



Bebauungsplan Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“

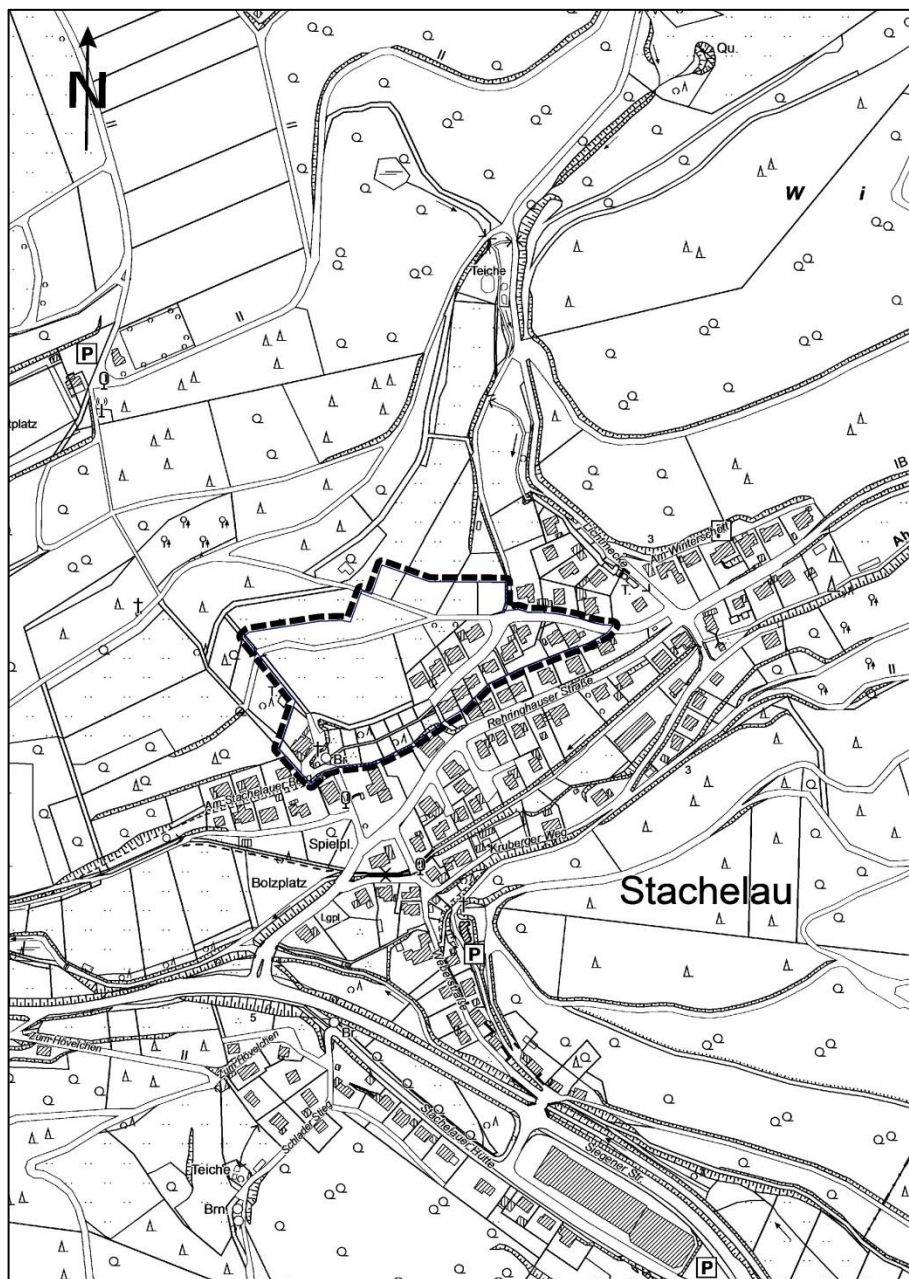
Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalte und Ziele der Planung
 - 1.2 Überblick der Fachgesetze und Fachpläne
 - 1.3 Verwendete technische Verfahren
- 2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**
- 3. Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“**
 - 3.1 Fachgesetze und Fachpläne
 - 3.2 Bestandsaufnahme
 - 3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 3.4 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 3.5 Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
- 4. Schutzgut „Mensch und Gesundheit“**
 - 4.1 Fachgesetze und Fachpläne
 - 4.2 Bestandsaufnahme
 - 4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4.4 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 4.5 Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
- 5. Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“**
 - 5.1 Fachgesetze und Fachpläne
 - 5.2 Bestandsaufnahme
 - 5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 5.4 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 5.5 Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
- 6. Bewertung der Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**
- 7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung**
- 9. Zusammenfassung**

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“ liegt im nord-westlichen Bereich der Ortschaft Stachelau im räumlichen Zentrum des Stadtgebiets von Olpe. Es wird im Wesentlichen über die Straßen Meilerweg sowie Köhlerweg und zum Teil über die Straße Am Stachelauer Berg erschlossen, deren Bebauungen teilweise die Grenzen des Bebauungsplans darstellen. Das Plangebiet liegt am Südhang von westlichen Ausläufern des Berges Rother Stein auf einer Höhe zwischen 355,0 m über NN und 380,0 m über NN. Es hat eine Größe von ungefähr 3,0 ha. Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



Übersichtsplan über das Plangebiet

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“ ist es, die Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Auch wenn in den nächsten Jahrzehnten ein Rückgang der Bevölkerungszahlen zu erwarten ist und dieser in den Dörfern noch deutlicher ausfallen wird, so sollen doch Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es im gesamten Stadtgebiet derzeit kaum frei verfügbare Grundstücke für neue Wohnbauten gibt. Zusätzlich hat es in Stachelau, im Gegensatz zu vielen anderen Ortschaften im Stadtgebiet, in der vergangenen Zeit kaum Neubauflächen gegeben. Auch liegen für Stachelau zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, zum großen Teil von solchen, die einen Bezug zum Ort haben.

Stachelau hat sein Gesicht in den letzten Jahrzehnten erheblich verändert. Der ursprünglich besonders von Landwirtschaft geprägte Ort hat durch die Bauweisen in den Neubaugebieten einen teilweise städtischen Charakter bekommen. Diese Entwicklung ging einher mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl von 201 im Jahr 1950 auf 324 im Jahr 1970 und über 500 in den 1980er Jahren. Aktuell (Stichtag 31.12.2013) hat die Ortschaft Stachelau 490 Einwohner. Insgesamt wird für Stachelau unter Berücksichtigung der allgemeinen demografischen Entwicklung eine vergleichsweise stabile Prognose gestellt (vergl.: „Die demografische Entwicklung der Stadt Olpe bis 2025/2030“, Planquadrat Dortmund, Januar 2012). Begründet werden kann dies auch mit der relativen Nähe von nur 3,0 km zur Innenstadt von Olpe.

Die Ortschaft Stachelau ist aus den vorgenannten Gründen ein geeigneter Standort für die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke. Das Ziel der Planung ist zudem ein Konzept, welches eine Umsetzung in einzelnen Bauabschnitten ermöglicht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“ liegt im nord-westlichen Bereich der Ortschaft Stachelau am Südhang von westlichen Ausläufern des Berges „Rother Stein“. Diese topografischen Gegebenheiten bilden geeignete Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohnbauflächen. Die Erschließung soll über zwei Stichstraßen, welche von dem Meilerweg nach Süd-Westen abzweigen, erfolgen. Sowohl die Erschließung als Fortführung des bereits bestehenden Köhlerweges als auch die Erschließung durch einen neu zu schaffenden Stichweg verlaufen parallel zu den Höhenlinien. Ergänzt werden sie durch verbindende Fußwege.

Geplant sind 26 neue Wohnbaugrundstücke in Größen von ungefähr 500,0 m² bis ungefähr 750,0 m².

Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schützen bedeutsame Naturbereiche, wie zum Beispiel einen vorhandenen Graben und einen Brunnen, und sorgen gleichzeitig für eine Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt innerhalb des Bauleitplanverfahrens das Ergebnis der Umweltprüfung, in der die Umweltbelange bewertet werden. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen werden herausgestellt. In den nachfolgenden Abschnitten werden die Schutzgüter detailliert beschrieben.

1.2 Überblick der Fachgesetze und Fachpläne

Für die Bauleitplanung ist als erstes das Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. Dem folgend müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen neben anderen insbesondere auch

die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

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

- 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 und
- 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.

Der Umweltbericht beschreibt im Bauleitplanverfahren das Ergebnis der Umweltprüfung, in der die Umweltbelange bewertet werden. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen werden herausgestellt.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Schutzgüter detailliert beschrieben.

1.3 Verwendete Technische Verfahren

Den vorliegenden Ausführungen liegen neben den Auswertungen von thematischen Karten mit ihren Erläuterungsberichten und der fachlich spezifischen Auskunftssysteme wie dem Geo-Informationen-System (GIS) der Kreisstadt Olpe auch die drei folgenden Gutachten zu Grunde:

- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 65 der Kreisstadt Olpe „Stachelau - Stachelauer Berg“ (Bewertung der Maßnahme lfd. Nr. 72/ 73 des Ökokontos), Kreisstadt Olpe - Planungsabteilung, Olpe, Mai 2017,
- „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (Stufe 1 und 2) zum Bebauungsplan 65 „Stachelau – Stachelauer Berg“, Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Coesfeld, Oktober 2015 und
- „Gutachterliche Stellungnahme über nutzungsorientierte Oberbodenuntersuchungen“ im Bereich Stachelauer Berg in Olpe-Stachelau, Dipl.-Geologin Regina Jöckel, Köln, Mai 2016.

Darüber hinaus konnte durch mehrere Begehungen des Plangebietes in den Jahren 2014 bis 2017, die Erhebung abiotischer und biotischer Grundlagen sowie die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen die Ausprägung der Fläche und ihre Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild festgestellt werden.

2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“ steht nicht in Zusammenhang von Schutzgebieten mit übergeordneter Bedeutung auf Kreis, Landes, Bundes oder sogar europäischer Ebene. So befindet es sich zum Beispiel auch außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes "Kreis Olpe".

Insofern sind die Schutzbelange schwerpunktmäßig auf das Plangebiet selbst zu betrachten.

Neben diesen Schutzbelangen gibt es keine zwingenden Gründe des überregionalen und überwiegend öffentlichen Interesses, die Einfluss auf die Planung haben und einen höheren Schutzzweckbegründen.

3. Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“

3.1 Fachgesetze und Fachpläne

Das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ setzt sich aus den Teilen

- Tiere,
- Pflanzen,
- biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser
- Luft
- Klima und
- Landschaft zusammen.

Zu berücksichtigen sind Schutzausweisungen, Eingriffsbewertungen, Angaben zu Bodenfunktionen, Versiegelungen, Versickerungseignung des Bodens, Gewässergüte und -struktur Schadstoffbelastungen, Klimafunktionen sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

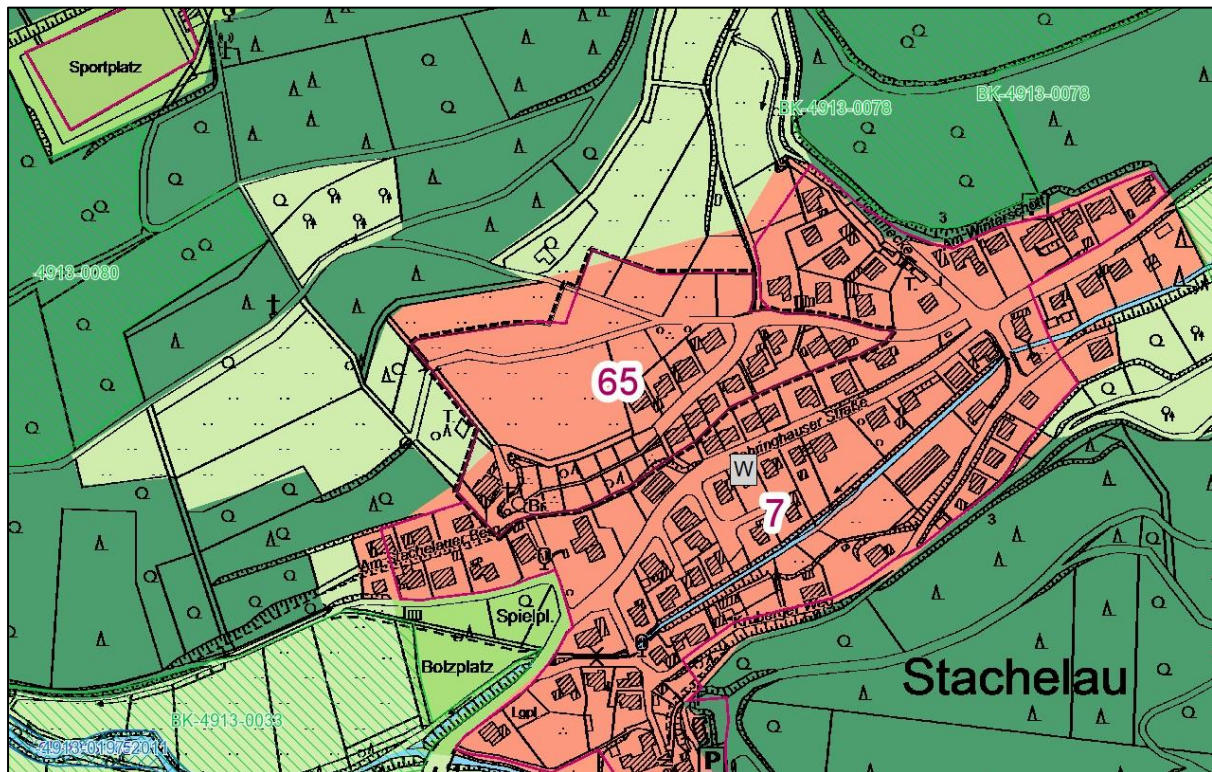
Bewertungsgrundlagen sind im Wesentlichen:

- Einschlägige Landesgesetze,
- Biotopkataster,
- Schutzverordnungen,
- Natura-2000-Gebiete,
- Landschaftsplan,
- vegetationskundliche Kartierungen,
- Waldfunktionskarten,
- Baumkataster,
- Biotop-Bewertungsverfahren,
- Gewässerentwicklungskonzept,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Landeswassergesetz NRW (LWG NW),
- Wasserwirtschaftliche Rahmenkarten,
- Überschwemmungsgebiete,
- Wasserschutzgebiete,
- Bodenkarten,
- Bodenschutzgutachten und -konzepte,
- Altlastenkataster,
- Baugrundgutachten,
- Karten zum „Durchschnittlichen Tagesverkehr“ (DTV),
- 22. BImSchV,
- Klimagutachten,
- Abschätzungen zu Potenzialen zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- Luftbilder,
- Landschaftspläne und
- Flächennutzungsplan.

3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes "Kreis Olpe".

Gemäß der Landschaftsinformation NRW befinden sich sowohl im Plangebiet als auch darüber hinaus weder besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft noch Biotope, die im Biotopkataster aufgeführt sind.



Auskunft aus dem Geo-Informations-System (GIS) der Kreisstadt Olpe zu Biotopen sowie der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan und Kennzeichnung der Grenzen der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 65 der Kreisstadt Olpe

Auf den neu geplanten Wohnbauflächen sind gemäß Biotoptypenliste des Bewertungsverfahrens „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ des LANUV NRW (Recklinghausen, 2008) die vorhandenen Biotope folgenden Typen zuzuordnen:

- BD0100, kb (tc) Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen > 70 %, einreihig, kein regelmäßiger Formschnitt,
- EB, xd2 Intensivmähweide, artenarm,
- FN, wf6/ wf3 Graben, bedingt naturfern/ bedingt naturnah,
- HJ, ka4 Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen,
- HJ, ka4/ ka6 Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen und
- VF1 teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke, etc.).

Die Biotoptypen werden im Landespflegerischen Fachbeitrag näher beschrieben und bewertet.

Im Plangebiet gibt es neben sogenannten „Allerwelts-Tierarten“ der Tiergruppen Säugetiere, Vögel, Amphibien und Reptilien. Planungsrelevanten Tierarten sind jedoch nicht vertreten. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt daher zu dem Fazit, dass für keine planungsrelevante Art Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit (5) BNatSchG erfüllt sind. Aus Artenschutzsicht steht dem Vorhaben somit nichts entgegen.

Bei dem als Biotop „FN, wf6/ wf3 - Graben, bedingt naturfern/ bedingt naturnah“ benannte Gewässer handelt es sich um eine ungefähr 230 m² große Teilfläche entlang der westlichen Grenze des Plangebiets. Sie befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Olpe. Das Bodengefüge in dem zeitweise trocken liegenden Graben ist verändert, die ursprüngliche Vegetation teilweise zerstört und durch standortfremde Pflanzen geschädigt sowie durch angrenzende Nutzungen beeinträchtigt. Er hat dadurch einen teilweise naturfernen Charakter.

In der Fortführung des Grabens ist gibt es im Plangebiet als weiteres Gewässer einen Brunnen unterhalb des Hauses Am Stachelauer Berg 8. Er befindet sich als isoliertes Biotop innerhalb einer Straßenkehre.

Beide Gewässer sind nicht als solche erfasst und unterliegen außer dem direkten Schutz als Gewässer keinem weiteren Schutz. Sie sind in ihren weiteren Verlauf verrohrt. Letztendlich stellen sie einen Zufluss zum Bach Ahe, der im Talbereich durch Stachelau fließt, dar.

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, die mittleren Niederschlagsmengen zwischen 1.100 und 1.200 mm/Jahr.

Durch diese Gegebenheiten und andere Standortfaktoren (u.a. Relief-, Wasser- und Schichtungsverhältnisse) entstehen aus den o.g. geologischen Einheiten unterschiedliche Böden.

Der Kreis Olpe führt ein Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen. Grundstücke des Plangebiets sind darin nicht aufgeführt. Entsprechende Belastungen sind auch nicht zu vermuten.

Gemäß der „Gutachterlichen Stellungnahme über nutzungsorientierte Oberbodenuntersuchungen“ spricht nach Ansicht der Gutachterin der geplanten Wohnnutzung des Geländes am Stachelauer Berg aufgrund der bisher vorliegenden Erkenntnisse, die in Anlehnung an die BBodSchV gewonnen wurden, nichts entgegen. Eine abfalltechnische Beurteilung des bei den geplanten Baumaßnahmen entstehenden Bodenaushubs steht noch aus. Der Aushub sollte je Baugrube einmal auf die Parameter der LAGA TR Boden bzw. der DepV DK0 untersucht werden.



Blick von der Stachelauer Kapelle St. Elisabeth auf das geplante Neubaugebiet

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Ortschaft Stachelau, die, wie für das Sauerländer Mittelgebirge typisch, in einer Tallage gegründet wurde. Im Zuge der weiteren

Dorfentwicklung entstanden Anfang der 1970er Jahre Häuser am Meilerweg und Ende der 1970er Jahre weitere Einfamilienhäuser an dem damals neuen Köhlerweg oberhalb der Tallage.

Auffallend sind schwarze, dunkelgraue oder dunkelbraune Dacheindeckungen und helle Fassaden vor. Beides trägt wesentlich zu einem qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Waldbereiche oberhalb der Siedlungs- und Wiesenflächen bilden einen optischen Abschluss und fügen das Dorf harmonisch in das Landschaftsbild des Mittelgebirges ein.

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Biotopstrukturen, im Wesentlichen die Wiesenflächen und in einem kleineren Teil die Hecke, würden voraussichtlich in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Veränderungen bezüglich des Naturhaushaltes und der Landschaft sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Biotope zu einer höheren Wertigkeit nicht gesehen.

3.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Wiesenflächen und die Hecke werden durch die Neubebauung zerstört, auch wird es zu weiterer Versiegelung von Flächen kommen. Erhebliche Umwelt-Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes ist jedoch ein schonender Umgang mit dem Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ gewährleistet. Insbesondere Festsetzungen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen dazu bei.

Die Einhaltung der Vorgaben für den Schutz von Boden, Wasser, Luft und Klima werden zudem durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

im Bebauungsplan werden max. Höhen, die den baulichen Bestand zum Maßstab haben, festgesetzt um eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Gestaltungsvorschriften, die sich an der vorhandenen und als ortsüblich anzusehenden Bebauung orientieren, schließen Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben aus. Somit wird das zuvor beschriebene Landschaftsbild keine Beeinträchtigungen erfahren.

3.5 Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Als Antwort auf die zuletzt verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken und auch aufgrund der Perspektive zur weiteren positiven Entwicklung der Kreisstadt Olpe ist der Eingriff als notwendig und unvermeidbar zu bewerten.

Gleichfalls werden vorhandene höherwertige Biotopstrukturen, der Graben und der außerhalb der Bewertungsfläche liegende Brunnenbereich, geschützt, gepflegt und weiter entwickelt. Die Chancen hierzu sind in erster Linie in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“ zu sehen.

Eine weitere Maßnahme ist innerhalb des Plangebietes 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 (zum Beispiel Bauern- oder Steingarten), Waldgarten, Wildkräutergarten oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

Mittels der Ausgleichsmaßnahmen, die in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben werden, wird für die notwendigen Eingriffe ein vollständiger ein Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht.

4. Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

4.1 Fachgesetze und Fachpläne

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind vor allem die Kriterien Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm, sonstiger Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, natürliche und künstliche Belichtung sowie Erholung von besonderer Bedeutung.

Zur Bewertung können unter anderen folgende Grundlagen herangezogen werden:

- DIN 4150-2,
- DIN 18005,
- TA Lärm,
- 16. BImSchV,
- 18. BImSchV,
- 26. BImSchV,
- Karten zum „Durchschnittlichen Tagesverkehr“ (DTV),
- Lärminderungspläne,
- Karten zu Hochspannungsleitungen und Umspannwerke,
- Auskünfte zu Mobilfunksender,
- Besonders störende Lichtquellen,
- Verschattungsdiagramme,
- Luftbilder,
- Freizeit und Wanderkarten,
- Landschaftspläne und
- Flächennutzungsplan.

4.2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet gibt es bis auf den Faktor Arbeit durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen keine Beziehungen zum Schutzgut Mensch.

Bezüglich möglicher Schadstoffe im Boden, die durch die „Stachelauer Hütte“ als ehemalige benachbarte industrielle Nutzung zu prüfen waren, spricht gemäß der „Gutachterlichen Stellungnahme über nutzungsorientierte Oberbodenuntersuchungen“ nach Ansicht der Gutachterin der geplanten Wohnnutzung des Geländes am Stachelauer Berg aufgrund der bisher vorliegenden Erkenntnisse, die in Anlehnung an die BBodSchV gewonnen wurden, nichts entgegen.

Emissionen, die die Gesundheit des Menschen gefährden, sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ortschaft Stachelau ist aus den unter Pkt. 1.1 genannten Gründen ein geeigneter Standort für die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke.

Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes die landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen bleibt. Eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Stadtgebietes würde nicht erfolgen.

Zudem würde bauwilligen Interessenten, der Standort Olpe verwehrt bleiben, was die allgemeine Entwicklung der Stadt Olpe einschränken kann.

4.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke geschieht vor dem Hintergrund, dass es im gesamten Stadtgebiet derzeit kaum frei verfügbare Grundstücke gibt, gleichzeitig aber die Baulandnachfrage in Olpe enorm hoch ist. Zusätzlich hat es in Stachelau, im Gegensatz zu vielen anderen Ortschaften im Stadtgebiet, in der vergangenen Zeit kaum Neubauflächen gegeben. Auch liegen für Stachelau zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, zum großen Teil von solchen, die einen Bezug zum Ort haben.

Es stehen jedoch kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung. Die Ausweisung eines von weiteren Wohngebieten ist auch vor dem Hintergrund notwendig, jungen Familien neuen Wohnraum zu schaffen.

Gleichfalls werden Arbeitsplätze im Baugewerbe und im Handwerk gesichert. Insoweit ist bezüglich des Faktors Arbeiten lediglich eine Verlagerung gegeben.

Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und Gesundheit, insbesondere der bereits ansässigen Bevölkerung zu betrachten sind, zum Beispiel Belastungen durch neu die hinzukommenden Wohnbauflächen spielen eine untergeordnete Rolle.

4.5 Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Prüfung möglicher Schadstoffe im Boden durch die ehemalige „Stachelauer Hütte“ sollte der „Gutachterlichen Stellungnahme über nutzungsorientierte Oberbodenuntersuchungen“ folgend eine abfalltechnische Beurteilung des bei den geplanten Baumaßnahmen entstehenden Bodenaushubs erfolgen. Der Aushub sollte je Baugrube einmal auf die Parameter der LAGA TR Boden bzw. der DepV DK0 untersucht werden. Damit soll eine Gefährdung der Gesundheit des Menschen ausgeschlossen werden.

Andere Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ erscheinen nicht erforderlich.

5. Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

5.1 Fachgesetze und Fachpläne

Bezüglich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ sind mögliche Zerstörungen oder Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Als Bewertungsgrundlage dienen unter anderem:

- Denkmalliste für Bau- und Bodendenkmäler,
- Luftbilder,
- Landschaftspläne und
- Flächennutzungsplan.

5.2 Bestandsaufnahme

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte mit Denkmalwert oder solche von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet. Sachgüter gibt es in Form von 13 Wohnhäusern.

5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bestand an Sachgütern würde aufgrund des für sie bestehenden Planungsrechts erhalten bleiben. Für die Schaffung weiterer Sachgüter, also von weiteren Wohnhäusern gebe es keine rechtliche Grundlage.

5.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und der Erschließung von 26 weiteren Bauplätzen können entsprechend mit Wohnhäusern und Erschließungsanlagen neue Sachgüter geschaffen werden. Die Ortschaft Stachelau ist aus den unter Pkt. 1.1 genannten Gründen ein geeigneter Standort für die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke.

Kulturgüter von gesellschaftlicher Bedeutung sind im Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen.

Durch die städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen wird ein respektvoller Umgang und eine Integration der neuen mit der vorhandenen Bausubstanz erreicht.

5.5 Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Da das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ keine Beeinträchtigungen erfährt, sind Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut nicht erforderlich.

6. Bewertung der Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Unmittelbare Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Naturhaushalt und Landschaft“, „Mensch und Gesundheit“ sowie Kultur- und Sachgüter“ entstehen durch die beabsichtigte Planung nicht, jedoch fallen die Prognosen unterschiedlich aus.

Während das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ innerhalb des Plangebietes teilweise negative Veränderungen erfährt, sind die Prognosen für das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ und besonders für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ positiv. Die nachteiligen Veränderungen beim erstgenannten Schutzgut können allerdings, wie unter Pkt. 3.5 beschrieben, durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“ gleicht in der Gesamtbilanzierung die Schädigungen, die durch ihn verursacht werden, aus. Der Funktionsausgleich wird erreicht.

Zudem entspricht die Maßnahme der gesamtstädtischen Zielsetzung, der weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen. Die Maßnahme ist insgesamt positiv zu beurteilen

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, zum Beispiel Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen und wären größtenteils auch nicht praktikabel.

Bei Aufgabe der Planungsziele des Bebauungsplan Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“ wären Nachteile wie bei den Pkt. 3.3, 4.3 und 5.3 beschrieben die Folge.

8. Maßnahmen der Überwachung

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfungen und Genehmigungen wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans von den zuständigen Fachbehörden geprüft. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich.

Seitens des Bauordnungs- und Planungsamtes werden umweltrelevante Informationen der zuständigen Behörden, von Verbänden, Unternehmen und Privatpersonen sowie eigene

Erkenntnisse bezüglich des Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, unter Beteiligung der zuständigen Behörden Maßnahmen für die Umsetzung vorgeschlagen.

Erhebliche Umwelt-Beeinträchtigungen, die einer besonderen Überwachung bedürfen, sind nicht zu erwarten.

Überwachungsinhalte und -beteiligte sind:

Bedarf an Nutzungen	Kreisstadt Olpe: Planungs- sowie Liegenschaftsabteilung, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH
Erschließung	Kreisstadt Olpe: Tiefbauamt, Straßenverkehrsbehörde, Kreis Olpe, Polizei, Landesbetrieb Straßenbau NRW
Bauliche Umsetzung	Kreisstadt Olpe: Bauaufsichtsabteilung
Ver- und Entsorgung	Kreisstadt Olpe: Abwasserbetrieb, Bigge Energie GmbH & Co. KG, Ruhrverband, Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt, Bezirksregierung Arnsberg
Naturhaushalt, Landschaftsbelange	Kreisstadt Olpe: Planungsabteilung- sowie Liegenschaftsabteilung, Umweltschutzbeauftragte, Baubetriebshof Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt
Bodenschutz, Altlasten	Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt, Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt Staatliches Umweltamt Siegen,
Gewässerschutz	Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt, Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt, Bezirksregierung Arnsberg
Immissionsschutz	Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt, Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt, Bezirksregierung Arnsberg

9. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Stachelau - Stachelauer Berg“ hat im Wesentlichen eine Erweiterung des Siedlungsbereichs in Stachelau und somit innerhalb der Kreisstadt Olpe zum Inhalt.

Die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke geschieht vor dem Hintergrund, dass es im gesamten Stadtgebiet derzeit kaum frei verfügbare Grundstücke gibt, gleichzeitig aber die Baulandnachfrage in Olpe enorm hoch ist. Zusätzlich hat es in Stachelau, im Gegensatz zu vielen anderen Ortschaften im Stadtgebiet, in der vergangenen Zeit kaum Neubauflächen gegeben.

Durch die nun ermöglichte Bebauung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass eine gemäßigte und qualitätsvolle Erweiterung Siedlungsbereichs erfolgt.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte nachteilige Veränderung.

Den Ausführungen des Umweltberichts ist zu entnehmen, dass erhebliche Umwelt-Beeinträchtigungen nicht auftreten werden.

Aufgestellt:
Olpe, im Mai 2017

Der Bürgermeister
-Planungsabteilung-
Im Auftrag

(Thomalla)