasses unterhalb der Brücke ist größer 5 Meter, die lichte Höhe größer 2,20 Meter. Es ist davon auszugehen, dass das dargestellte Rückstauszenario nicht realistisch ist und durch eine fehlende Detaillierung bei der Bemessung der lichten Öffnung des Durchlasses zu begründen ist.

Um ein Niederschlagsszenario und damit einhergehende Wasser-Mehrmengen dennoch ausreichend zu würdigen, wurde durch das Büro Wagu GmbH das Szenario HQ100 um die Faktoren 1,3; 1,5; 1,7 und 2,0 erhöht, um verschiedene Belastungsszenarien abzubilden. Bis zum 1,7-fachen HQ100 sind die getroffenen Maßnahmen ausreichend um ein Überschwemmen der bebaubaren Bereiche zu verhindern. Bei einem 2-fachen HQ100, was einer Zuflussmenge von 31,22 m³/s entspricht, kann es im WA6 zu einer Wasserspiegelhöhe von bis zu 10 cm und im WA7 bis zu 25 cm kommen.

Durch die Festsetzungen zum Hochwasserschutz soll eine hochwasser- und starkregensichere Bebauung erreicht werden. Aufgrund der gewählten Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung und damit einhergehende Schäden nicht zu erwarten, kann jedoch aufgrund zunehmender Extremwetterlagen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

10.4 Landschaftsschutz

Gemäß dem Landschaftsplan für die Gemeinde Erndtebrück, der vom Kreis Siegen-Wittgenstein erstellt und am 21.12.2011 rechtskräftig wurde, unterliegt der Bereich des Bebauungsplanes dem Landschaftsschutz. [Eine nachgelagerte Anpassung des Landschaftsschutzgebietes ist somit erforderlich.](#) ~~In der Entwicklungskarte ist er jedoch mit dem Entwicklungsziel 7 – Erhaltung bis zur baulichen Nutzung – gekennzeichnet.~~ [Angrenzend befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG geschützt Biotop GB-5015-215.](#)

10.5 Artenschutz

Das Ergebnis der von Dipl.Ing. (FH) Dipl. Ökologe Uwe Meyer aus Erndtebrück durchgeführte Artenschutzprüfung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Hinweis des Kreises Siegen-Wittgenstein:

Losgelöst von der im Bauleitplanverfahren durchgeführten Artenschutzprüfung darf durch die aufgrund der Satzungsänderung zukünftig zulässigen Baumaßnahmen selbst sowie auch die Vorbereitung derselben jedoch ebenfalls nicht gegen die im BNatSchG formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäischen geschützten Tierarten gelten (u.a. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie einige andere Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Daher ist vor allen zukünftigen Baumaßnahmen zu überprüfen, ob durch die Arbeiten Tiere der o.g. Arten betroffen sind. Eine Fortführung der Arbeiten ist erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch die Bautätigkeiten keine zum Übernachten, zum Überwintern oder zur Brutpflege Schutz suchenden Vögel, Kleinsäuger (z.B. Haselmaus) oder Fledermäuse zu Schaden kommen.

Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (www.naturschutzfach-informationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

11. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Naturdenkmale

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

Der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur hatte in seiner Benehmensherstellung vom 27.06.2001 der Eintragung des mit Wasserkraft betriebenen Sägewerks im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zugestimmt. Neben dem Sägewerksgebäude (siehe Anlage 2), wurde der Denkmalwert zudem in der maschinellen Ausstattung und dem Mühlengraben ausgemacht. Das Verfahren zur Unterschutzstellung ruht seit 2003. Augenscheinlich ist seither ein Teil der beschriebenen Bausubstanz verloren gegangen. Bestandteile wie der Mühlengraben sind jedoch heute noch existent. Das Verfahren ist durch die Untere Denkmalbehörde der Gemeinde Erndtebrück abzuschließen und im Rahmen der Vorschriften des Denkmalschutzgesetz NRW zu entscheiden.

In dem Plangebiet sind Bodendenkmäler derzeit auch beim Westfälischen Museum für Archäologie nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Erndtebrück als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Anlagen:

- 1.) Artenschutzprüfung - ASP I, erstellt durch Dipl.Ing. (FH) Dipl. Ökologe Uwe Meyer, Erndtebrück,
- 2.) Bereich geplante Unterschutzstellung Wasserkraft-betriebenes Sägewerk

Aufgestellt und bearbeitet:

Gemeinde Erndtebrück, Fachbereich IV, R. Heppner, Y. Six & A. Dreisbach
letzte Änderung: 30.10.2024

Gemeinde Erndtebrück
Der Bürgermeister

Erndtebrück, TT.MM.2024

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 in Erndtebrück "Quartier Altes Sägewerk – Neues Wohnen und Arbeiten " ist vom Rat der Gemeinde Erndtebrück in seiner Sitzung am TT.MM.JJJJ beschlossen worden.

L.S.
(Siegel)

(Gronau)