Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Drolshagen Nr. 8 „Markhagen“

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 9 (8) BauGB die folgende

Begründung

beigefügt.

(Satzungsbeschluss)

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes und rechtliche Rahmenbedingungen

Das 10085 m² große Plangebiet umfaßt das Flurstück 291 und teilweise das Flurstück 298, dessen nordwestlicher Teil nicht in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen ist. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Dumicke und der Flur 17. Das Plangebiet erschließt eine bislang landwirtschaftlich genutzte, leicht nach Norden abfallende Fläche zwischen Biggeseestraße und Alperscheider Weg. Südlich befindet sich entlang der Biggeseestraße Einzelhausbebauung in offener, aufgelockerter Bauweise. Östlich grenzt die Fläche eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Die genannten Bebauungsstrukturen stellen den bisherigen Siedlungsrand der Ortschaft Frenkhausen dar. Westlich und nördlich schließt sich freie Landschaft an, bis nach 300 m Entfernung Hochwald folgt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die Gründe für den Vorhaben- und Erschließungsplan liegen in der weiterhin bestehenden hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die immer noch weit über den bisher geschaffenen Wohnraum hinausgeht. Die hohe Nachfrage resultiert aus dem nach wie vor anhaltenden Zustrom von Aus- und Übersiedlern sowie dem dichten Bedarf an Wohnraum aufgrund des überregional interessanten Angebotes an Arbeitsplätzen, z.B. aufgrund des neu erschlossenen Industriegebietes „Scheda“ in unmittelbarer Autobahnnähe (A 45). Um vor diesem Hintergrund der bestehenden hohen Auspendlerrate wirkungsvoll zu begegnen, ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken in verkehrsgünstiger, aber ruhiger Lage dringend notwendig.
Die gem. § 34 BauGB erlassene Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Frenkhausen bietet hier keine Möglichkeit, die Nachfrage zu decken, da die wenigen unbebauten Grundstücke aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar sind. Eine Erweiterung der Satzung schließt sich zumindest in größerem Maße aus rechtlichen und städtebaulichen Gründen aus, so daß Baurecht nur gem. § 1 (3) BauGB durch einen Vorhaben – und Erschließungsplan geschaffen werden kann.
Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) stellt das Plangebiet als Agrarbereich, als Erholungsbereich und Bereich zum Schutz des Gewässers dar. Daß das Plangebiet nicht als Siedlungsbereich dargestellt ist, hat jedoch kein Bauverbot oder ein Verbot einer Bauleitplanung zur Folge, da allgemein keine Wohnplätze oder Gemeindeteile mit weniger als 2000 Einwohnern dargestellt sind. Da derartige Ortsteile aber durchaus eine wichtige Funktion für die Entwicklung des Raumes übernehmen (Erholung, Auslastung von infrastrukturellen Einrichtungen), muß auch hier eine siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit durch die Bauleitplanung gegeben sein. Die Tatsache, daß der Gebietsentwicklungsplan lediglich aus Maßstabsgründen auf die Darstellung kleiner Ortsteile verzichtet, soll diese Ortsteile grundsätzlich nicht anders stellen als solche Ortsteile, die als Siedlungsbereiche dargestellt werden. Vielmehr bietet der Gebietsentwicklungsplan kein Hindernis, auch in den nicht dargestellten Ortsteilen die Entwicklung in dem Umfang nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu vollziehen, der sich aus der natürlichen Bevölkerungszunahme und den steigenden Wohnansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung und aus notwendigen Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb der Ortsteile ergibt.
Zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung des Ortsteils Frenkhausen (6 Bauplätze), zur

Verbesserung der lokalen Wohnbedingungen wird eine dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung orientierte Planung aufgestellt. Da der Ortsteil Frenkhausen zusätzlich als Erholungsbereich dargestellt ist, ergibt sich aus dieser Freizeitfunktion ein zusätzlicher Bedarf im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur (Sportplatz, Bolzplatz, Schützenplatz, Gemeinschaftshalle, Kindergarten).

2. Lage des Plangebietes

Drolshagen liegt an der A 45 zwischen den Städten Lüdenscheid im Norden, Siegen im Süden, Gummersbach im Westen und Olpe im Osten, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Ebbegebirge.
Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von etwa 3000 m nordöstlich der Drolshagener Innenstadt in der Ortschaft Frenkhausen. Südlich der Ortschaft Frenkhausen verläuft die Autobahn A 45 (Sauerlandlinie). Das Plangebiet ist von dieser Autobahn ca. 300 m entfernt. Zwischen der A 45 und der neu geplanten Wohnbebauung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 „Markhagen" liegt ca. 50 m entfernt von der vorderen Bebauungsreihe die bestehende Ortschaft Frenkhausen. Die dort bestehenden Häuser mindern die Schalleinwirkung auf die neu geplante Bebauung. Da sie aber selber der Schallquelle A 45 ausgesetzt sind und um einen weiteren Schutz für die Bauvorhaben des hier begründeten Planbereiches zu bekommen, wird derzeit ein Lärmschutzwall zwischen der Autobahntrasse und der Ortschaft Frenkhausen gebaut. Dieser wird auch die Immissionsbelastung für das neue Baugebiet auf das verträgliche Maß senken.
Westlich schließen sich die B 54/55 sowie die Ausläufer der Biggetalsperre an. Erschlossen wird das Gebiet zusätzlich zur A 45 und zur B 54/55 durch die Biggeseestraße (Kreisstraße K 16) sowie den Alperscheider Weg.

3. Anlaß der Planung

Die vorhandene Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Frenkhausen gestattet keine weitere nennenswerte bauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der unter 4. genannten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, da die Baugrundstücke entweder bebaut oder nicht verfügbar sind. Um dennoch der vorhandenen Nachfrage, dem erwiesenen Bedarf und dem Ziel, Frenkhausen eine gewisse Eigenständigkeit und die Auslastung seiner Infrastruktur zu gewähren, nachzukommen, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Markhagen" aufgestellt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Vordergründiges Ziel der Planung ist es, den unter 4. und 5. genannten Erfordernissen nachzukommen und Baurecht für eine gezielte Siedlungsflächenerweiterung zu schaffen. Dabei ist es Zweck der Planung, eine gesicherte und nachhaltige Entwicklung des Ortsteils Frenkhausen zu gewährleisten und eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zu erreichen. Dies gilt insbesondere, aber nicht nur, für die Belange des Naturschutzes im Rahmen des § 8 BNatSchG und entsprechender Regelungen des BauGB.

5. Inhalt der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind neben Wohngebäuden noch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Da Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls gestattet sind, ist zumindest planungsrechtlich sichergestellt, daß der Ortsteil Frenkhausen eine (infrastrukturelle) Eigenständigkeit erreichen kann. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund nicht bedarfsgerechter Erschließung, immissionsrechtlicher Probleme oder aufgrund des hohen Flächenverbauchs unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können die Eigenständigkeit des Ortsteils Frenkhausen stärken und sind deshalb ausnahmsweise zulässig. Ihre

Zulässigkeit hängt aber vom Einzelfall ab und sollte u.a. anhand der Kriterien „Verkehrsaufkommen, Emissionen, ortstypisches Einfügen und Ortsbild" geprüft werden. Dabei ist zu beachten, daß sich die angesprochene und zulässige infrastrukturelle Entwicklung der Ortschaft Frenkhausen an den Möglichkeiten der bestehenden dörflichen Struktur orientieren muß. Es ist also im Einzelfall zu prüfen, ob durch die Ansiedlung von Vorhaben städtebauliche Spannungen, z.B. durch zu hohes Verkehrsaufkommen, innerhalb des Ortes entstehen, oder ob nicht gar Versorgungsfunktionen in die Ortschaft Frenkhausen hineingebracht werden, für die im Gefüge der Gesamtstadt Drolshagen andere Ortschaften oder Ortsteile vorgesehen sind. Es ist also darauf zu achten, daß der dörfliche Charakter Frenkhausens im wesentlichen gewahrt und nur behutsam weiterentwickelt wird. Der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sollte deshalb im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung gesetzt werden.
Als Maß der baulichen Nutzung ist die Eingeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß läßt bei erkennbarem Spielraum für den Bauherren das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu. Damit sichergestellt ist, daß keine Gebäude entstehen, deren Größe über das vorhandene Maß hinausgeht, sind pro Gebäude nur 2 Wohnungen (Doppelhaus nur 1 Wohnung pro Haushälfte) zulässig. Wenn das Gebäude sich aber dennoch ortsbildtypisch an das Vorhandene anpaßt und keine untypischen Verkehrsbelastungen zu erwarten sind, sind ausnahmsweise 3 Wohnungen (Doppelhaushälfte ausnahmsweise 2 Wohnungen) erlaubt.
Die festgesetzte Bauweise (offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) bei gleichzeitiger Festsetzung von einzelnen Baufenstern (anstelle zusammenhängender Baustreifen) sichert ebenfalls eine dorftypische aufgelockerte Bebauung, wie sie in der näheren und weiteren Umgebung vorhanden ist. Die aus Gründen der flexibleren Gestaltung der Gebäude erlaubte Überschreitung der Baugrenzen durch bestimmte Gebäudeteile (z.B. Treppen, Erker, Balkone) gefährdet dieses Ziel nicht, sondern fördert eine aufgelockerte Bebauungsstruktur. Dem Ziel der aufgelockerten Bebauung dient auch die Festsetzung, daß Carports, Garagen oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO einen Abstand von mind. 5,0 m vom Rand der Straße einhalten müssen. Gleichzeitig wird so gewährleistet, daß vor einer Garage oder einem Carport noch ein zusätzlicher Stellplatz entsteht, der hilft, den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m festgesetzte Straßenverkehrsraum soll allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen zur Verfügung gestellt werden, ohne daß eine Trennung der Verkehrsarten vorgenommen wird. Eine Ausschilderung als „Spielstraße" wird empfohlen. Um das Einbiegen aus der Planstraße des Plangebietes in die Biggeseestraße gefahrlos zu ermöglichen, sind im Einmündungsbereich Flächen im Bereich von Sichtdreiecken von einer Nutzung (z.B. Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung) über 0,60 m freizuhalten. Die Mischverkehrsfläche des Plangebietes hat neben dem zuvor genannten Anschluß an das übergeordnete Straßennetz (Kreisstraße, Bundesstraße, Autobahn) noch einen weiteren, allerdings nur fußläufigen Abfluß in Form eines 2,0 m breiten Gehweges im westlichen Teil des Plangebietes. Durch diese Festsetzung wird die Durchlässigkeit des Gebietes erreicht.
Die festgesetzten Grünflächen stellen im Zusammenwirken mit den sich nördlich anschließenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Einbindung des Plangebietes in die offene Landschaft sicher. Beide Flächen gliedern die Landschaft landschaftstypisch und bauen einen Übergang des bebauten Bereiches in die freien Landschaftsteile auf, indem sie einen Ortsrand gestalten. Die mit A1 – A3 gekennzeichneten Grünflächen und die der Sukzession zu überlassenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kennzeichnung A4 – A7) stellen einen Teil des Ausgleiches für die Inanspruchnahme von Bau- oder Verkehrsflächen sicher. Alle mit A7 gekennzeichneten Flächen sind dabei dem Eingriff durch den Bau der Verkehrsflächen zugeordnet. Weitere Ausgleichsflächen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie sind gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugeordnet. Nähere Einzelheiten dazu und zur ökologischen Ausgleichsberechnung sowie zur Bepflanzung der Flächen nennt ein landschaftspflegerischer Begleitplan und dessen Erläuterungsbericht. Gleiches gilt für die als Ortsrandbepflanzung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hier soll insbesondere im Osten des Plangebietes eine Anpflanzung in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Auch zu diesen Flächen trifft der Erläuterungsbericht zum landschaftspflegerischen Begleitplan Aussagen. Damit die Zweckbestimmung aller Flächen mit grüngestalterischen Inhalten nicht gefährdet ist, ist eine Versiegelung (z.B. durch Stellplätze, Lagerflächen u.ä.) untersagt. Grüngestalterischen

Zwecken dient auch die Festsetzung, daß pro Baugrundstück unabhängig von der Flächengröße mind. 2 standortgerechte und heimische Hochstämme zu pflanzen sind. Die Pflanzmaßnahmen erfüllen einerseits städtebauliche Ziele (Ortsbild), andererseits dienen auch sie dem ökologischen Ausgleich. Dem Einfügen in das bebaute Ortsbild dienen die örtlichen Bauvorschriften, die als eigenständige Satzung nachrichtlich in den Bauleitplan übernommen wurden. Die Gestaltungssatzung regelt die Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach), die Dachneigung (35° bis 45°), die Firstrichtung (parallel zur Straße, Richtung Süden / Südwesten ausgerichtet) die Farben und Materialien der Dächer, Fassaden, Giebelverkleidungen und Carports / Garagen sowie die Gestaltung und Zulässigkeit von Einfriedungen und Zufahrten. Alle Regelungen setzen vorhandene, ortsbildtypische Strukturen fest und stellen ein harmonisches Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebungsbebauung sicher.

6. Naturschutz / Geologie

Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange sind in einem landschaftspflegerischen Begleitplan geregelt. Er beinhaltet eine differenzierte Eingriffsberechnung, nennt Auswirkungen der Planung und erläutert die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.
Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit ist festzustellen, daß der gesamte Untergrund für eine Rigolenversickerung geeignet ist. Dem Gutachten vom 06.03.2001, erstellt vom Ing.-Büro Dr. Reissner (Olpe), sind die empfohlenen Versickerungsstandorte mit den dazugehörigen Dimensionierungen zu entnehmen.

7. Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der als Nebenerwerbsbetrieb geführt wird. Der Betrieb arbeitet ohne Siloanlage und ernährt seine ca. 25 Rinder mittels Grassilage. Er stellt einen Kleinbetrieb dar, wie er in dörflichen Lagen typisch und prägend ist. Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Markhagen" mögliche Bebauung rückt an den landwirtschaftlichen Betrieb, der Bestandsschutz genießt, heran. Damit ist die Wohnbebauung einer Geruchsbelästigung ausgesetzt. Sie ist damit der „latent Bestörte". Für die Neuansiedlung von Wohngebäuden bedeutet dies, daß diese mit den üblichen von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Immissionen bereits im Zeitpunkt der Ansiedlung rechnen müssen. Der Bauherr, der ein Grundstück in der Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes zu bebauen beabsichtigt, ist darauf hinzuweisen, daß mit Störung (Geruch) gerechnet werden muß. Gerichte halten deswegen daran fest, daß Wohnhäuser in dörflichen Gebieten anders als in Wohngebieten nicht vor jeglichem Stallgeruch zu schützen sind, sondern nur vor unzumutbaren, also zumindest deutlich wahrnehmbaren Immissionen: „Landwirtschaftliche Betriebe können im Dorf die Wohnbebauung nicht wie mit einer Bannmeile in einen Abstand halten, die den Höfen noch Erweiterungsmöglichkeiten offen hält und der Wohnbebauung einen Standard sichert, der die Nähe von Stallgebäuden nicht einmal ahnen läßt." (OVG Lüneburg, U. v. 09.05.1980). Dabei ist in jedem Fall eine Einzelfallüberprüfung notwendig. Im vorliegenden Fall kann zugute gehalten werden, daß sich der emittierende Betrieb östlich der herannahenden Wohnbebauung befindet, der überwiegend westlich wehende Wind Geruchsbelästigungen also nicht in Richtung der Wohnbebauung weht, sondern davon weg. Auch die topographische Lage – der Betrieb liegt deutlich tiefer als die geplante Wohnbebauung – läßt eine erkennbare Abschwächung der als subjektiv zu kennzeichnenden Belästigung erwarten. Der Versuch, derartige Formen der Immissionsbelästigungen mittels VDI-Richtlinien zu objektivieren, ist schwierig, da der Begriff der Störung keine absolute Bedeutung hat, sondern zum Gebietscharakter in Beziehung steht. Und diese ist im vorliegenden Fall von einer gewollten „dörflichen Mischnutzung", d.h. vom Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft), geprägt. Die geltenden VDI-Richtlinien können deshalb nur als Anhaltswerte und nicht als eine gesetzliche Vorgabe verstanden werden (siehe dazu auch OVG Lüneburg, U. v. 13.07.1979). Es herrscht dabei durchweg Einigkeit darüber, daß der absolute Schutz vor Geruchsimmissionen, den die Richtlinien für Wohngebiete zu gewährleisten suchen, in dörflich strukturierten Gebieten nicht zu gewährleisten ist und letztendlich nur zur (ungewünschten) Zersiedlung der Landschaft führt, wenn nämlich die Wohnbebauung aufgrund einzuhaltender Abstände in die freie Landschaft ausweichen muß.

Die am 24.09.2001 erstellte Geruchsprognose zum Vorhaben- und Erschließungsplan kommt zu dem Ergebnis , dass ein ausreichender Abstand zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Hofstelle gewährleistet ist. Insofern findet eine immissionsschutzrechtlich ausreichende Rücksichtnahme statt.

8. Erschließung

Die festgesetzte Planstraße hat eine Breite von 5,50 m und soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Wendeanlage erlaubt einem 3-achsigen Müllfahrzeug das Wenden ohne Rückwärtsfahren. Die Planstraße schließt an eine Kreisstraße an. Über diese ist eine Verbindung zu Bundesstraßen (B 54/55) sowie zur A 45 sichergestellt.
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann durch einen Anschluß an das in der angrenzenden Biggeseestraße vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Entsorgung anfallender Abwässer, zu deren Beseitigung Leitungen im Trennsystem neu verlegt werden müssen.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 10085 m². Davon entfallen 1100 m² auf Verkehrsflächen. Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) und Sukzessionsflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) machen 2889 m² aus. 3814 m² des Plangebietes sind bebaubar. Gebildet wird dieser Anteil aus der durch Baugrenzen begrenzten überbaubaren Fläche (sie ist auf jedem Baugrundstück etwas kleiner als es die festgesetzte Grundflächenzahl erlauben würde) und dem rechnerischen Teil, der gem. §§ 23 (5), 19 (4) BauNVO durch Garagen, Zufahrten etc. überbaut werden darf. Nicht bebaubar sind 2282 m². Der versiegelbare Anteil am Plangebiet beträgt demzufolge 48,7 %. 51,3 % der Fläche im Plangebiet sind nicht versiegelbar.

10. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt auf freiwilliger Basis durch die bisherigen Flächeneigentümer.

11. Hinweise

11.1 Erdmassen

Die im Rahmen der Bautätigkeiten anfallenden Erdmassen werden zur Herrichtung der privaten Baugrundstücke und der öffentlichen Straße wiederverwendet. Die auf diese Weise nicht benötigten Erdmassen können auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgebracht werden und dort der Anlage eines Grüngürtels als Sukzessionsfläche dienen. Eine derartige Auffüllung ist bis zu einer max. Höhe von 1,0 m über natürlichem Geländeniveau zulässig.

11.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Drolshagen Nr. 8 „Markhagen“ ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan als Fachbeitrag beigefügt.

11.3 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerveränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).