



## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 91**

**„Altenkleusheim-Vor der Hustert“**

vom 18.11.2015

## Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
  - 4.1. Flächennutzungsplan
  - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
  - 7.1. Städtebauliche Konzeption
  - 7.2. Art der baulichen Nutzung
  - 7.3. Maß der baulichen Nutzung
  - 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 7.6. Äußere Gestaltung
  - 7.7. Verkehrliche Erschließung
  - 7.8. Ver- und Entsorgung
  - 7.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Umweltbericht
  - 8.1. Einleitung
    - 8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung
      - 8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen
      - 8.1.1.2. Angaben über Standorte
      - 8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen
      - 8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden
    - 8.1.2. Ziele des Umweltschutzes
      - 8.1.2.1. Fachgesetze
      - 8.1.2.2. Fachpläne
      - 8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben
  - 8.2. Schutzgüter (Ist-Zustand, Auswirkung der Planung, Bewertung der Umweltauswirkung)
    - 8.2.1. Tiere, Pflanzen
    - 8.2.2. Boden, Wasser
    - 8.2.3. Luft, Klima
    - 8.2.4. Mensch und Bevölkerung
    - 8.2.5. Kultur- und Sachgüter
    - 8.2.6. Landschaftsbild
      - 8.2.6.1. Landschafts- und andere Pläne
      - 8.2.6.2. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
    - 8.2.7. Energienutzung
    - 8.2.8. Landschafts- und andere Pläne
    - 8.2.9. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
    - 8.2.10. Wechselwirkungen
9. Auswirkung bei Nichtdurchführung der Planung
10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
11. Anderweitige Planungsalternativen, Standortalternativen
12. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)
13. Zusammenfassung
14. Kennzeichnung
  - 14.1. Bergbau

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege
16. Sonstige Fachplanungen und Untersuchungen
17. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
18. Städtebauliche Daten
19. Kosten
20. Beteiligungsverfahren
  - 20.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 20.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
  - 20.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
  - 20.4. Behördenbeteiligung
21. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

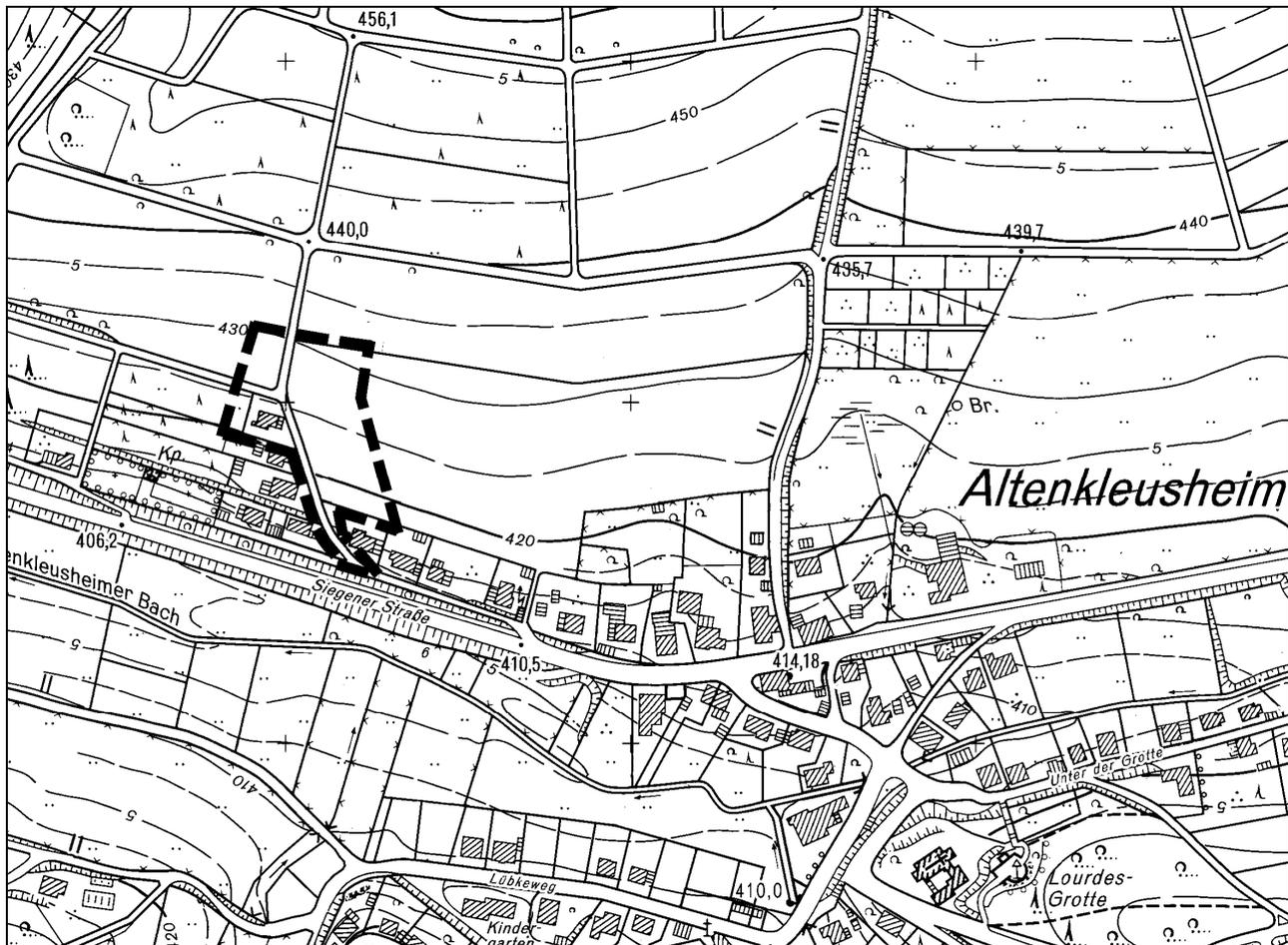
**1. Verfahrensablauf**

03.04.2014	Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
-	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
19.12.2014	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
20.01.2015	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese
21.01.2015 - 23.02.2015	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
27.08.2015	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
14.09.2015	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
10.09.2015	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
21.09.2015 – 21.10.2015	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung )

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 „Altenkleusheim – Vor der Hustert“ liegt am nord-westlichen Rand des Dorfes Altenkleusheim im süd-östlichen Bereich des Stadtgebietes von Olpe. Es umfasst sieben Baugrundstücke westlich und östlich am Ende der Straße „Vor der Hustert“. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von etwas über 0,6 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



## 3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachse "Dortmund-Olpe-Siegen-Gießen (A 45)" (großräumige Achse von europäischer Bedeutung) mit den Entwicklungsachsen "Köln-Olpe (A 4)" (großräumige, Oberzentren verbindende Achse), "Olpe-Kreuztal (B 54)" und "Olpe-Meschede-Lippstadt (B 55)" (überregionale Achsen).

Die Kreisstadt Olpe ist Mittelzentrum für einen Versorgungsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich (großes Mittelzentrum). Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

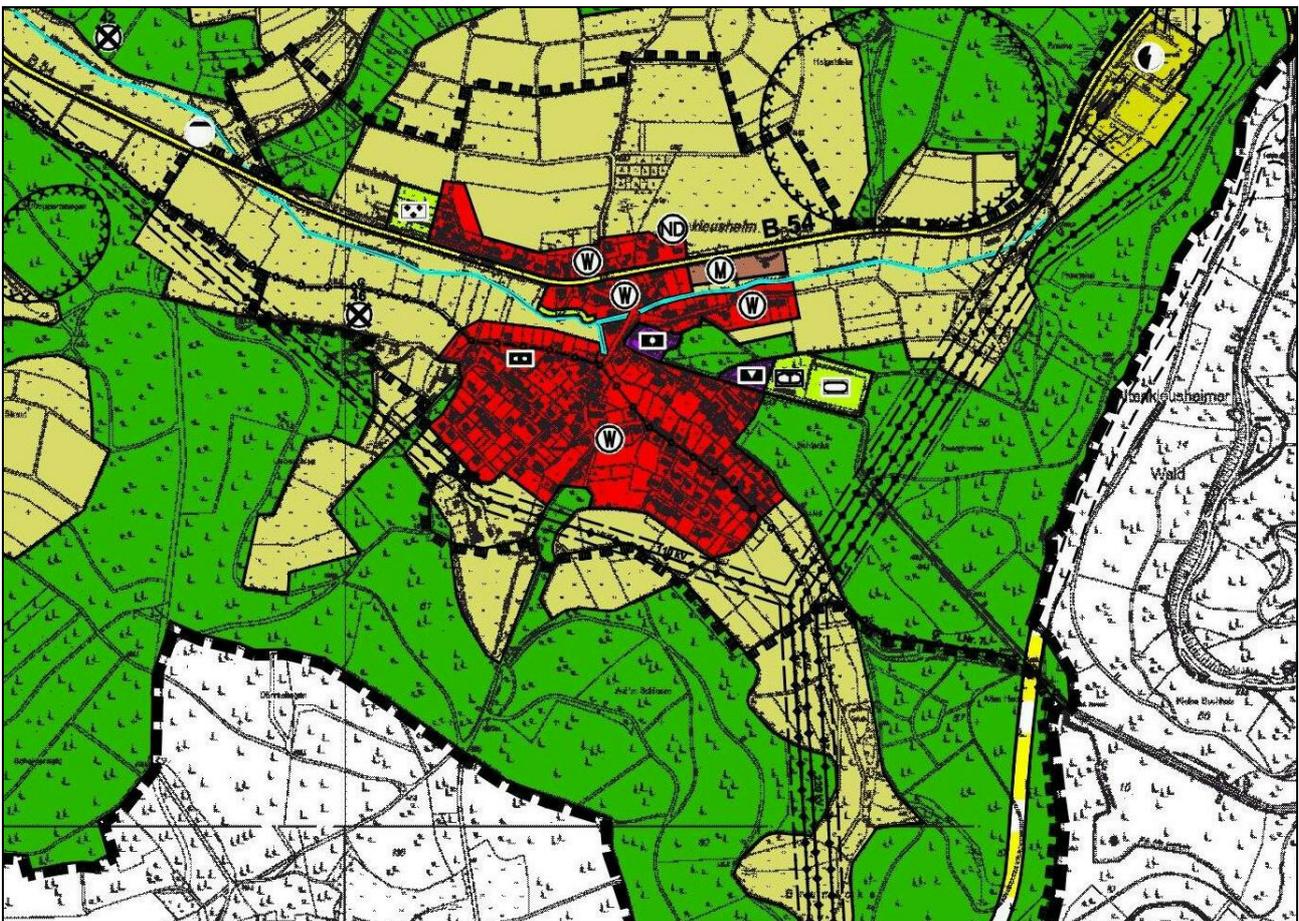
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar, weil die Ortschaft Altenkleusheim wegen der Einwohnerzahl unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans liegt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

#### 4. Planung auf örtlicher Ebene

##### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Kreisstadt Olpe aus dem Jahr 2002 und folgt somit den geplanten Strukturen für die zukünftige Stadtentwicklung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe

##### 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

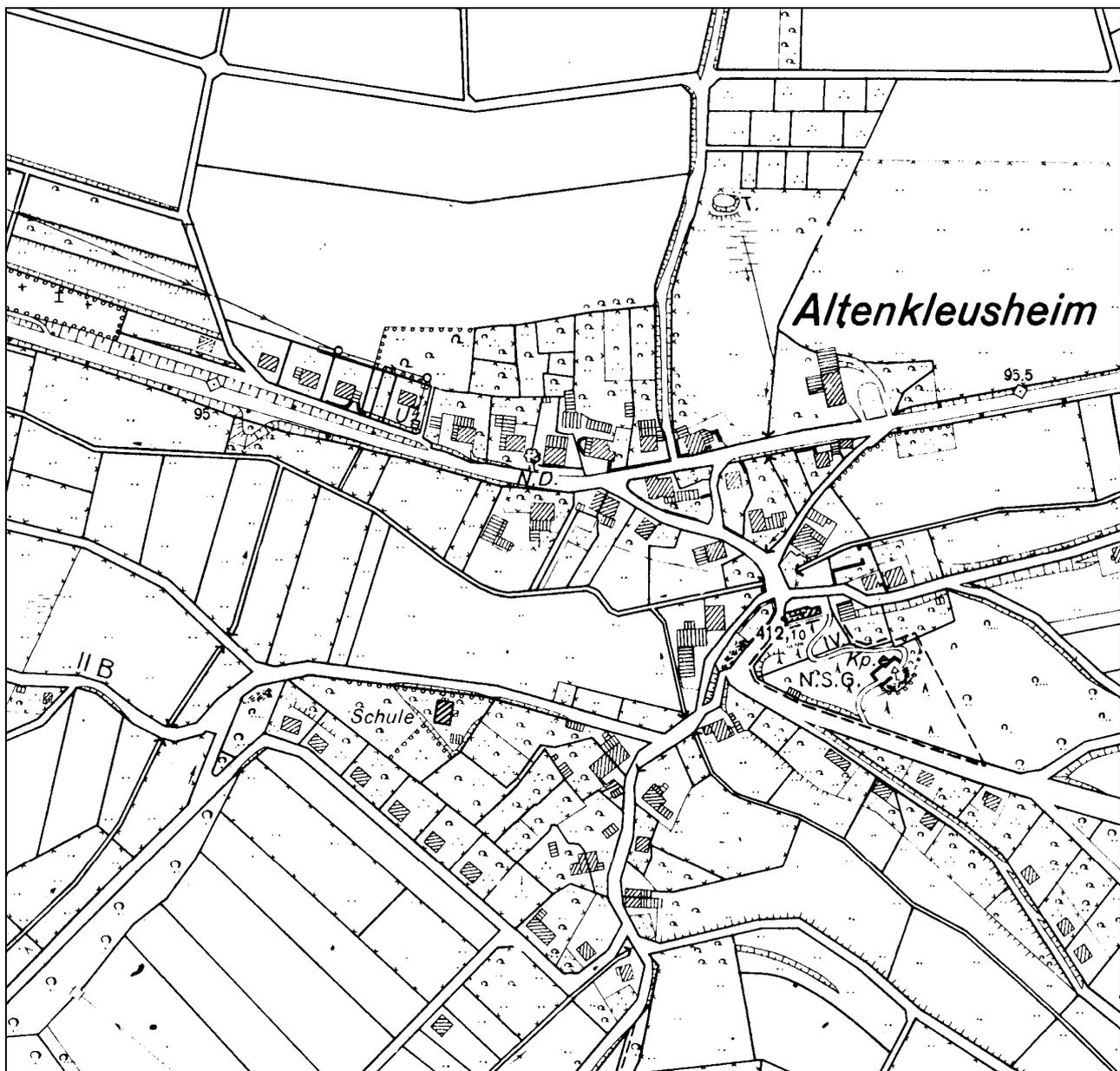
Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

#### 5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die Ortschaft Altenkleusheim liegt im Südosten des Kreises Olpe, an der Grenze zum Kreis Siegen-Wittgenstein an der Bundesstraße 54 zwischen Olpe und Krombach und

somit direkt am „Kölschen Heck“. Hier verläuft zugleich die Wasserscheide von Bigge und Sieg. Das Plangebiet bildet den nördlichen Rand des Dorfes Altenkleusheim. Erstmals wurde die Ortschaft 1383 in einem Verzeichnis der Einkünfte, Güter und Rechte der Kirche zu Helden alt Cluysmen in der Pfarrei Olepe erwähnt. Der Ort bestand zu dieser Zeit aus ca. 2 oder 3 Häusern. Der größte Teil der heutigen Bebauung entstand in den 50er Jahren und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 42 „Altenkleusheim - Auf der Leie“ im Jahr 1995, der eine Erweiterung der Ortschaft am Lübkeweg und im Südwesten der Ortslage erlaubte.

Das Plangebiet selbst wird bis auf ein Wohnbaugrundstück heute als landwirtschaftliche Weidefläche genutzt. Die Bebauung an der Straße „Vor der Hustert“ entstand zwischen 1952 und 1994. Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach, die zum größten Teil in den 50er Jahren entstanden und im Laufe der Zeit erweitert wurden.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Der Bebauungsplan nach Art und Maß Nr. 4 „Altenkleusheim“ vom 23.10.1968 setzt die angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im westlichen Bereich als Grünfläche-Friedhof fest. Die max. Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei, die Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,7.



Das Plangebiet im Winter 1960/61

Für die geplante Wohnbauflächenergänzung sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen.

## 6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Plangebiet sind auf einer ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Fläche ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen sechs neue Baugrundstücke entstehen, die von der Straße „Vor der Hustert“ erschlossen werden. Der Standort ist hierfür geeignet, weil keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig sind. Eine ergänzende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein.

Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Baugrund in Altenkleusheim zu entsprechen und gleichfalls eine dorferträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.

## 7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch Wiesenflächen, die jedoch einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Erschlossen wird das Gebiet von der vorhandenen Straße „Vor der Hustert“, die zurzeit nur einseitig bebaut ist. Diese Straßenfläche soll um einen Wendehammer erweitert werden, damit eine ausreichende Wendemöglichkeit vornehmlich für Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) gesichert werden kann. Drei weitere Wege im Plangebiet,

die die nördlich, westlich und östlich gelegenen Wiesenflächen erschließen sollen, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) festgesetzt. Zur wirtschaftlicheren Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan noch zusätzlich ausgewiesenen Wohnbauflächen und zur Ergänzung der Dorfbauung sind sechs Bauplätze mit einer Tiefe zwischen 25,0 m und 35,0 m in den Größen zwischen ungefähr 530 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> geplant. Entsprechend der bereits vorhandenen Wohnbauung auf den angrenzenden Grundstücken sind für die neuen Gebäude Bauflächen von 11,0 m x 13,0 m vorgesehen. Aufgrund des stark nach Norden ansteigenden Geländes wird eine 2-geschossige Bebaubarkeit festgesetzt. Da die Bebauung an der Nordseite bedingt durch den Geländeverlauf nur eingeschossig in Erscheinung tritt, wird ein abgestufter Übergang in die freie Landschaft gesichert. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Entsprechend der Nachbarbauung ist im Plangebiet die Zahl der Wohnungen begrenzt. Der spezifischen städtebaulichen Situation des Plangebietes entsprechend ist es erforderlich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Gebäude zu begrenzen. Es sollen damit unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden, ohne das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Mit der Angabe der absoluten Zahl der Wohnungen lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform von Ein- und Zweifamilienhäusern erreichen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Baukörper, die auf Flächen mit möglichen Abbaubereichen der ehemaligen Lagerstätte von Erdmann gebaut werden, sind zur Vermeidung möglicher Standsicherheitsdefizite mit einer verstärkten Bodenplatte zu versehen.



angrenzende vorhandene Bebauung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage der Struktur des Dorfes für eine angemessene Bebauung. Örtliche Bauvorschriften haben eine dorftypische Gestaltung zum Ziel, ermöglichen gleichfalls eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

## **7.2. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ergänzend zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist folgendes festgesetzt:

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen („Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet\* (WA\*)

Ergänzend zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist folgendes festgesetzt:

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen („Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht zulässig.

Für Baukörper auf Flächen mit möglichen Abbaubereichen ist eine Verstärkung der Bodenplatte vorzusehen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen dörflichen Charakter nicht entsprechen.

## **7.3. Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzung:           II  
                              GRZ 0,4  
                              GFZ 0,8

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den angrenzenden baulichen Bestand festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier der angrenzenden Bebauung angepasst. Weiterhin entspricht die Zahl der Vollgeschosse den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes nach Art und Maß Nr. 4 „Altenkleusheim“. Aufgrund der ansteigenden Topographie tritt die Bebauung im Plangebiet bergseitig eingeschossig in Erscheinung und passt sich dem Geländeverlauf an. Eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung ist so sichergestellt.

## **7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Festsetzung:           o

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben. Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete straßenseitige Bebauung gewährleistet.

Mit den textlichen Festsetzungen werden Garagen inklusive integrierter Abstellräume, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zugelassen. Dies gewährleistet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine ruhige Gartenzone ohne An- und Abfahrtsverkehr. Ferner wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig sind. Damit soll eine offene Straßenraumgestaltung erreicht werden.

### **7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Festsetzung: 2 Wo

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Vor der Hustert“ ist durch eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Plangebiet entsprechend dem Charakter des angrenzenden Wohngebietes aufgenommen und gesichert.

### **7.6. Äußere Gestaltung**

Gem. § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In den Dörfern der Stadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

### **7.7. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße „Vor der Hustert“ erschlossen. Das im Plangebiet befindliche Teilstück der Straße „Vor der Hustert“ ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Straße „Vor der Hustert“ selbst ist im Süden direkt an die B 54 angebunden. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird nachrichtlich übernommen und ist somit innerhalb der Straßenverkehrsfläche variabel.

## 7.8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind für die Grundstücke mit baulichem Bestand vorhanden. Für die zusätzlichen Baugrundstücke sind Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung im Rahmen eines qualifizierten Ausbaus bzw. Erweiterung der Straße „Vor der Hustert“ durch die Verlegung eines derzeit noch fehlenden gemeinsamen Abwasserkanals innerhalb der Straßenverkehrsfläche realisierbar.

Versorgungseinrichtungen oder Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 „Altenkleusheim – Vor der Hustert“.

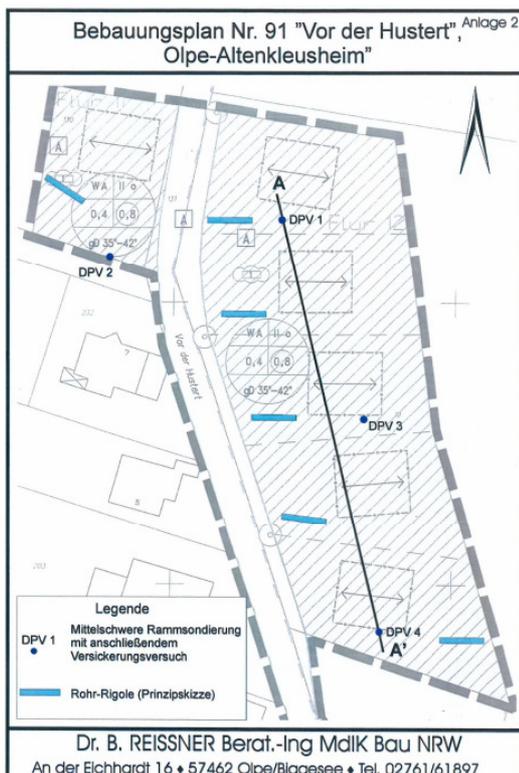
Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird sowohl durch einschlägige Gesetze als auch durch örtliche Satzungen geregelt. In diesem Zusammenhang sind folgende Satzungen der Stadt Olpe zu erwähnen:

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Kreisstadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 12. Nachtragssatzung vom 13.11.2014
- Satzung über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren der Stadt Olpe (Straßenreinigungs- und Gebührensatzung) vom 14.12.2006 in der Fassung der 8. Nachtragssatzung vom 18.12.2014
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 27.11.2008

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 27.11.2008 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Bereits im Jahre 2008 hat das geologische Büro Dr. B. Reißner eine Versickerungsuntersuchung im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Auswertung der durchgeführten Untersuchungen hat ergeben, dass auf jedem geplanten Baugrundstück eine Versickerung möglich ist. Das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet ist somit auf den neu zu bebauenden Grundstücken zu versickern.



Stand: 29.07.2008

Mögliche Positionierung der Rohr-Rigolen im Bereich der jeweiligen Grundstücke

### 7.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nur auf den Baugrundstücken selbst vorgesehen. Auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks ist eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden: artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, Waldgarten, Wildkräutergarten oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks. Neben den zuvor genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Olpe. Der Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Bilanzierung der Eingriffsbewertung erfolgt durch eine Gegenüberstellung der Biotopbewertungen. Als Grundlage für die Berechnungen dient ein modifiziertes Bewertungsverfahren für die Lebensraumfunktionen unter dem Titel „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“, Recklinghausen, September 2008, LANUV NRW. Dieses Verfahren erlaubt eine differenzierte und damit genaue Bewertung.



Luftaufnahme vom Plangebiet (2009)

Zur realistischen Einschätzung und Bewertung der versiegelten Flächen durch Bebauung und Flächenversiegelung durch Wege, Terrassen usw. wurde anhand von Beispielen bereits bebauter Grundstücke ein Durchschnittswert errechnet, der sich aus einer Erhebung der tatsächlich versiegelten Grundstücksflächen in der Kreisstadt Olpe (Erfassung der überbauten und befestigten Flächen zur Ermittlung der Niederschlagswassergebühren) ergibt.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Einleitung**

#### **8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung**

##### **8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Altenkleusheim – Vor der Hustert“ beinhaltet im Wesentlichen die Ausweisung von sechs Baugrundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Es werden Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2 bis 7.9 gegeben.



Blick von Osten auf das Plangebiet

### **8.1.1.2. Angaben über Standorte**

Die sechs neuen Wohnbaugrundstücke sollen am nord-westlichen Rand der Ortschaft Altenkleusheim entstehen. Das Konzept einer Wohnnutzung in diesem Bereich entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Da es sich im Plangebiet um eine bereits erschlossene Fläche handelt, ist hier eine Bebauung sinnvoll, zumal eine beidseitige Bebauung der vorhandenen Straße eine wirtschaftliche Nutzung sichert. Die geplante Bebauung fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzung erforderlich. Das Plangebiet wird, angrenzend an die vorhandene Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen im Plangebiet sehen notwendige öffentliche Verkehrsflächen vor.

### **8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen**

Festsetzungen werden in Art und Umfang im erforderlichen Maß für die weitere bauliche Entwicklung des Dorfes und die positive Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Sie nehmen die Größenordnung der bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen im Umfeld auf.

### **8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 „Altenkleusheim – Vor der Hustert“ sieht eine Ergänzung der Wohngebietsflächen vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist eine Erweiterung von ca. 0,6 ha vorgesehen. Insofern wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen. Dies geschieht zu Lasten landwirtschaftlicher Weideflächen.

## **8.1.2. Ziele des Umweltschutzes**

### **8.1.2.1. Fachgesetze**

#### Bau- und Planungsrecht

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden präzise zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu zählen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und die biologische Vielfalt,
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten,

- Vermeidung von Immissionen sowie sparsame und effiziente Energienutzung,
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 (4) vor, dass für die o.g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

#### Umwelt- und Naturschutzrecht

Im Verfahren der Umweltprüfung sind je nach Umweltbelang unter anderen folgende Gesetze und Vorschriften zu beachten:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Landeswassergesetz
- 16./39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt.

#### **8.1.2.2. Fachpläne**

Das Biotopkataster NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF) beschreibt Biotope über die per Bundesnaturschutzgesetz geschützten Bereiche hinaus. Die für das Plangebiet relevanten Biotope dieses Katasters werden bei den Aspekten Landschaft und biologische Vielfalt der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen näher vorgestellt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsplan.

Weitere einschlägige Fachpläne, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

#### **8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben**

Die Einhaltung der Vorgaben, wird, soweit möglich, bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Darüber hinausgehende Gesetze finden in örtlichen Satzungen oder im Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.

### **8.2. Schutzgüter (Ist-Zustand, Auswirkung der Planung, Bewertung der Umweltauswirkung)**

#### **8.2.1. Tiere und Pflanzen**

Im Bestand liegen im Bereich der geplanten Baugrundstücke überwiegend Fettwiesen vor, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Vegetation besteht hier überwiegend aus ent-

sprechenden Gräserarten. Durch ihre Nutzung und das Fehlen von Gehölzstrukturen als Lebensraum für heimische Arten ist dieses Biotop von geringer Bedeutung. Ein Verbund mit anderen Biotopen fehlt weitestgehend. Eine Verbindung besteht nur im Zusammenhang mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Es wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist eine Ortsbesichtigung erfolgt und sind die verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt worden (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“). Geschützte Tierarten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden oder zu vermuten.

Da sich im Bereich der neuen Baugrundstücke keine Gebäude befinden und auch keine Bäume oder Sträucher für die Errichtung neuer Gebäude gerodet bzw. gefällt werden müssen, ist eine zeitliche Begrenzung für Abbruch- und Rodungsarbeiten nicht erforderlich. Grundsätzlich gilt jedoch, dass Abbrucharbeiten nur außerhalb der sensiblen Phase der Wochenstubenzeit der Fledermaus und der Vogelbrutzeit zwischen August und Februar durchzuführen sind und weiterhin zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von März bis September zulässig sind.

Bei der Umsetzung der Planung entsteht auf der bisherigen Wiesenfläche Bauland, was zur Zerstörung des vorhandenen Biotops führt.

Gleichzeitig besteht bei der Umsetzung der Wohnbebauung die Verpflichtung, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden: artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, Waldgarten, Wildkräutergarten oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks. Somit sollen ökologisch qualitativ hochwertige Gartenflächen entstehen und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Somit erfahren die Bereiche für Tiere und Pflanzen eine Veränderung in ihrer Gestalt, jedoch insgesamt betrachtet nicht in Ihrer Wertigkeit.

### 8.2.2. Boden, Wasser

Der großräumige Landschaftscharakter wird als naturräumliche Einheit von den Strukturen des „Südsauerländer Berglandes“ geprägt. Dabei handelt es sich um eine Region mit breiten Höhengraben und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittenen Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

Es herrschen überwiegend Schiefergesteine und Grauwacken vor. Die flach- bis mittelgründigen Böden weisen eine sandig-lehmige und steinige Struktur auf.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im nord-westlichen Bereich der Ortschaft Altenkleusheims an einem stark nach Norden ansteigenden Hanggelände. Das Gelände im Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 17,0 m und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 415 m und 432 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer.

Vorbelastungen durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt, insoweit ist weder von einer Belastung noch von einer Gefährdung auszugehen.

Eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW hat ergeben, dass sich das Plangebiet *über dem auf Eisen-, Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschene Bergwerksfeld „Erdmann“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wassermann“* befindet.

Es konnten in diesem Zusammenhang von der Bezirksregierung folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz gegeben werden:

*Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünf fache Höhe des Stollens (Stollenhöhe ca. 2m) unterschreitet.*

Im Juni 2015 hat das Büro TABERG Ingenieure GmbH, Lünen diesbezüglich eine Bewertung der bergbergbaulich-geologischen Verhältnisse nach Aktenlage vorgenommen (siehe Punkt 14.1.).

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Olpe darf die Einleitung des Regenwassers in den städtischen Mischwasserkanal nur dann erfolgen, wenn die Möglichkeit der Beseitigung auf dem Grundstück bzw. der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer objektiv nicht besteht.

Entsprechend der Untersuchung des geologischen Büros Dr. B. Reißner von 2008 ist es möglich, das Regenwasser auf jedem Baugrundstück zu versickern. Somit ist das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet auf den neu zu bebauenden Grundstücken zu versickern. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass befestigte Flächen, soweit bodentechnische Gründe nicht entgegenstehen, nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig sind. Es wird so eine weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden vorgegeben.

Insgesamt ist durch die Bebauung mit einer geringen Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse sowie deren Qualitäten auszugehen.

### **8.2.3. Luft und Klima**

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im atlantisch geprägten Bereich der Mittelgebirge, der durch ausgeglichenes Klima mit gemäßigten Gegensätzen zwischen Sommer- und Wintertemperaturen geprägt ist. Die mittlere Lufttemperatur pro Jahr liegt zwischen 7° und 8° C und die mittlere Niederschlagsmenge zwischen 1.100 und 1.200 mm/Jahr. Der Wind weht vorwiegend aus nord- bis südwestlichen Richtungen.

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlichen Bereich von Olpe. Die Ortschaft Altenkleusheim selbst liegt auf einer Höhe von über 400 m ü. NN. Dadurch bedingt ergeben sich entsprechende Auswirkungen auf die Luftströmungen und das Kleinklima.

Das Kleinklima wird auch weiterhin durch die allgemeinen Randbedingungen der räumliche Lage Altenkleusheims geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität ist nicht zu erwarten.

### **8.2.4. Mensch und Bevölkerung**

Der Mensch kann durch einzelne Planvorhaben direkt oder indirekt beeinträchtigt werden. Primär werden bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und die Bevölkerung gesundheitliche Aspekte in den Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Erholen herausgestellt.

Im Plangebiet selbst befindet sich im südwestlichen Bereich des Gebietes ein Wohnhaus (Vor der Hustert Nr. 7). Dieses Gebäude befindet sich zurzeit planungsrechtlich nicht im Bebauungsplanbereich Nr. 4 Altenkleusheim nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Dieses Wohngebäude wird als Einfamilienhaus genutzt. Die gesamte restliche Plangebietsfläche dient zurzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es herrschen hier jedoch gute Rahmenbedingungen für die Erweiterung für Wohnen im ländlichen Raum vor. Das Konzept sieht durch die Bebauung die Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen vor. Insoweit ist eine Verlagerung im Aspekt Arbeiten gegeben. Durch neue Wohngebäude wird der Aspekt Wohnen und damit auch der Lebensbereich Erholen gestärkt. Für die neuen Baugrundstücke gibt es bereits bauwillige Interessenten. Durch den Tatbestand, dass Men-

schen sich neuen Wohnraum schaffen, kann die Entwicklung des gesamten Dorfes positiv beeinflusst werden.

Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen eine untergeordnete Rolle.

### **8.2.5. Kultur- und Sachgüter**

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch nicht geplant. Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichem Wert, sind in Form von einem Wohnhaus Vor der Hustert 7 und den dazugehörigen Garagen und Außenanlagen in Form von einem Hausgarten vorhanden.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit sechs zusätzlichen Baugrundstücken können mit Wohnhäusern neue Sachgüter geschaffen werden. Durch die städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen ist ein respektvoller Umgang mit vorhandener und neuer Bausubstanz beabsichtigt.

Es ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen.

Die Umweltauswirkung auf Kultur- und Sachgüter sind unerheblich.



Foto vom Wohnhaus Vor der Hustert Nr. 7

## **8.2.6. Landschaftsbild**

### **8.2.6.1. Landschafts- und andere Pläne**

Der Landschaftsplan gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans Nr. 1 „Biggetalsperre – Listertalsperre“ des Kreises Olpe, jedoch reicht dieser weder bis in das Plangebiet noch in das weitere Umfeld.

### **8.2.6.2. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes das Aufkommen von Emissionen, Abfällen und Abwässern an den Straßenverkehr sowie die Nutzungen Arbeiten und Wohnen gebunden. Überdurchschnittliche Emissionen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze, zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt (siehe Punkt 7.8. der Begründung).

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen werden bereits durch die Entwurfsgestaltung berücksichtigt, so zum Beispiel die Standortwahl des Wohngebietes. Der Standort fügt sich räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur ein. Auch städtebauliche Festsetzungen für das Plangebiet selbst in dem Bebauungsplan sollen sowohl gesamtstädtisch als auch für den Nahbereich Emissionen vermeiden und Immissionsbelastungen reduzieren. Darüber hinaus wird der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern zum einen durch einschlägige Gesetze und zuvor genannte örtlichen Satzungen geregelt.

## **8.2.7. Energienutzung**

Seitens des Versorgungsträgers Bigge Energie GmbH sind im Plangebiet die Voraussetzungen für die Energienutzung in Form von Strom, Gas und Wasser bereitgestellt. Darüber hinaus besteht auf privater Ebene die Möglichkeit zur Nutzung besonders umweltfreundlicher Technik oder zur Verwendung regenerativer Energie. Die planungsrechtliche Ausrichtung der Gebäude bzw. die festgesetzte Firstrichtung begünstigt in besonderer Weise die Nutzungsmöglichkeit der Sonnenenergie. Einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme regeln eine umweltgerechte Energienutzung.

## **8.2.8. Landschafts- und andere Pläne**

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind.

## **8.2.9. Schutzgebiete nach BNatSchG**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht zum Schutz von Natur und Landschaft folgende klassifizierte Bereiche vor: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark sowie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 23 bis 29). Weitere Schutzbereiche bilden die gesetzlich geschütz-

ten Biotop (§ 30) und die Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 33). Entsprechende Vorschriften zur Umsetzung sind im Landschaftsgesetz (LG) des Landes Nordrhein-Westfalen erlassen worden.

Im Stadtgebiet von Olpe befinden sich Naturschutzgebiete, ein Landschaftsschutzgebiet und Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotop und Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Im Einzelnen sind dies:

- das Naturschutzgebiet „Grubenthalde Rhonard“ zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard,
- das Naturschutzgebiet „Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke“,
- das Landschaftsschutzgebiet Kreis Olpe, welches nahezu die gesamte östliche Hälfte des Stadtgebietes umfasst,
- zwölf Naturdenkmale (im Außenbereich in Rhonard und Neuenwald sowie im Innenbereich in Altenkleusheim, Stachelau, Olpe, Rhode und Unterneger),
- eine Vielzahl von nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG geschützten Biotopen im gesamten Bereich der Kreisstadt Olpe [Kartierung durch die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF)] und
- Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Die zuvor benannten Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht im Plangebiet noch im direkten Umfeld.

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind.

### **8.2.10. Wechselwirkungen**

Direkte Wechselwirkungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern bestehen nicht.

Die Natur und die materielle Entwicklung haben innerhalb des Plangebiets keinen entscheidenden Einfluss aufeinander.

Die Natur und die materielle Entwicklung werden innerhalb des Plangebiets auch nach Umsetzung der planerischen Vorgaben dieser Bebauungsplanänderung keinen entscheidenden Einfluss aufeinander haben.

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie zum Beispiel das Gebot zur Entsiegelung, sollen jedoch auch Verbesserungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und auch den Sachgütern erreicht werden.

Es ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zu einer Veränderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

## **9. Auswirkung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes die landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen bleibt.

Durch die zur Straße „Vor der Hustert“ orientierte Neubebauung der landwirtschaftlichen Flächen wird die vorhandene Straße durch eine beidseitige Bebauung effektiver genutzt und zugleich das Siedlungsbild ergänzt.

Zudem würde bauwilligen Interessenten der Standort Altenkleusheim verwehrt bleiben, was die allgemeine Entwicklung des Dorfes einschränken kann.

## **10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Altenkleusheim – Vor der Hustert“ hat im Wesentlichen eine Erweiterung von Wohnbauflächen zum Inhalt. Durch die nun ermöglichte Bebauung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass eine gemäßigte aber qualitätsvolle Erweiterung des Dorfes erfolgt. Durch die Nutzung der schon im Wesentlichen vorhandenen Erschließung wird der diesbezügliche Aufwand gering gehalten und die bereits vorhandene Straßenfläche effektiver genutzt.

Bei der Umsetzung der Planung entsteht auf der bisherigen vorwiegenden Wiesenfläche Bauland, was zur Zerstörung des vorhandenen Biotops führt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG notwendig machen, werden im zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

Gleichfalls besteht zum Beispiel bei einer Bebauung mit Wohnhäusern die Verpflichtung, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Zusätzlich erfolgen sowohl aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen entsprechende Festsetzungen zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Der Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit der Erläuterung und Bewertung des Eingriffs und die Berechnung der Kompensationsverpflichtung sind Bestandteil der Begründung.

## **11. Anderweitige Planungsalternativen, Standortalternativen**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, z.B. Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes.

## **12. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

Aufgrund der Situation in der Ortschaft Altenkleusheim wird aus städtebaulichen Gründen mittels des Planungsrechts eine nicht adäquate, zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich.

Die Einhaltung der Vorgaben des Plans selbst wird im Baugenehmigungsverfahren oder in der so genannten Genehmigungsfreistellung gewährleistet.

Darüber hinausgehende naturschutzrechtliche Belange sind in diesem Planverfahren nicht betroffen und bedürfen somit keiner Überwachung.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Zum Monitoring sind nachfolgende Maßnahmen sinnvoll:

1. Wiedervorlage der Verfahrensakte spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen (Steuerung).

2. Prüfbogen mit Checkliste mit folgenden Angaben:

- a) Welche Arten „insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen“ sind aufgetreten;
- b) Welche Schutzgüter sind betroffen: Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter;

- c) Wie erheblich sind diese Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. wie stark weichen sie von den gestellten und berücksichtigten Prognosen ab;
- d) Wo treten diese Auswirkungen auf (inner-/außerhalb des Bebauungsplanes) und wo sind deren Entstehungsgebiete;
- e) Welche Ursachen für diese Auswirkungen liegen vor;
- f) Welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe bieten sich an und sind zu ergreifen: - Auflagen bei nachfolgenden Genehmigungen, - Verpflichtung zu zusätzlichen Durchführungsmaßnahmen, - Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes, - Sonstiges;
- g) Von wem und wann sind die genannten Abhilfemaßnahmen zu treffen bzw. durchzuführen;
- h) Welches Amt/Behörde ist zuständig/federführend/zu beteiligen?

### 13. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Altenkleusheim – Vor der Hustert“ umfasst die Neuordnung im nordwestlichen Bereich von Altenkleusheim. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet zum Inhalt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen die möglichen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein und sorgen für eine angepasste Einbindung in die Landschaft. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine wesentlichen quantitativen oder qualitativen Veränderungen.

### 14. Kennzeichnung

#### 14.1 Bergbau

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 91 „Altenkleusheim-Vor der Hustert“ befinden sich die ehemaligen Bergwerksfelder „Erdmann“ und „Wassermann“. Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt *im Bereich der östlichen Planfläche der Fundpunkt des ehem. Einzelfeldes „Wassermann“*. Dabei handelt es sich um einen lagerförmigen Eisensteinaufschluss („L.●“) mit einem Einfallen der Lagerstätte von 70° Richtung Südosten.

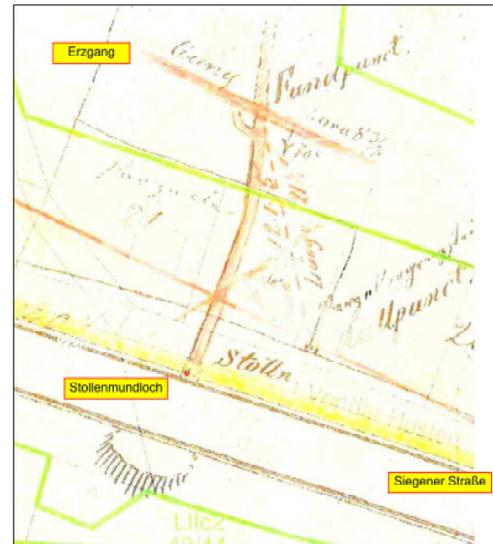


Ausschnitt aus der Gangkarte  
Siegerland (Fundpunkt ca.  
3424503 5653192)

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Erzlagerstätte vom Stollen „Erdmann“, die vom Südosten des Plangebietes in nordwestliche Richtung verläuft. Aufgrund dieser Tatsache ist im Laufe des Verfahrens eine Untersuchung der bergbaulich-geologischen Verhältnisse nach Aktenlage an das Büro „TABERG Ingenieure“ in Auftrag gegeben worden.



Auszug der Gangkarte des Siegerlandes  
(Stollen von Erdmann 1867)



Situationskarte von Erdmann aus dem  
Jahr 1867 laut Bergbehörde Bezirksre-  
gierung Arnberg, Abteilung 6,

*Der Stollen von Erdmann ist rund 80 m lang und wurde querschlägig zur Lagerstätte von der Talseite her aufgefahren. Für den Zeitraum 1873 bis 1894 sind hier bergmännische Abbautätigkeiten auf Erz (Eisen, Blei, Zink und Kupfer) dokumentiert.*

*Im Jahre 1898 kam es zu einem Einsturz mit Tagesbruch. Eine Lagezuordnung dieses Bruchs liegt nicht vor. Vermutlich fiel dieser Tagesbruch über dem vorderen Stollenteil.*

*Es ist erkennbar, dass rund 60 m hinter dem Mundloch der Erzgang erreicht wurde und in westliche (ca. 20 m) sowie östliche Richtung (ca. 13 m) offensichtlich gebaut wurde.*

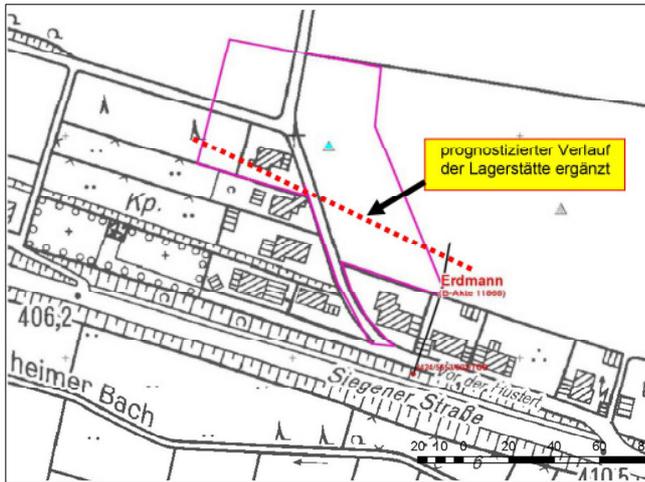
*Das Stollenmundloch, dessen Koordinaten der Bergbehörde vorliegen (Rechtwert 3424 253 und Hochwert 5653 093), befindet sich im Bereich des Straßendamms der Siegener Straße und damit außerhalb des Untersuchungsgebietes.*

*In der Örtlichkeit verläuft der Stollen von Erdmann in der Zulage unter dem westlichen Flurstück 112. Die weitere Recherche ergab, dass die Eigentümer keine genaue Kenntnis der Stollenlage haben. Es liegen jedoch Beobachtungen vor, dass sich die niederschlagsabhängige Wasserführung des Stollens auf den Feuchtigkeitszutritt zum Keller auswirkt (z.B. nasse Wände). Entsprechend kann festgehalten werden, dass die Zulage des Stollens Erdmann wohl grob korrekt ist, dieser Stollen noch wasserführend ist und er höhenmäßig etwa im Kellerniveau der Bebauung Haus Nr. 8 verläuft.*

*Inwieweit der Erzgang in westliche Richtung über die kartierte Begrenzung bzw. Markscheide (etwa 120 m von der Stollenachse in Höhe des Erzganges entfernt) hinaus abgebaut wurde, kann anhand der vorhandenen Unterlagen nicht aufgeklärt werden. Die Markscheide zur westlich angrenzenden Verleihung befindet sich westlich der Straße "Vor der Hustert".*

[Quelle: TABERG Ingenieure GmbH, Lünen diesbezüglich eine „Bewertung der bergbaulich-geologischen Verhältnisse nach Aktenlage“ 2015]

Es ist unklar, bis zu welchem Punkt der Lagerstätte tatsächlich Abbau betrieben wurde, da möglicherweise die letzten Abbaue Ende des 19. Jahrhunderts nicht mehr nachgetragen worden sind.



Lage des Stollens Erdmann laut Bergbehörde  
Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6

Das Grubenbild zum Stollen Erdmann enthält ausschließlich Grundrisse und keine Profile, so dass die diesbezüglichen Angaben aus Analogieschlüsse abgeleitet werden müssen. Das Stollenmundloch bzw. der vordere Stollenteil dürfte nach den vorliegenden Angaben höhenmäßig bei etwa +410 mNN (Sohle) einzuordnen sein. Im Bereich der Lagerstätte liegt das Gelände etwa bei +421 mNN und die Stollensohle bei etwa +411 mNN (geringe Neigung zum Mundloch angenommen). Die Überdeckung beträgt somit rund  $10\text{ m} - 2\text{ m} = 8\text{ m}$  (eine Stollenhöhe von 2 m angesetzt). Die Überdeckung entspricht somit rund der  $8\text{ m} / 2\text{ m} =$  vierfachen Überdeckung. Nach der gängigen Bewertung gemäß ist bei derartigen Verhältnissen von einer ausreichenden Standsicherheit der Tagesoberfläche auszugehen.

Somit wäre die Tagesoberfläche im Bereich des Stollens am Schnittpunkt mit den kartierten Abbaubereichen ausreichend standsicher. Der im Grubenbild (siehe Abb. 6) kartierte Abzweig an der Westseite des Stollens deutet darauf hin, dass hier das Höhenniveau möglicherweise gewechselt wurde. Entsprechend könnten sich hier die Abbaubereiche auch oberhalb der Stollensohle befinden und die Standsicherheit der Tagesoberfläche würde in der Konsequenz tendenziell geringer ausfallen.

### **Abschließende Bewertung**

Im Untersuchungsgebiet wurde bis Ende des 19. Jahrhunderts über den Stollen von Erdmann in kleinerem Umfang Eisenerz aus dem vorhandenen Gang gewonnen. Hierzu wurde querschlägig zur Lagerstätte von der Siegener Straße aus ein Stollen aufgeföhren, der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt. Die Abbaue wurden in der Erzlagerstätte geführt, die hier etwa in NW-SE-Richtung orientiert ist.

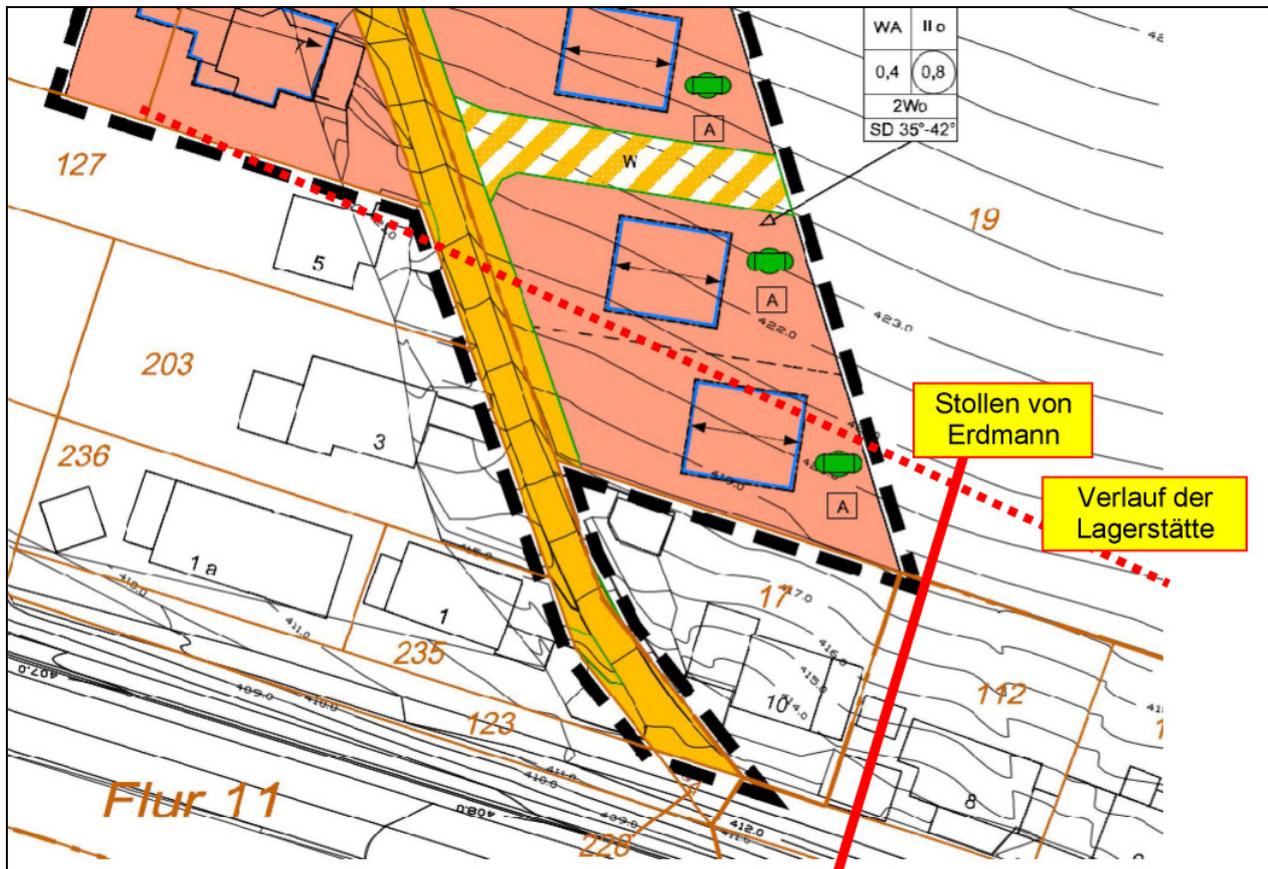
Die genaue Lage der Abbaubereiche ist im bergmännischen Risswerk nicht kartiert. Eine höhenmäßige Betrachtung zeigt, dass der Stollen von Erdmann in diesem Bereich ausreichend standsicher ist. Hierzu passen auch die Hinweise der Bewohner von Haus Nr. 8, die insbesondere nach Starkregenereignissen größere ablaufende Wassermengen und eine Durchfeuchtung ihrer Kellerwände bemerken. Dies deutet auf noch gegebene Dränagewirkung des Stollens von Erdmann hin.

Inwieweit dies auch für den weiter westlich anschließenden Abbaubereich gilt, kann aus den vorliegenden bergbaulichen Unterlagen nicht abgeleitet werden. Sollte hier auch Abbau ins Hangende geführt worden sein, ist von einer geringeren Überdeckung und damit von ggfs. vorhandenen Standsicherheitsdefiziten auszugehen.

Wir empfehlen deshalb, den Bereich der beiden südwestlichen Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes näher zu untersuchen. Hierzu ist z.B. eine Bohrerkundung geeignet, mit der der Verlauf der Lagerstätte und die Höhenlage der Abbaubereiche überprüft werden kann.

Alternativ sollte für beide betroffenen Baukörper eine Verstärkung der Bodenplatten vorgesehen werden, so dass eine Hohllage von 1 m bis 2 m sicher überbrückt werden kann.

[Quelle: TABERG Ingenieure GmbH, Lünen diesbezüglich eine „Bewertung der bergbergbaulich-geologischen Verhältnisse nach Aktenlage“ 2015]



Bebauungsplan Nr. 91 und bergbauliche Hinterlassenschaften

Im Bebauungsplan Nr. 91 „Altenkleusheim - Vor der Hustert“ sind die betroffenen Bereiche des Plangebietes gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht [§ 9 (5) Nr. 2] und Teilflächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. In der textlichen Festsetzung wird festgeschrieben, dass für Baukörper auf Flächen mit möglichen Abbaubereichen eine Verstärkung der Bodenplatte vorzusehen ist.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe weist darauf hin, dass mit Verunreinigungen des Bodens zu rechnen ist, die zumindest abfallwirtschaftliche Auswirkungen im Fall von Baumaßnahmen haben können. Weitergehende konkrete Hinweise darauf, dass mit Verunreinigungen zu rechnen ist, die eine Wohnnutzung ausschließen würden, bzw. vor der Ausweisung von Wohnbauflächen zu klären wären, liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

## 15 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art sind jedoch bisher nicht bekannte Bodendenkmäler nicht auszuschließen

und könnten neu entdeckt werden. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben:

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 Stadt/Gemeinde 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

## 16. Sonstige Fachplanungen und Untersuchungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben eine Versickerungsuntersuchung des geologischen Büros Dr. B. Reißner, Olpe, vom 29.07.2008 sowie eine Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse nach Aktenlage des Büros TABERG Ingenieure GmbH Lünen, vom 05.06.2015 zugrunde.

## 17. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

## 18. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Allgemeines Wohngebiet	-----	0,447 ha
Verkehrsflächen	-----	0,150 ha
Fläche ohne Festsetzungen	0,597 ha	-----
Gesamt	0,597 ha	0,597 ha

## 19. Kosten

Aufgrund des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Deshalb fallen für die Stadt Olpe keine Kosten an.

## 20. Beteiligungsverfahren

### 20.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitpla-

nung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 20.01.2015 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,see,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 21.01.2015 bis 23.02.2015.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Erschließungskosten, der Zustand der Erschließungsstraße, der zu erwartende Baustellenverkehr und Fragen der Grundstücksvermarktung erörtert worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine weiteren Äußerungen eingegangen.

## **20.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, des Landrats des Kreises Olpe und der Landwirtschaftskammer NRW vor. In den Äußerungen geht es um die Auswirkungen erloschener Bergwerksfelder, die Niederschlagswasserbeseitigung und die Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

## **20.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 21.09.2015 bis 21.10.2015 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## **20.4. Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW, der Deutschen Telekom, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, des Landrats des Kreises Olpe und der Unitymedia NRW GmbH vor. In den Äußerungen geht es um die Auswirkungen erloschener Bergwerksfelder, die Planung von Telekommunikationslinien, die Abwasserbeseitigung, landschafts- und bodenschutzrechtliche Fragen (Eingriffskompensation, Artenschutz, Bodenverunreinigungen) und die Breitbandversorgung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

## **21. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB**

### **Ziel des Bebauungsplanes**

*Im Plangebiet sind auf einer ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Fläche ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen sechs neue Baugrundstücke entstehen, die von der Straße „Vor der Hustert“ erschlossen werden. Der Standort ist hierfür geeignet, weil keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig sind. Eine ergänzende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein.*

*Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Baugrund in Altenkleusheim zu entsprechen und gleichfalls eine dorfverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.*

### **Verfahrensablauf**

*In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Erschließungskosten, der Zustand der Erschließungsstraße, der zu erwartende Baustellenverkehr und Fragen der Grundstücksvermarktung erörtert worden.*

*Innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Äußerungen eingegangen.*

*Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind ebenfalls keine Stellungnahmen eingegangen.*

*Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.*

*Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW, der Deutschen Telekom, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW und der Unity-media NRW GmbH vor. In den Äußerungen geht es um die Auswirkungen erloschener Bergwerksfelder, die Planung von Telekommunikationslinien, die Abwasserbeseitigung, landschafts- und bodenschutzrechtliche Fragen (Eingriffskompensation, Artenschutz, Bodenverunreinigungen), die Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen und die Breitbandversorgung.*

*Den Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der abschließenden Behördenbeteiligung konnte überwiegend gefolgt werden.*

### **Beurteilung der Umweltbelange**

*Der Bebauungsplan Nr. 91 „Altenkleusheim – Vor der Hustert“ umfasst die Neuordnung im nordwestlichen Bereich von Altenkleusheim. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet zum Inhalt.*

*Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen die möglichen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein und sorgen für eine angepasste Einbindung in die Landschaft.*

*Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine wesentlichen quantitativen oder qualitativen Veränderungen.*

### **Abwägungsvorgang**

*Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung mit dem geltenden Recht vereinbar ist und zu berücksichtigende Belange nicht entgegenstehen.*

*Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, z.B. Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.*

Olpe, 18.11.2015

Der Bürgermeister  
i. V.

Bernd Knaebel  
Techn. Beigeordneter