Kreisstadt Olpe
Der Bürgermeister
Planungsabteilung

Anlage 138/17-6

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 130

„Thieringhausen – Am Großen Stück“

vom 01.06.2017

Az.: 621.41:130

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter
   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. Öffentliche und private Grünflächen
   7.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Umweltbelange
9. Artenschutz
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Sonstige Fachplanungen
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
13. Städtebauliche Daten
14. Kosten
15. Beteiligungsverfahren
   15.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
   15.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
   15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
   15.4. Behördenbeteiligung
16. Zusammenfassende Erklärung

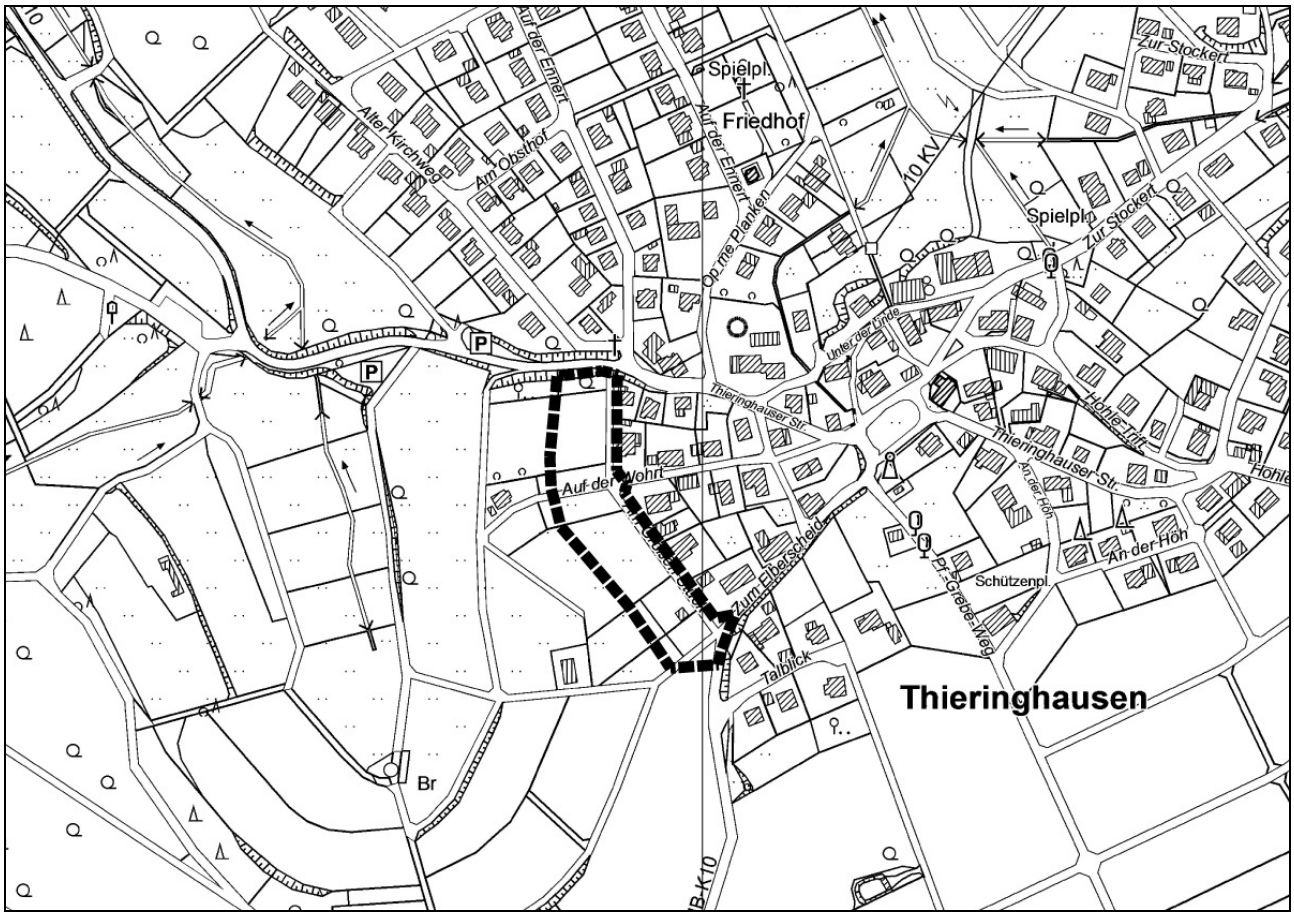
1. Verfahrensablauf

07.11.2016	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)
28.11.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
18.11.2016	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
29.11.2016	Öffentliche Bürgerversammlung
30.11.2016 – 02.01.2017	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
30.03.2017	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)
20.04.2017	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
13.04.2017	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
24.04.2017 – 24.05.2017	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 Bebauungsplans Nr. 130 „Thieringhausen – Am Großen Stück“ liegt am süd-westlichen Rand des Dorfes Thieringhausen und im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Olpe. Es umfasst acht Baugrundstücke westlich der Bebauung „Am Großen Stück“. Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung hat eine Größe von etwas über 0,73 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen

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.

Die Ortschaft Thieringhausen ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - nicht dargestellt. Die Ortschaft liegt unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans. Es ist dort als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.

Die landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg ist mit Schreiben vom 19.12.2016 erfolgt. Die Bezirksregierung Arnsberg hat zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) mit Schreiben vom 26.01.2017 Folgendes mitgeteilt:

„Die o.a. Planungsabsicht ist gem. § 34 Abs. 1 LPIG mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

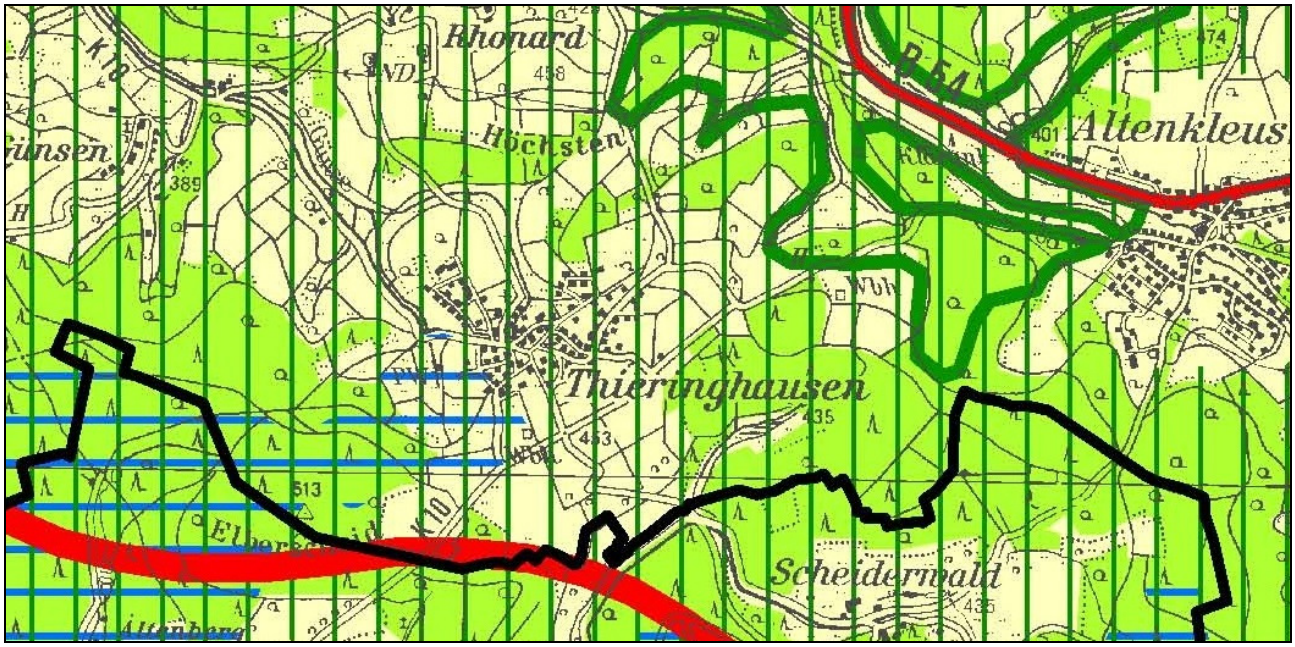
Die vorstehende Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 Abs. 1 LPIG. Andere Entscheidungen des Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.
Ich bitte Sie, mir Ihre Planung im Verfahren nach § 34 Abs. 5 LPIG erneut vorzulegen.“

Die Bezirksregierung Arnsberg ist nach § 34 Abs. 5 LPIG NRW vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden. Die Bezirksregierung hat mit Schreiben vom 08.05.2017 Folgendes mitgeteilt:

„Die o.g. Planungsabsicht ist gemäß § 34 V LPIG mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
Diese Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 LPIG NRW. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.
Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 II oder § 4 II BauGB geändert, so ist die Planungsabsicht der Regionalplanungsbehörde erneut gemäß § 34 V LPIG vorzulegen.“

Angrenzend an der Straße Zum Elberscheid (K10) befindet sich ein kleiner Teil des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Kreis Olpe“.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasser- und Gewässerschutzes. Bei dem WSG Thieringhausen handelt es sich um ein fachlich abgegrenztes jedoch nicht um ein ordnungsbehördlich festgelegtes Wasserschutzgebiet.
Die fachliche Abgrenzung kennzeichnet das Plangebiet als Wasserschutzzone III, die das Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung umfasst.



Darstellung im Regionalplan

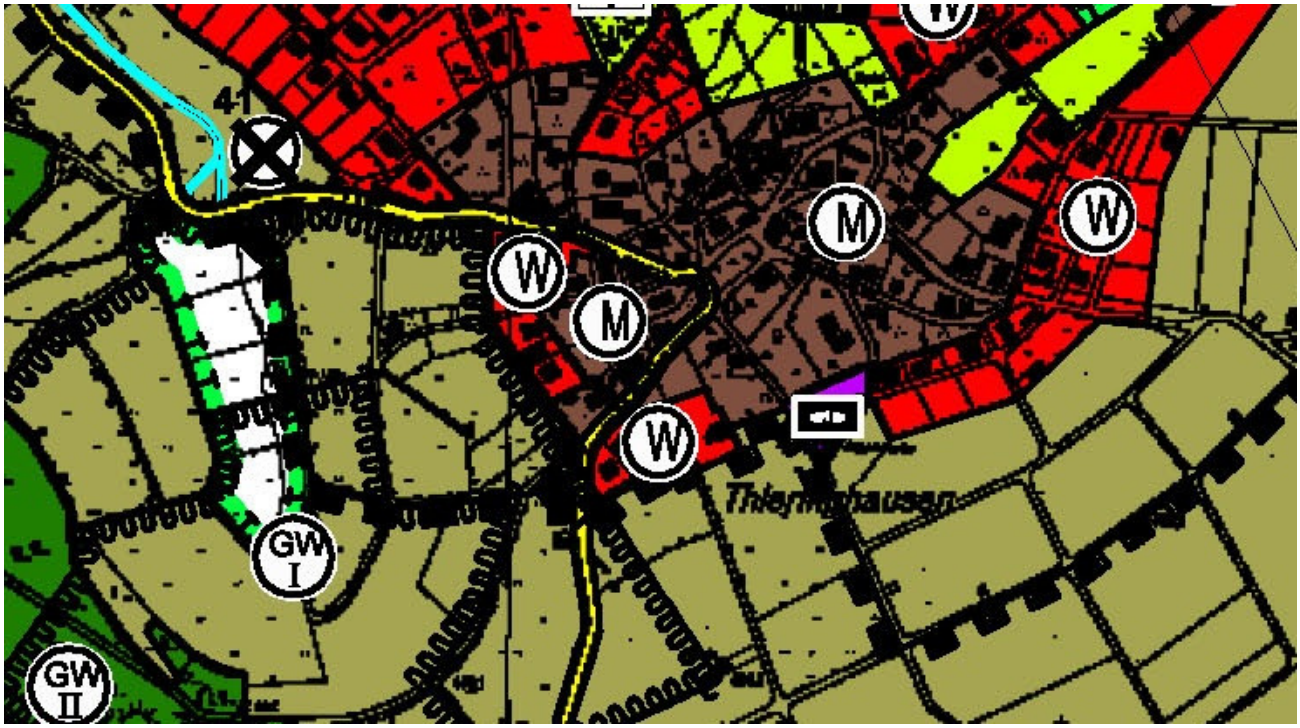
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Zone III dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Er wird im Parallelverfahren (22. Änderung) geändert.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

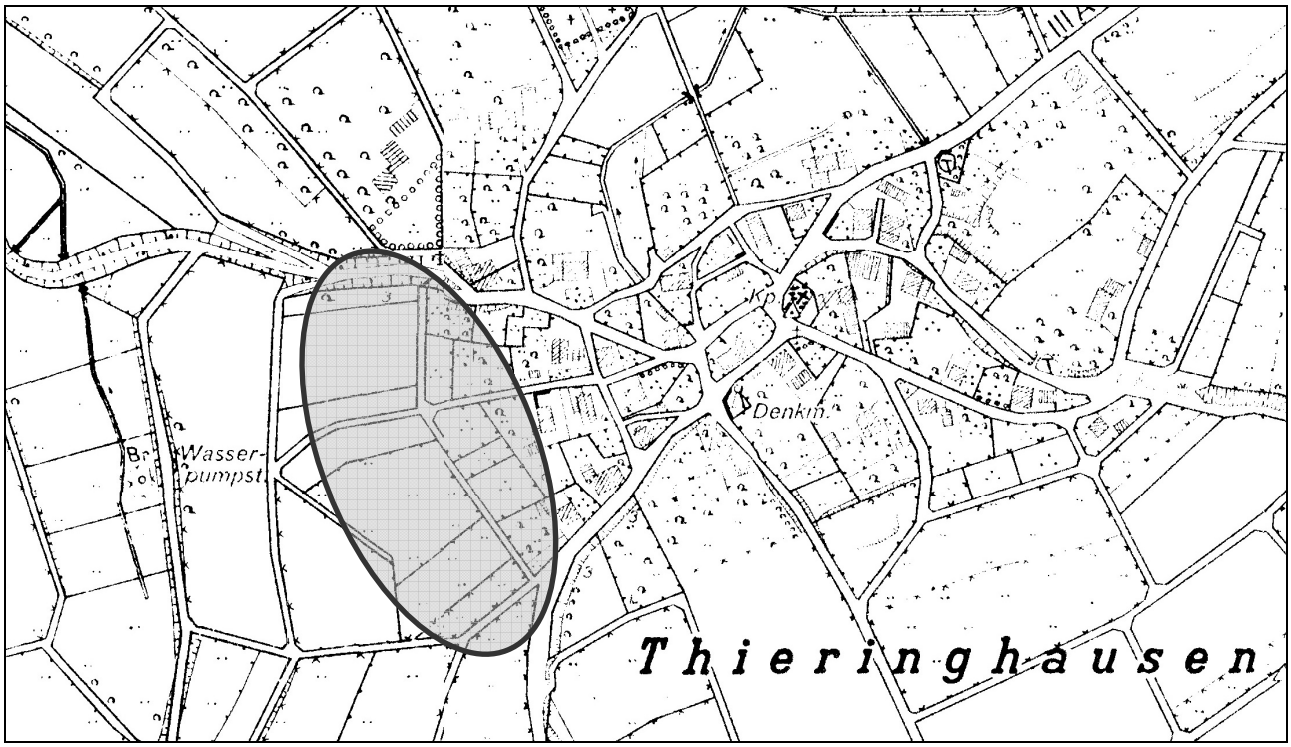
Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.



Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet bildet den Rand des Dorfes Thieringhausen, welches im Ursprung 1536 unter dem Namen Tiringhuißen erstmals erwähnt wurde.
Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Einzelgebäude aus verschiedenen Baujahren der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, meist mit Satteldach.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1952

Der Bebauungsplan nach Art und Maß Nr. 4 „Thieringhausen“ vom 15.08.1967 setzt die östlich angrenzenden Flächen als Dorfgebiet (MD) fest. Die max. Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei, die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 0,4/0,6. Es herrscht im Wesentlichen Wohnnutzung vor. Im Bereich des Plangebietes wird im Bebauungsplan „Thieringhausen“ auf die Planung einer Umgehungsstraße hingewiesen. Diese Planungsabsicht wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Das vorwiegend als landwirtschaftliches Weideland genutzte Plangebiet des Bebauungsplanes „Thieringhausen - Am Großen Stück“ befindet sich im Außenbereich und ist somit derzeit von keinem Bebauungsplan überplant. Für die geplante Wohnbauflächenergänzung sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr.4 „Thieringhausen“

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Plangebiet sind auf einer ca. 7.300 m² großen Fläche ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen acht neue Baugrundstücke entstehen, die von der Straße „Am Großen Stück“ erschlossen werden. Der Standort ist hierfür geeignet, weil keine weiteren neuen 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 Thieringhausen 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.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch Wiesenflächen, die jedoch einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Der Erschließung dient ein vorhandener Weg, der bisher nur einseitig bebaut ist. Diese Straßenfläche soll auf eine für die Erschließung notwendige Breite und um einen Wendehammer erweitert werden. Dadurch wird gesichert, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum verlegt werden können und eine ausreichende Wendemöglichkeit vornehmlich für Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) gesichert werden kann. An dem Bereich des Wendehammers schließt die Anliegerstraße „Auf der Wohrt“ an, durch die die vorhandene Wohnbebauung westlich und östlich des Plangebietes angebunden ist. Ein weiterer Weg am südlichen Rand des Plangebietes, der zurzeit weitere Wiesenflächen erschließt, wird als Wirtschaftsweg festgesetzt. Zur Arrondierung der Dorfbebauung sind acht Bauplätze mit einer Tiefe von ca. 30,0 m in den Größen zwischen ungefähr 550 m² und 750 m² geplant.
Den Übergang zu den südwestlich gelegenen Wiesenflächen und zur Straße „Zum Elberscheid“ (K10) soll eine kleine Grünfläche mit einer Baum- und Strauchbepflanzung zur Betonung des Ortseingangsbereiches festgesetzt werden. Zusammen mit der planungsrechtlich gesicherten Böschungsbepflanzung an der gegenüberliegenden Straßenseite der K10 entsteht hier so eine Torsituation am südwestlichen Dorfeingangsbereich, die zugleich eine verkehrsberuhigende Wirkung hat.
Entsprechend der bereits in angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohnbebauung sind für die neuen Gebäude Bauflächen von 12,0 m x 13,0 m bis 12,0 m x 14,0 m vorgesehen. Aufgrund der Dorfrandlage werden eine 1-geschossige Bebaubarkeit und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
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.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage der Struktur des Dorfes für eine angemessene Bebauung.
Das städtebauliche Konzept in Bezug auf die Gebäudegestaltung leitet sich im Wesentlichen aus den Vorschlägen von Prof. Dr. Hubertus Halbfas und Ltd. Kreisbaudirektor a.D.

Heinz-Gerd Kraft in „Bauen und Wohnen im Sauerland; Eine Fibel für alle, die bauen, renovieren und ihre Umwelt gestalten wollen" ab. Die Autoren haben mit diesem Werk eine Bestandsaufnahme des Bauens im Sauerland, insbesondere im Kreis Olpe, erarbeitet und eine Gestaltungsfibel für das Bauen in unserem Raum geschaffen, die auch für die Gestaltung von Gebäuden in dörflich geprägten Ortschaften von Olpe von größter Bedeutung und Aktualität ist. Gerade in jüngster Zeit sind Entwicklungen in der Gestaltung neuer Gebäude erkennbar, die sich gerade nicht in das vorhandene, gewachsene Umfeld einfügen, sondern bewusst von der Nachbarbebauung abgrenzen wollen. Es ist eine Entwicklung eingetreten, die nur das zu bebauende Grundstück berücksichtigt. Die örtlichen Bauvorschriften haben entsprechend dieser Konzeption 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) BauNVO genannten Nutzungen („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen dörflichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: I
GRZ 0,4

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 dem Bestand der angrenzenden Bebauung angepasst. Zudem wird so der höhenmäßige Übergang der Bebauung in die freie Landschaft gesichert.

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. Der Wechsel zwischen traufständigen Gebäuden an der geplanten Straße und giebelständigen Gebäuden im Bereich der Straßeneinmündungen betont zum einen den wechselnden Straßenverlauf und trägt zur individuellen städtebaulichen Gestaltung des Wohngebietes bei und bietet zugleich für regenerative Energien (Sonnenenergie) optimale Möglichkeiten der Dachausrichtung.
Die textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen inklusive integrierter Abstellräume sowie überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine offene Straßenraumgestaltung sichern. Die vor genannten baulichen Anlagen sind nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zugelassen. Die so gesicherten Vorgartenflächen unterstützen den dörflichen Charakter des Plangebietes.

7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung: 2 Wo

Die vorhandene Bebauung entlang der Straßen „Auf der Wohrt“ und „Am Großen Stück“ 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.

Einmündungsbereich „Zum Elberscheid“

7.7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße „Zum Elberscheid“ (K10) erschlossen, die über die B54 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Die Erschließung der neuen Bauflächen soll über einen Straße „Am Großen Stück“ erfolgen.
Diese Straße ist innerhalb des Plangebiets als Straßenverkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird nachrichtlich übernommen. Damit kann die Gestaltung des Straßenraumes und die Begrünung den technischen Erfordernissen jeweils besser angepasst werden.

7.8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Abwasser werden für die bereits bebauten Grundstücke durch die BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG, den Wasserbeschaffungsverbandes Thieringhausen und dem Abwasserbetrieb der Kreisstadt Olpe bereit gestellt. Die Schmutzwässer werden dabei im öffentlichen Mischsystem zur Ableitung durch das städt. Kanalnetz der Ruhrverbandskläranlage Biggetal zugeführt.

Gemäß § 49 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken selbst zu beseitigen.
§ 49 (4) Landeswassergesetz (LWG) lautet wie folgt: *„Sofern gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann, und die Gemeinde den Nutzungsberechtigten des Grundstücks insoweit von der Überlassungspflicht nach § 48 freigestellt hat, ist der Nutzungsberechtigte selbst zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.“*

Zur Beurteilung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung sowie zu den Bodenverhältnissen ist von dem Ingenieurbüro **Fuhrmann & Brauckmann** GbR, 58802 Balve, ist im Oktober 2016 eine hydrogeologische Erkundung zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA A 138 durchgeführt worden.

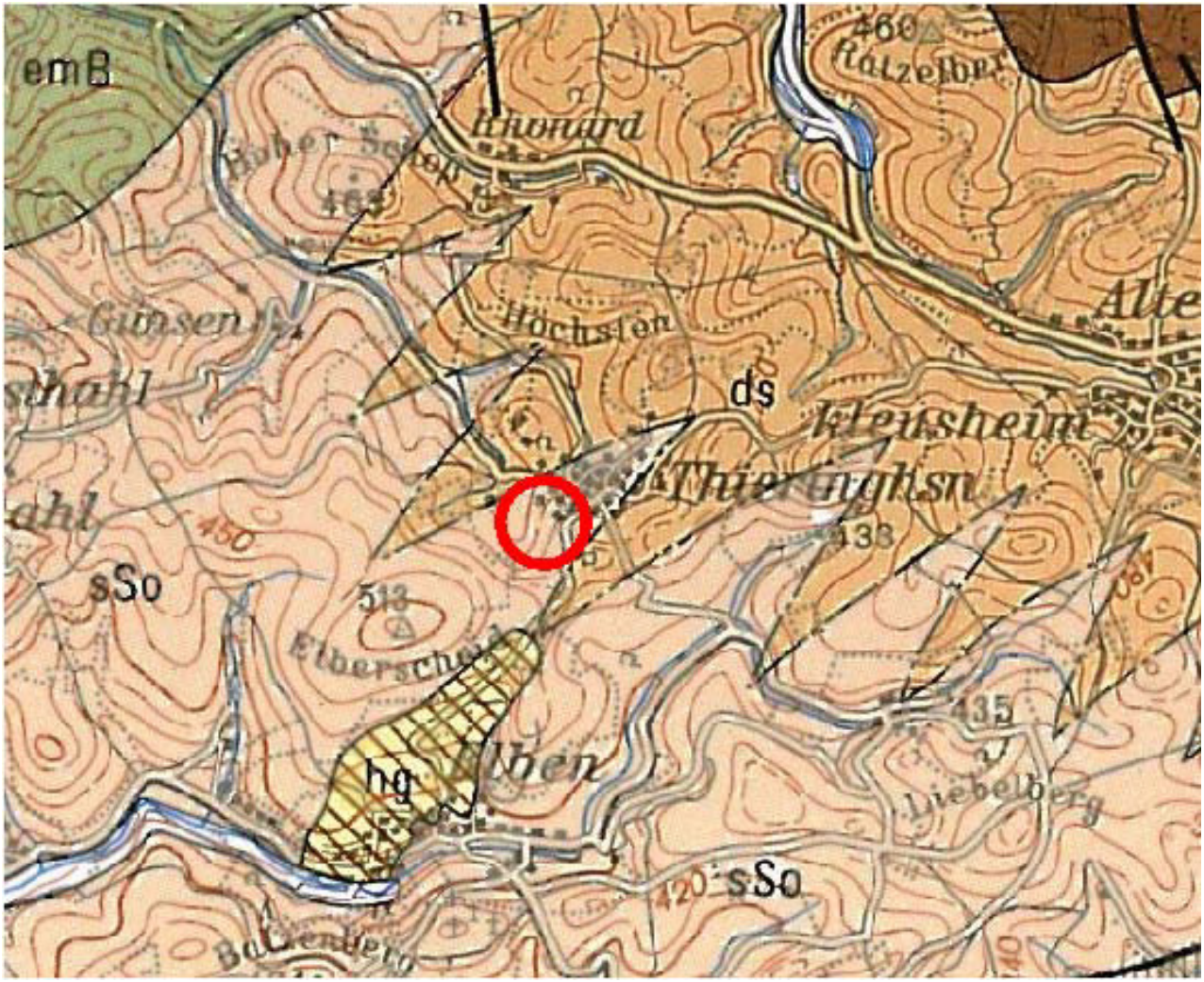
Das Ergebnis dieser Untersuchungen lautet wie folg:

„ *Schichtbeschreibung / hydrogeologische Verhältnisse*

Es wurden relativ einheitliche Bodenverhältnisse angetroffen. Unterhalb eines weichen, organisch-schluffigen Mutterboden befindet sich zunächst ein weich-steifer, feinsandiger Schluff (Verwitterungslehm). Im Bereich der BS2 handelt sich um einen sandig-schluffigen Steinboden (Hangschutt). Im Liegenden der Bohrungen wurde der verwitterte Sandstein erbohrt.

Grund- bzw. Schichtenwasser wurde bis zu den erreichten Bohrendtiefen nicht angetroffen.

Nach Sichtung des geologischen Kartenmaterials befinden sich im Untergrund die „Oberen Siegener Schichten“ (sSo) aus dem Unterdevon. Es handelt sich um geschieferte, sandig-schluffige Tonsteine und schluffig-quarzitische Sandsteine. Im Untersuchungsbereich liegen Sandsteine vor.



Ausschnitt GK C5110

Die in den Bohrlöchern bzw. Schürfen durchgeführten Versickerungsversuche ergaben folgende Durchlässigkeitsbeiwerte:

Bohrung	***S1***	***S2***	***S3***
Durchlässigkeitsbeiwert kf (m/s)	*1,8 x 10-5*	*1,2 x 10-5*	*6,8 x 10-6*
Tiefenbereich (m u GOK)	*0,30 - 0,50*	*0,30 - 0,50*	*0,30 - 0,50*
Schichteinheit	*Hanglehm*	*Hangschutt*	*Hanglehm*

<u>Beurteilung der Geländeergebnisse</u>

Grundlage der Beurteilung ist die DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005“. Als potentiell für eine Versickerung geeignet werden Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) zwischen 10^{-3} m/s und 10^{-6} m/s erachtet.

Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen mit kf-Werten im Bereich von 10^{-5} m/s bzw. 10^{-6} m/s ausreichende Durchlässigkeiten. Hier kann Niederschlagswasser infiltrieren.

Für die tiefer liegenden Bodenschichten wurden kf-Werte im Bereich von 10^{-7} m/s ermittelt. Dies ist darin zu begründen, dass trotz einer größeren Korngröße (Sand, Steine) der nutzbare Porenraum durch das vorhandene Feinkorn reduziert wird. Für diese Schichten besteht die Gefahr, dass sich

das infiltrierende Niederschlagswasser zeitweise oder dauerhaft aufstaut. Dadurch kann es zur Bildung von oberflächennahem Schichtenwasser kommen, welches dem Geländegefälle folgend abfließt und Unterlieger schädigen kann (z.B. Vernässung von Keller).

Aus gutachterlicher Sicht wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken gemäß DWA A 138 abgeraten. “

Im vorliegenden Fall ist eine Direkteinleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in einen Vorfluter nur möglich, wenn eine ca. 200 m lange Ableitungsmöglichkeit entlang der Kreisstraße K6 teils verrohrt und teils als offenes Gerinne geschaffen wird. Damit kann das Niederschlagswasser ordnungsgemäß entsorgt werden.

Für die zusätzliche Neubebauung ist das vorhandene Strom-, Wasser- und Abwasser-Netz zu erweitern.

Versorgungseinrichtungen oder Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 130 „Thieringhausen – Am Großen Stück“.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird sowohl durch einschlägige Gesetze als auch durch örtliche Satzungen geregelt.

7.9. Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet ist neben Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine private Grünfläche zur Sicherung einer vorhandenen standortgerechten Heckenbepflanzung im Südosten des Plangebietes entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Öffentliche Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplangebiet. Die nur nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche ermöglicht im Straßenraum unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan die Aufteilung der Flächen sowie der Baumstandorte.

Die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Spielplatzflächen ist gesichert, da sich in unmittelbarer Nähe (Entfernung ca. 300 bzw. 350 m) zwei städtische Spielplätze befinden.

7.10. 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 als öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes vorgesehen. Diese Fläche befindet sich zugleich im Landschaftsschutzgebiet „Kreis Olpe“. Hier soll eine Baum und Strauchbepflanzung den Beriech des Ortseingangs aufwerten und zugleich die vorhandene Böschungsbepflanzung der gegenüberliegenden Straßenseite an der K10 ergänzen.
Weiterhin sind auf den Baugrundstücken selbst Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden zudem für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.
Die beschriebenen Maßnahmen tragen sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

8. Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind eine Umweltprüfung und ein Beitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten.
Der Umweltbericht und der im Umweltbericht integrierte Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist im Oktober 2016 vom Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Breitestraße 25, 57250 Netphen erarbeitet worden. Der Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sind Bestandteil der Begründung.

Der Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 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.
Neben den zuvor genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 14.001 Wertpunkten über das Ökokonto der Stadt Olpe.

Luftaufnahme von Thieringhausen (2013)

9. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).
Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie - V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.
Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch) und
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt.

Die Artenschutzprüfung ist im Januar/März 2017 vom Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch durchgeführt worden. Fazit der Untersuchung:

„Die Stadt Olpe beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Am Großen Stück“ in der Gemarkung Thieringhausen dringend benötigtes Bauland für Wohnbebauung auszuweisen. Dieses Vorhaben kann sich auf Tier- und Pflanzenarten auf den beanspruchten Flächen und ggf. darüber hinaus auswirken.
In dieser Ausarbeitung wird geprüft, welche der 25 planungsrelevanten Arten des Messtischblatts 4913 (3. Quadrant) in erheblicher, d. h. relevanter Weise betroffen sein können. Diese Überprüfung hat ergeben, dass einige der betrachteten Arten überhaupt nicht betroffen sein werden, da sie hier aufgrund ihrer Lebensraumansprüche nicht vorkommen.
11 Arten der Liste können jedoch in unerheblichem Maße (zeitweilige oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein. Mit Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten (Mitte März bis Ende Juli) wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen die artenschutzverträglichste Lösung sichergestellt.
Die Erstellung artenschutzrechtlicher Protokolle ist nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich.“

10. 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).

11. Sonstige Fachplanungen und Untersuchungen

Der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Grundwasser- und Gewässerschutzes. Bei dem WSG Thieringhausen handelt es sich um ein fachlich abgegrenztes, jedoch nicht um ein ordnungsbehördlich festgelegtes Wasserschutzgebiet.
Die fachliche Abgrenzung kennzeichnet die Änderungsfläche „Am Großen Stück“ als Wasserschutzzone III, die das Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung umfasst. Es sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Sämtliche anfallende Abwässer (ausgenommen unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen) sind vollständig in den öffentlichen Abwassersammler (Mischwasserkanal) einzuleiten.

- Im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen die Gefahr der Auswaschung oder Auslaugung wassergefährdender Stoffe besteht.

- Baustoffe und andere Materialien sind so zu lagern, dass Abschwemmungen und Eintragungen in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer ausgeschlossen sind, die ungesicherte Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen, wie auch dem Umweltbericht, einschlägige gesetzliche Vorgaben zugrunde.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

13. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Allgemeines Wohngebiet	------	0,534 ha
Straßenverkehrsflächen	------	0,184 ha
Flächen mit Maßnahmen für Bepflanzungen und für die Erhaltung (Öffentliche Grünfläche)	------	0,013 ha
Private Grünfläche	------	0,003 ha
Gesamt	0,734 ha	0,734 ha

14. Kosten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 130 „Thieringhausen – Am Großen Stück“ werden Straßenverkehrsflächen für die Erschließung weiterer Wohnbauflächen festgesetzt. Für den Bau der Erschließungsanlagen entstehen Kosten.

15. Beteiligungsverfahren

15.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 29.11.2016 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,
b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 30.11.2016 bis 02.01.2017.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Aufgabe der Wohnbaufläche „Auf der Ennert“, Fragen der Eigentumsverhältnisse, der Grundstückspreise, der Beitragserhebungen, der Verkehrsbelastungen, der Planung einer Umgehungsstraße und der Niederschlagswasserbeseitigung angesprochen worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung dreier Bürger eingegangen. In der Äußerung geht es um die Aufgabe der Wohnbaufläche „Auf der Ennert“, die Eigentumsverhältnisse, Grundstückspreise, Beitragserhebungen, Verkehrsbelastungen, die Planung einer Umgehungsstraße und die Niederschlagswasserbeseitigung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung entnommen werden.

15.2. 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 des Landrats des Kreises Olpe und der Landwirtschaftskammer NRW vor. In den Äußerungen geht es um die Niederschlagswasserbeseitigung, das Landschaftsrecht: Artenschutz, das Bodenschutzrecht, das Immissionsschutzrecht, die Flächenknappheit landwirtschaftliche Flächen und um Ausgleichsmaßnahmen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2015 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgeben werden.

Es ist eine Stellungnahme dreier Bürger eingegangen. In der Äußerung geht es um die Aufgabe der Wohnbaufläche „Auf der Ennert“, die Eigentumsverhältnisse, Grundstückspreise, Beitragserhebungen, Verkehrsbelastungen, die Planung einer Umgehungsstraße und die Niederschlagswasserbeseitigung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

15.4. 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 des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um die Niederschlagswasserbeseitigung und das Landschaftsrecht/Artenschutz. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

16. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Im Plangebiet sind auf einer ca. 7.300 m² großen Fläche ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen acht neue Baugrundstücke entstehen, die von der Straße „Am Großen Stück“ erschlossen werden. Der Standort ist hierfür geeignet, weil keine weiteren neuen 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 Thieringhausen 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 Fragen der Eigentumsverhältnisse, der Grundstückspreise, der Beitragserhebungen, der Verkehrsbelastungen, der Planung einer Umgehungsstraße und der Niederschlagswasserbeseitigung angesprochen worden.
Innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Äußerung dreier Bürger eingegangen. In der Stellungnahme geht es um die Aufgabe der Wohnbaufläche „Auf der Ennert“, die Eigentumsverhältnisse, Grundstückspreise, Beitragserhebungen, Verkehrsbelastungen, die Planung einer Umgehungsstraße und die Niederschlagswasserbeseitigung.
Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ist die Stellungnahme erneut eingegangen. Der Stellungnahme konnte nicht gefolgt werden.
Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.
Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der Landwirtschaftskammer NRW vor. In den Äußerungen geht es um die Niederschlagswasserbeseitigung, das Landschaftsrecht/

Artenschutz, das Bodenschutzrecht, das Immissionsschutzrecht, die Flächenknappheit landwirtschaftliche Flächen und um Ausgleichsmaßnahmen.
Den Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der abschließenden Behördenbeteiligung konnte überwiegend gefolgt werden bzw. wurden zur Kenntnis genommen.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 „Am Großen Stück“ in Thieringhausen umfasst rund 0,73 ha, von denen rund 0,39 ha dauerhaft versiegelt werden. Die restliche Fläche wird auf den privaten Grundstücken als Gartenland angelegt, von welchem etwa 0,11 ha zur Einbindung in die Landschaft strukturell angereichert und teils mit Gehölzen bepflanzt werden. Öffentliche und private Grünflächen nehmen nur geringe Flächenanteile ein.
Der extern erforderliche Ausgleich wird über Abbuchung entsprechender Ökopunkte von dem Ökokonto der Kreisstadt Olpe nachgewiesen.
Die voraussichtlichen Auswirkungen werden sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränken. Die Anlieger der angrenzenden Wohnbebauung werden lediglich bauzeitlich betroffen, von der zusätzlichen Bebauung ausgehende Emissionen bleiben unerheblich.
Die dauerhaften Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden. Bezogen auf die aktuelle Nutzung der Flächen wird dort Landwirtschaft fortan nicht mehr möglich sein.
Zurzeit wird das Plangebiet bereits von bituminös befestigten Wegeflächen durchzogen, zum größten Teil besteht es jedoch aus Grünfläche.
Dieser von der Kreisstadt Olpe vorgelegte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in den meisten Fällen entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und auf den Boden durch Versiegelung sind – auf die engere Örtlichkeit bezogen – zwar erheblich, sie sind aber unvermeidbar, werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen und werden damit in ihrer Funktion innerhalb des Stadtgebietes von Olpe ganz oder größtenteils wiederhergestellt. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen sind ihrem Umfang und ihrer Bedeutung nach unerheblich.
Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Am Großen Stück“ in Thieringhausen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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.
Der beplante Bereich wird aufgrund eines aktuellen Nachfragedrucks in Thieringhausen nach Wohnbauflächen einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten Entwicklung zugeführt.
Ein potenziell möglicher, weiterer Standort für ein kleines Wohngebiet in Thieringhausen befindet sich am nördlichen Ortsrand bei dem dort befindlichen Neubaugebiet „Auf der Ennert“ und ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Da dieser Bereich jedoch nur mit überproportional großem Aufwand erschlossen werden kann, wird im Zuge der 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe dieser Bereich künftig als „Grünfläche“ dargestellt und im Gegenzug die von dem Bebauungsplan Nr. 130 „Am

Großen Stück“ beanspruchte Fläche (zurzeit noch „Fläche für die Landwirtschaft“) in die Darstellung „Wohnbaufläche“ geändert.
Somit stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 130 „Am Großen Stück“ in Thieringhausen selbst eine Standortalternative zu einer vorhandenen, jedoch schwer erschließbaren Wohnbaufläche dar und wird über die parallel erfolgende Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Olpe erst für die beabsichtigte Nutzung verfügbar gemacht. Es handelt sich hierbei um eine optimierende Anpassung der Ortslage von Thieringhausen.

Olpe, 01.06.2017

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete