



Anlage 120/17-5

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 51 „Unterneger - Zum Lehmenohl“

vom 08.06.2017

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
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. 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

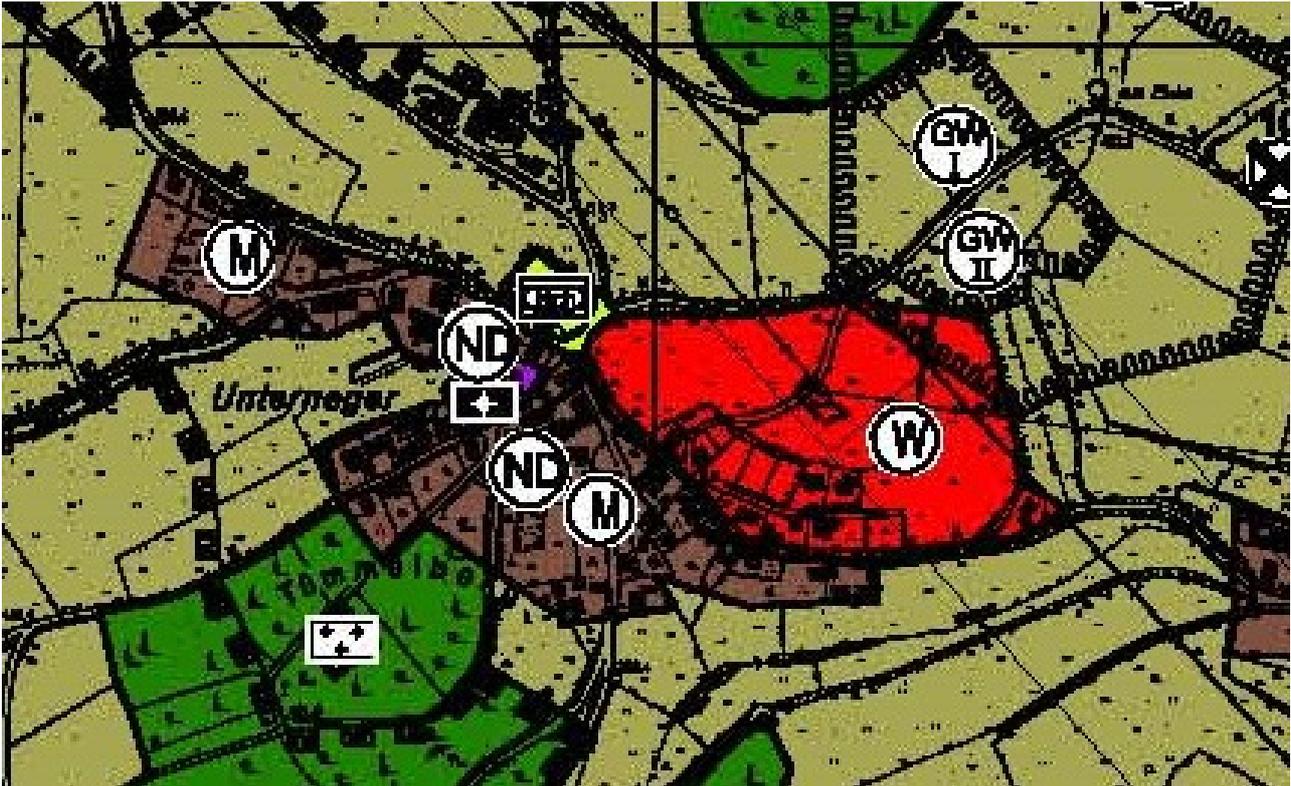
1. Verfahrensablauf

21.04.2016	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)
24.06.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
24.06.2016	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
06.07.2016	Öffentliche Bürgerversammlung
07.07.2016 – 08.08.2016	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
09.02.2017	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)
28.02.2017	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
23.02.2017	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
06.03.2017 – 07.04.2017	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

4.1. 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.



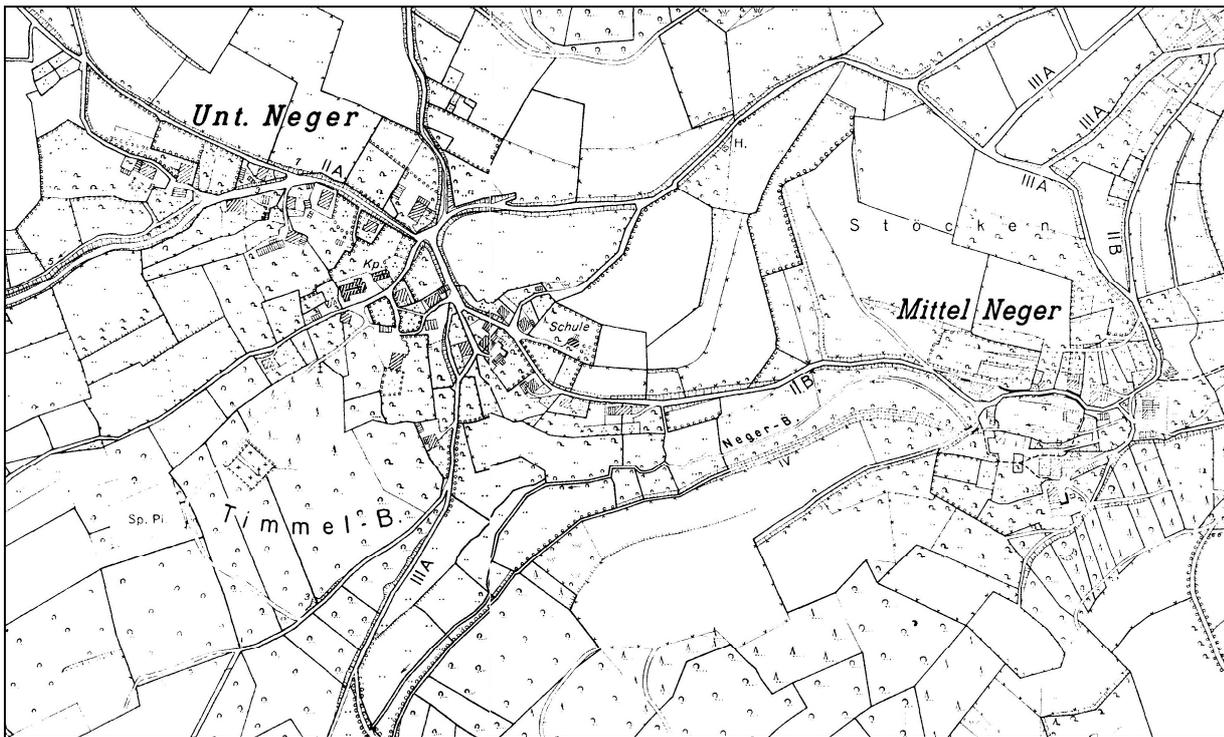
Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe

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

Der Ortsname Neger leitet sich vom Dorfbach *Neger* ab. Der Ort wurde erstmals im Jahre 1468 erwähnt. Die Ortschaften Unterneger, Mittelneger und Oberneger bilden eigentlich ein langgestrecktes, dreiteiliges Straßendorf über ca. 2,5 km. Die Ortschaft Unterneger ist die größte der drei Ortschaften mit einem Dorfbereich in dem sich ältere Bausubstanzen und eine Hofstelle befinden. Die drei Ortschaften liegen im nördlichen Bereich der Kreisstadt Olpe und etwa 2 km östlich des Biggesees.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1951/53

Der Großteil der heutigen Bebauung nordöstlich der Negertalstraße entstand erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ im Jahr 1998, der eine Erweiterung der Ortschaft Unterneger im Nordosten der Ortslage erlaubte. Das Plangebiet selbst liegt südwestlich des Berges Host (502 m ü. NN) auf einer Höhe von 415 bis 420 m über NN und wird heute als landwirtschaftliche Weidefläche genutzt. Die Bebauung an den Straßen „Auf'm Born“ und „Zum Lehmenohl“ entstanden zwischen 1991 und 2005. Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ist geprägt durch vorwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach.



Urfassung Bebauungsplan Nr. 51 „Unterneger-Zum Lehmenohl“

Die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ vom 24.06.1998 setzt die angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA), im westlichen Bereich als Grünfläche-Sportplatz und am östlichen Rand des Bebauungsplanes als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzgebot fest. Es ist max. ein Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig. Auf Grundstücken mit starker Hanglage ist bei gleichzeitiger Festsetzung der Fertigfußbodenhöhe ein weiteres rechnerisches Vollgeschoss im Kellergeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl im Bebauungsplan beträgt 0,4.

Der größte Teil des Plangebiets der 1. Änderung und Erweiterung 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.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Plangebiet sind auf einer ca. 7.900 m² großen Fläche ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen acht neue Baugrundstücke entstehen, die von einer neu auszubauenden Anliegerstraße von der Straße „Am Mühlenpfad“ und einem Wirtschaftsweg ausgehend erschlossen werden. Der Standort ist hierfür geeignet, weil eine Verlängerung der geplanten Stichstraße bei Bedarf die Erschließung weiterer Baugrundstücke erlaubt. 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 Unterneger 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. Das Gebiet wird durch eine ca. 110 m lange Anliegerstraße erschlossen, die beidseitig bebaut werden soll. Eine verkehrliche Anbindung an die Negertalstraße wird durch einen ca. 4 bis 5 m breiten Fußweg geschaffen. Die Verkehrsfläche im Bereich der Neubebauung berücksichtigt eine ausreichende Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) und andere größere Fahrzeuge.

Unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan noch zusätzlich dargestellten Wohnbauflächen und zur Ergänzung der Dorfbebauung sind acht Bauplätze, entsprechend der Anfragen bauwilliger Anwohner im Dorf, in den Größen zwischen ungefähr ca. 700 m² und 800 m² geplant. Entsprechend der bereits vorhandenen Wohnbebauung auf den angrenzenden Grundstücken sind für die neuen Gebäude Bauflächen von 12,0 m x 12,0 m vorgesehen. Aufgrund der erhöhten Lage des nach Osten ansteigenden Geländes und entsprechend der vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld, wird eine 1-geschossige Bebaubarkeit und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ebenso wird entsprechend der Nachbarbebauung 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 Umstrukturi-

rierungen 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.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage der Struktur des Dorfes und somit 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) BauNVO genannten Nutzungen („Betriebe des Beherbergungsgewerbe“, „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 der angrenzenden Bebauung angepasst. Weiterhin entspricht die Zahl der Vollgeschosse den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanbereichs Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ in seiner Fassung.

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.

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. Durch die so gesicherten Vorgartenflächen wird der dörfliche Charakter des Plangebietes unterstützt.

7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung: 2 Wo

Die vorhandene Bebauung entlang der Straßen „Auf'm Born“ und „Zum Lehmenohl“ 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

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.

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 „Negertalstraße“ erschlossen, die im Bereich Kessenhammer über die L563 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebun-

den ist. Die Erschließung der neuen Bauflächen soll über einen Straßenabschnitt erfolgen, der von einem Wirtschaftsweg als Verlängerung der Straße „Am Mühlenpfad“ in Richtung Südosten abzweigt.

Südlich dieser Bauflächen ist das Gebiet wiederum über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) an die Negertalstraße angebunden.

Diese Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebiets als Straßenverkehrsfläche und Fußweg mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird nachrichtlich übernommen.

Um den Erhalt einer Böschungsbepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern am nordöstlichen Rande des Plangebietes zusätzlich zu sichern, wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.



Anschlusspunkt an das Plangebiet von der Negertalstraße aus

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 beziehungsweise den Abwasserbetrieb der Kreisstadt Olpe bereit gestellt. Für die zusätzliche Neubebauung ist das vorhandene Strom-, Wasser und Abwassernetz zu erweitern.

Die Bemessung des Kanals insbesondere des Regenwasserkanals hängt im Wesentlichen von den Ergebnissen einer Bodenuntersuchung zur Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken ab. In dem Hydrogeologischen Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser kommt das Ingenieurbüro Dr. Hemling, Gräfe & Becker

Baugrund GmbH vom 02.06.2016 zu dem Ergebnis, dass erfahrungsgemäß bei den vorgefundenen Untergrundverhältnissen eine geplante Versickerung, auch wenn sie prinzipiell möglich ist, sehr aufwendig und oft nicht wirtschaftlich ist. Deshalb sollte geprüft werden, ob ein Anschluss an das Kanalsystem hier sinnvoller ist. Da die Abwässer in der Ortschaft Unterneger bereits im Trennsystem gesammelt und abgeleitet werden, soll auch das Plangebiet über ein Trennsystem, das an die vorhandenen Anlagen angeschlossen wird, entwässert werden.

Versorgungseinrichtungen oder Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“.

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

7.9. Grünflächen

Im Plangebiet sind die Bereiche, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen sind, gleichzeitig als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie stehen für eine Bebauung und für Zu- und Abfahrten zu den angrenzenden Grundstücken nicht zur Verfügung. Durch ihre Lage am nördlichen Rande des Plangebiets bilden sie einen Übergang zur offenen Landschaft.

Ferner ist eine Anpflanzung von Bäumen als Straßenbegleitgrün Bestandteil der Planung. 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. 200 m) ein städtischer Spielplatz befindet.

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 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.

Des Weiteren sind Flächen für die Erhaltung und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern an den Böschungsflächen entlang der geplanten Erschließungsstraße am Nordrand des Plangebietes sowie nördlich der Wohnbaugrundstücke im weiteren Verlauf des vorhandenen Wirtschaftsweges festgesetzt. Somit ist der Erhalt, der wegbegleitenden Gehölzstruktur, weitestgehend durchgängig als Übergang in die freie Landschaft planungsrechtlich gesichert.

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 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sind Bestandteil der Begründung.



Luftaufnahme vom Plangebiet und Umfeld

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 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.

Der Kreis Olpe führt ein Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen. Innerhalb des Plangebietes wird darin ein Grundstück am südlichen Rande (Flurstück 291) als *rele-*

vanter Standort der Erhebungsklasse II aufgeführt, wo sich von 1969 bis 1989 eine Federfabrik befand. Diese Kennzeichnung stellt dabei keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen dar. In der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Unterneger-Zum Lehmenohl“ wird nachrichtlich auf eine mögliche Belastung diese Fläche hingewiesen. Dieser Hinweis ist bei der Bauausführung zu klären.

Die Ortschaft Unterneger hat im Bereich des alten Dorfes den Charakter eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen (Tiergeräusche, Maschinenlärm, Geruchsentwicklung) sind gebietstypisch und daher von den übrigen Nutzungsarten, insbesondere von der Wohnnutzung (auch im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet), hinzunehmen.

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 November 2016 vom Fachbüro H ++ W Landschaftsarchitekturbüro, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Silvia Wendholt, Wilnsdorf, Urbanstraße 7 durchgeführt worden.

Fazit der Untersuchung:

„Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 51 „Unterneger - Zum Lehmenohl“ ist aufgrund einiger Gehölzstrukturen als relativ wertvoll einzustufen.

Die erfassten Lebensraumtypen bieten grundsätzlich typische Habitatstrukturen für u.a. planungsrelevante Tierarten.

Fledermaushangplätze und auch Quartiere sind aufgrund der teilweise alten Bäume möglich, aber aufgrund der geringen Tiefe der Gehölzstrukturen und der bereits bestehenden Störungen durch Erschließungswege unwahrscheinlich. Höhlenbewohnende Vogelarten in geringer Populationsdichte sind nicht ausgeschlossen, um jedoch der potentiellen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegen zu wirken, werden die jeweiligen Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt.

Weitere konkrete Hinweise auf bedeutende Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Es wird großräumig zu keinen wesentlichen Änderungen der vorhandenen Lebensraumtypen kommen, daher führen die Merkmale des B-Plans nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Somit werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht entstehen noch verschlechtert sich der Erhaltungszustand von lokalen Populationen durch die Planung.

Den artenschutzrechtlichen Ansprüchen der Fauna und Flora ist damit hinreichend Rechnung getragen.

Daher erfolgt keine Aufnahme in die nächste Stufe der artenschutzrechtlichen Prüfung der Planung.“

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 (Nähe des hist. Siedlungsbereichs) sind bei Erdarbeiten jeglicher Art 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

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgabe ein Hydrogeologisches Gutachten des Ingenieurteams Dr. Heming, Gräfe & Becker, Lohmar, vom 02.06.2016 sowie eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung Büros H++W Landschaftsarchitektur Wilnsdorf, vom November 2016 zugrunde.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

13. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Allgemeines Wohngebiet	0,029 ha	0,627 ha
Straßenverkehrsflächen	0,012 ha	0,188 ha
Private Grünfläche	0,025 ha	-----
Flächen mit Maßnahmen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	-----	0,071 ha
Fläche ohne Festsetzungen	0,820 ha	-----
Gesamt	0,886 ha	0,886 ha

14. Kosten

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ werden Straßenverkehrsflächen für die Erschließung weiterer Wohnbauflächen festgesetzt. Für den Bau der Erschließungsanlagen und ergänzender Wege entstehen der Kreisstadt Olpe 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 06.07.2016 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,see,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 06.07.2016 bis 08.08.2016.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Fragen zum Entwässerungssystem, zur Straßenplanung und dem Anschluss an die Negerstalstraße, zum Verkauf der Baugrundstücke, zur Erweiterung des Baugebietes, zur I-geschossigen Bauweise, zu den Versorgungsleitungen, zur Internetversorgung und zu möglichen Geländeänderungen angesprochen worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind zwei Äußerungen eingegangen. Hier es um die Gestaltung der Dächer, um Aufschüttungen und Abgrabungen, einen vorgesehenen Grünstreifen, die Grundstücksgrenzen/Grundstücksgrößen und die Abwasserbeseitigung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 der Deutschen Telekom und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um erforderliche Leitungstrassen, das Wasserrecht (Niederschlagswasserbeseitigung), das Landschaftsrecht (insbesondere die vorhandenen Gehölzstrukturen) einschließlich des Artenschutzes, das Bodenschutzrecht (in Bezug auf eine ehemalige Federnfabrik) und das Immissionsrecht (evtl. Geruchsbelästigungen durch Hofstellen und Stallungen). 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 06.03.2017 bis 07.04.2017 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 der Bigge Energie, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um erforderliche Leitungstrassen, das Wasserrecht (Niederschlagswasserbeseitigung), das Landschaftsrecht (insbesondere die vorhandenen Gehölzstrukturen) einschließlich des Artenschutzes und das Immissionsrecht (evtl. Geruchsbelästigungen durch Hofstellen und Stallungen). Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

16. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Plangebiet sind auf einer ca. 7.900 m² großen Fläche ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen acht neue Baugrundstücke entstehen, die von einer neu auszubauenden Anliegerstraße von der Straße „Am Mühlenpfad“ und einem Wirtschaftsweg ausgehend erschlossen werden. Der Standort ist hierfür geeignet, weil eine Verlängerung der geplanten Stichstraße bei Bedarf die Erschließung weiterer Baugrundstücke erlaubt. 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 Unterneger 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 zum Entwässerungssystem, zur Straßenplanung und dem Anschluss an die Negerstalstraße, zum Verkauf der Baugrundstücke, zur Erweiterung des Baugebietes, zur I-geschossigen Bauweise, zu den Versorgungsleitungen, zur Internetversorgung und zu möglichen Geländeänderungen angesprochen worden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind zwei Äußerungen eingegangen. Hier es um die Gestaltung der Dächer, um Aufschüttungen und Abgrabungen, einen vorgesehenen Grünstreifen, die Grundstücksgrenzen/Grundstücksgrößen und die Abwasserbeseitigung.

Den Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnte teilweise gefolgt, teilweise nicht gefolgt werden. Insbesondere in Bezug auf die Gestaltung des Ortsbildes gibt es unterschiedliche Auffassungen.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Bigge Energie, der Deutschen Telekom, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es um erforderliche Leitungstrassen, das Wasserrecht (Niederschlagswasserbeseitigung), das Landschaftsrecht (insbesondere die vorhandenen Gehölzstrukturen) einschließlich des Artenschutzes, das Bodenschutzrecht (in Bezug auf eine ehemalige Federnfabrik) und das Immissionsrecht (evtl. Geruchsbelästigungen durch Hofstellen und Stallungen).

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

Beurteilung der Umweltbelange

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Unterneger–Zum Lehmenohl“ umfasst die Neuordnung im nordöstlichen Bereich von Unterneger. 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, 08.06.2017

Der Bürgermeister
i. V.

Judith Feldner
Technische Beigeordnete

Anlage zur Begründung



**1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 51
„Unterneger - Zum Lehmenohl“**

Umweltbericht

Inhalt

1. Einleitung
 - 1.1 Rechtliche und inhaltliche Grundlagen eines Umweltberichtes
 - 1.2 Beschreibung der Festsetzungen
 - 1.2.1 Angaben über den Standort
 - 1.2.2 Art und Umfang der Festsetzungen
 - 1.2.3 Bedarf an Grund und Boden
2. Ziele des Umweltschutzes
 - 2.1 Fachgesetze
 - 2.1.1 Bau- und Planungsrecht
 - 2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht
 - 2.2 Planerische Vorgaben
 - 2.2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 2.2.2 Festsetzungen im Bebauungsplan
 - 2.2.3 Aussagen weiterer Planungsinstrumente
 - 2.2.3.1 FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete
 - 2.2.3.2 Biotopkatasterflächen, gesetzlich geschützte Biotope
 - 2.2.3.3 Landschaftspläne, Landschaftsschutzgebiete
 - 2.2.3.4 Wasserschutzgebiete
 - 2.3 Methodische Vorgehensweise
 - 2.3.1 Umweltprüfung
 - 2.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung
 - 2.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)
 - 2.3.4 Berücksichtigung von Vorhaben
3. Anderweitige Planungsalternativen, Standortalternativen
4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation
 - 4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
 - 4.1.1 Menschen
 - 4.1.2 Pflanzen und Tiere
 - 4.1.3 Boden und Wasser
 - 4.1.4 Luft und Klima
 - 4.1.5 Orts- und Landschaftsbild
 - 4.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.2 Grundbelastungen des Raumes
 - 4.2.1 Altstandorte und Altablagerungen
 - 4.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche
 - 4.2.3 Schall und Erschütterungen
 - 4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
5. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)
6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
 - 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
 - 6.1.1 Menschen
 - 6.1.2 Pflanzen und Tiere
 - 6.1.3 Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild
 - 6.1.4 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 6.2 Wechselwirkungen

6.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen
(Prognose bei Durchführung der Planung)

7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich
8. Ausgleichsmaßnahmen
9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)
10. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Rechtliche und inhaltliche Grundlagen eines Umweltberichtes

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Mit Ausnahme der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren wird die Umweltprüfung damit grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren erforderlich, deren formeller Aufstellungsbeschluss nach dem 20. Juli 2004 gefasst worden ist. Gemäß der aktuellen Rechtslage ist entsprechend auch in diesem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung zu erarbeiten. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen.

Eine umfassende Beschreibung und Bewertung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgt innerhalb eines Umweltberichtes gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Grundsätzliche Aufgabe des Umweltberichtes ist es demnach, die verschiedenen betroffenen Umweltbelange gebündelt darzustellen und die erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei werden auch evtl. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt sowie die Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert.

In einem gesonderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden Maßnahmen erarbeitet, durch die Umweltauswirkungen vermieden bzw. vermindert werden sowie Maßnahmen, die einer evtl. erforderlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein. Zudem ist es eine Aufgabe des Umweltberichtes, Maßnahmen festzulegen, mit denen die erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach der Durchführung des Bebauungsplanes überwacht werden sollen (Monitoring).

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 01. März 2010 kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. § 44 und § 45 BNatSchG definieren bestimmte Verbotstatbestände für alle besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig zeigt das Gesetz in Übereinstimmung mit der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie Spielräume auf, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotstatbestimmungen zu erzielen.

Die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigenden besonders und streng geschützten Arten – sog. „planungsrelevante Arten“ – sowie die Prüfinhalte und die Vorgehensweise bei der Prüfung sind in der Broschüre „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen beschrieben. Die Berücksichtigung erfolgte im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung der Stufe 1 durch das Fachbüro H ++ W Landschaftsarchitekturbüro, Wilnsdorf, Urbanstraße ist im November 2016.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ beinhaltet im Wesentlichen die Ausweisung von acht 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 7.10 gegeben.



Blick von Südosten auf das Plangebiet

1.2.1. Angaben über den Standort

Acht neue Wohnbaugrundstücke sollen am nord-östlichen Rand des Dorfes Unterneger entstehen. Das Konzept einer Wohnnutzung in diesem Bereich entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Da sich das Plangebiet direkt an ein erschlossenes Wohngebiet anschließt, so dass eine bereits vorhandene Straße als Anschlussstraße genutzt werden kann, ist hier eine Bebauung zur Deckung des Baulandbedarfs in Neger sinnvoll. Eine Erweiterung über die Flächen dieses Bebauungsplanes hinaus ist entsprechend der ausgewiesenen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan möglich. Die für das Baugebiet der „1. Änderung und Erweiterung“ notwendige Erschließungsstraße soll bei einer möglichen Ergänzung der Baugrundstücke in Richtung Osten verlängert werden, um bedarfsgerecht weiteres Wohnbauland erschließen zu können.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzung, Böschungsflächen mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen und private Garten- und Lagerflächen erforderlich.

Das Plangebiet wird, angrenzend an die vorhandene Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen im Plangebiet sehen notwendige öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen vor. Zur Sicherung der vorhandenen standortgerechten Bäume und Sträucher werden Böschungsflächen im Norden des Gebietes, entlang der Erschließungsstraße sowie entlang des weiterführenden Wirtschaftsweges, planungsrechtlich im Bestand gesichert.

1.2.2 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.



Bebauung „Auf'm Born“

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ sieht eine Ergänzung der Wohngebietsflächen vor. Die gesamte Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,9 ha. Innerhalb dieses Gebietes werden maximal 0,45 ha, abzüglich der bereits als versiegelt bilanzierten Flächen der bestehenden Wegeflächen, an Grund und Boden verbraucht. Diese Flächen setzen sich aus den geplanten Gebäudeflächen und Nebenanlagen sowie aus Zufahrten, Terrassen und Verkehrswegeflächen zusammen. Die Veränderungen auf diesen Teilflächen sind kompensationspflichtig.

Weitere Flächen, auch außerhalb des Plangebietes, werden nicht in Anspruch genommen.

Die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihres quantitativen Umfangs in einer ökologischen Bilanzierung beschrieben. Da es sich um eine Versiegelung von Bereichen handelt, die bisher als landwirtschaftlicher Weideflächen und z.T.

privater Garten- bzw. Lagerflächen sowie als mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschungsflächen genutzt werden, besteht für diese Flächen eine Ausgleichspflicht. Sofern Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entstehen, werden diese hinsichtlich ihres Umfangs beschrieben. Außerdem werden Maßnahmen entwickelt, mit welchen diese Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können.

2. Ziele des Umweltschutzes

2.1. Fachgesetze

2.1.1 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.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Über das BauGB hinaus sind im Verfahren der Umweltprüfung je nach Umweltbelang u.a. folgende Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Baugesetzbuch
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz

- Landeswassergesetz
- 16./39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft
- Denkmalschutzgesetz

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.2.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

Eine Teilfläche der Erschließungsstraße im Nordwesten des Plangebietes wird durch die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Unterneger-Zum Lehmenohl“ vom 24.06.1998 bestimmt. Hier sind öffentliche Verkehrsflächen und Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9(1) Nr.25 BauGB festgesetzt. Der größte Teil des Plangebietes befindet sich jedoch im Außenbereich, der somit derzeit von keinem Bebauungsplan überplant ist.

2.2.3 Aussagen weiterer Fachpläne

2.2.3.1 FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete

Bearbeitungsgebiet liegt außerhalb von FFH- und Naturschutzgebieten.

2.2.3.2 Biotopkatasterflächen, gesetzlich geschützte Biotope

Das Bearbeitungsgebiet liegt außerhalb von Biotopkatasterflächen und gesetzlich geschützten Biotopen.

2.2.3.3 Landschaftspläne, Landschaftsschutzgebiete

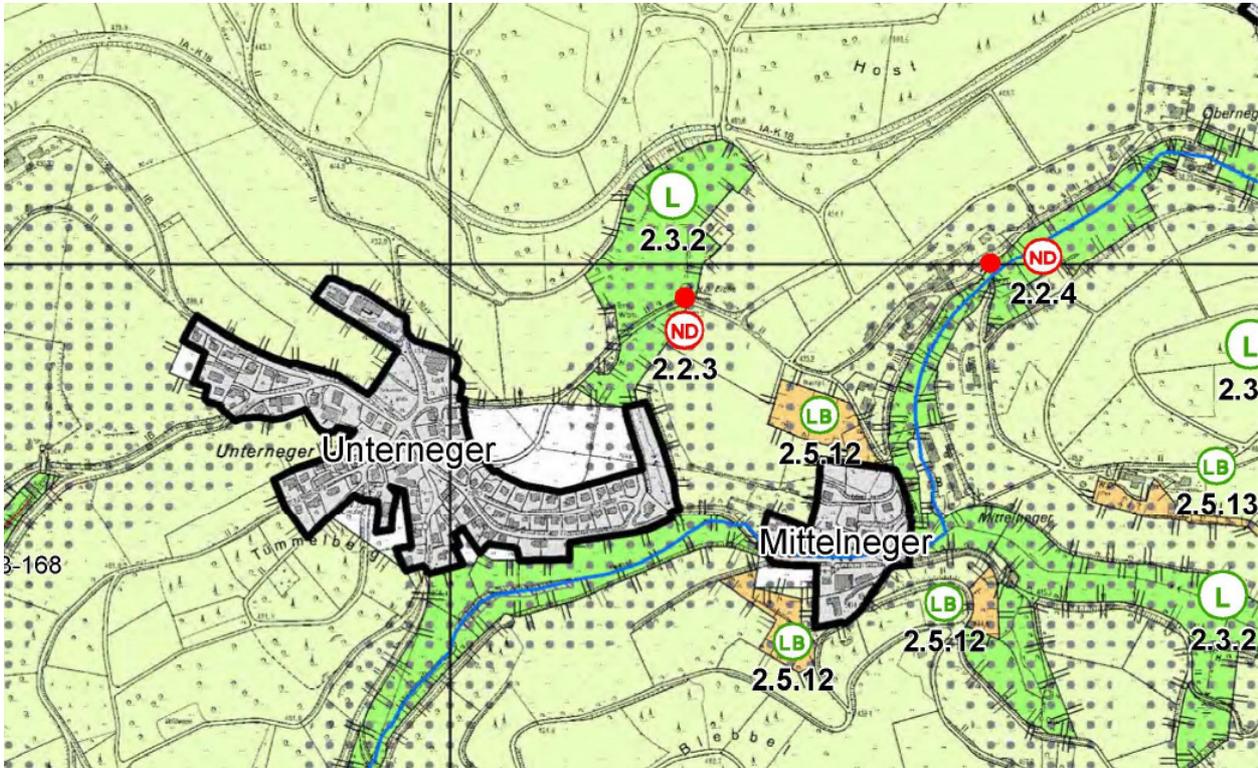
In den Landschaftsplänen des Kreises Olpe gibt es zwei Landschaftsschutztypen die unterschieden werden:

Landschaftsschutzgebiet Typ A (allgemeiner Landschaftsschutz)
und
Landschaftsschutzgebiet Typ B (besonderer Landschaftsschutz).

Das Landschaftsschutzgebiet Typ B zielt im Unterschied zu Landschaftsschutzgebiet Typ A stärker auf die Sicherung des naturschutzfachlichen und landschaftsästhetischen Potenziales von Talräumen mit ihren Fließgewässern und weiterer wichtiger Funktions-

räume. Im Landschaftsschutzgebiet Typ B gelten daher strengere Schutzvorschriften als im Landschaftsschutzgebiet Typ A.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das im Landschaftsplan 1 des Kreises Olpe festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister Bergland, Typ A an. Die geplante Zufahrtsstraße von der Negertalstraße zum Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Typ A.



Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Landschaftsplan Biggetalsperre - Listertalsperre

2.2.3.4 Wasserschutzgebiete

Das Bearbeitungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.3. Methodische Vorgehensweise

2.3.1 Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ebenso wie die Bestandsaufnahme, orientiert sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG, d.h. getrennt für die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/Stadtbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Auf quantitativ-rechnerische Verfahren soll hier verzichtet werden.

2.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über §1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Damit ist die Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)

Mit der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Mit der neuerlichen Novellierung im Jahre 2009 und Inkrafttreten am 1. März 2010 wurde das bisherige Rahmenrecht ersetzt und somit eine umfassende, unmittelbar geltende Vollregelung geschaffen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Darüber hinaus dürfen die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so erheblich gestört werden, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

In diesen Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungsfähigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend der europäischen Bestimmungen hinsichtlich der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des Betrachtungsraumes geprüft werden.

Die Prüfung erfolgt in Form einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten und europäische Vogelarten.

Die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zusammengestellt, die als planungsrelevante Tierarten zu betrachten sind. Dazu sind Informationen im Internet zur Verfügung gestellt. Als planungsrelevant gelten die streng geschützten Arten mit seit 1990 bodenständigen Vorkommen in NRW sowie regelmäßig auftretende Durchzügler und Wintergäste. Hinzu kommen die gefährdeten Arten der Roten Liste und Koloniebrüter. Die Allerwelts-Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und werden als nicht planungsrelevant angesehen.

2.3.4 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.

3. 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 Bedarfs an Baugrundstücken.

4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

4.1.1 Menschen

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 kein Wohnhaus. Die für die Bebauung vorgesehene Plangebietsfläche dient zurzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung und Gartenflächen, die als Lagerflächen genutzt werden. 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 und der Gartenflächen 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 Menschen 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.

4.1.2 Tiere und Pflanzen

Die im Plangebiet vorkommende Vegetation/Flächennutzung wurde im Rahmen einer Begehung im Juni 2016 erfasst.

Im Bestand liegen im Bereich der geplanten Baugrundstücke überwiegend Fettwiesen vor, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Vegetation besteht hier überwiegend aus entsprechenden Gräserarten. Durch die Nutzung als Weideflächen und durch das Fehlen von Gehölzstrukturen als Lebensraum für heimische Arten in diesem Bereich, ist dieses Biotop von geringer Bedeutung.

Ein Verbund mit anderen Biotopen fehlt weitestgehend. Eine Verbindung besteht nur im Zusammenhang mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Auf den Flurstücken 89 und 291 im Südwesten befinden sich zahlreiche Brennholzstapel und Baumaterialien. Es handelt sich hier um Gartenbereiche, die als Lagerflächen mit zum Teil stark verdichteten Zufahrtsflächen genutzt werden.

Am nordwestlichen Rande dieser Garten- und Lagerflächen bildet eine Böschungsfläche mit Strauchbewuchs eine Abgrenzung zum Flurstück 95. Das Grünland auf dem Flurstück 95 wird häufig gemäht und hat dadurch bereits einen rasenartigen Charakter auf dem sich große Brennholzstapel befinden.



Gartenbereiche mit Lagerflächen

Im Norden des Plangebietes wird die vollständig versiegelte Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf als Wirtschaftsweg, beidseitig von Böschungsflächen begrenzt, die insbesondere an der südlichen Böschungsfläche einen beeindruckenden Baum und Strauchbestand aufweist. Der hier vorhandene Bewuchs besteht aus z.B. Eichen-, Linden-, Eschen- und Ahornbäumen mit beachtlicher Größe, der durch einen Bestand mit Sträuchern und Heistern (Weißdorn, Hasel, Felsenbirne usw.) einen weitgehend durchgängigen Böschungsbewuchs bildet. Im Bereich der Straßeneinfahrt Auf'm Born und im Anschluss, nördlich des Gebäudes Auf'm Born Nr.1, sowie ca. 20m östlich dieser Bereiche, ist der durchgehende Baum- und Strauchbewuchs durch Straßenflächen, Stellplätze und eine Feldzufahrt unterbrochen. Die nördlich der Straßenflächen vorhandene Böschungsfläche weist nur im westlichen Teil einen vergleichbar dichten Bestand auf.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das im Landschaftsplan 1 des Kreises Olpe festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister Bergland, Typ A an. Die soeben beschriebenen Böschungsflächen befinden sich teilweise innerhalb dieses Gebietes. Durch die geplante Zufahrtsstraße von der Negertalstraße zum Plangebiet, muss ein Teil dieser Böschungsflächen in Anspruch genommen werden, um eine Erschließung des Plangebietes zu ermöglichen. Alle weiteren Böschungsbereiche werden planungsrechtlich im Bestand und in seiner Erhaltung geschützt.

Geschützte Biotop gemäß § 62 LG NRW (Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht anzutreffen. Auch Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie Schutzwürdige Biotop, Verbundflächen und Gebiete für den Schutz der Natur im Rahmen der NRW-Erfassung sind im Planungsbereich oder im direkten Umfeld nicht vorhanden.



Wirtschaftsweg am Nordrand des Plangebietes

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

Es wurde im November durch Frau Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Silvia Wendholt, H++ W Landschaftsarchitekturbüro eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt worden.

Fazit dieser Untersuchung ist:

„Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 51 „Unterneger - Zum Lehmenohl“ ist aufgrund einiger Gehölzstrukturen als relativ wertvoll einzustufen.

Die erfassten Lebensraumtypen bieten grundsätzlich typische Habitatstrukturen für u.a. planungsrelevante Tierarten.

Fledermaushangplätze und auch Quartiere sind aufgrund der teilweise alten Bäume möglich, aber aufgrund der geringen Tiefe der Gehölzstrukturen und der bereits bestehenden Störungen durch Erschließungswege unwahrscheinlich. Höhlenbewohnende Vogelarten in geringer Populationsdichte sind nicht ausgeschlossen, um jedoch der potentiellen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegen zu wirken, werden die jeweiligen Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt.

Weitere konkrete Hinweise auf bedeutende Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Es wird großräumig zu keinen wesentlichen Ände-

rungen der vorhandenen Lebensraumtypen kommen, daher führen die Merkmale des B-Plans nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Somit werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht entstehen noch verschlechtert sich der Erhaltungszustand von lokalen Populationen durch die Planung.

Den artenschutzrechtlichen Ansprüchen der Fauna und Flora ist damit hinreichend Rechnung getragen.

Daher erfolgt keine Aufnahme in die nächste Stufe der artenschutzrechtlichen Prüfung der Planung.“

Im Bereich der neuen Baugrundstücke befinden sich keine Gebäude und auch keine Bäume oder Sträucher. Für die Errichtung neuer Gebäude müssen keine Bäume gerodet und gefällt werden, jedoch sind im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung des Baugebietes unvermeidliche Rodungsarbeiten in den nördlich des Baugebietes gelegenen Böschungsbereichen notwendig. Daher ist eine zeitliche Begrenzung der Rodungsarbeiten hier erforderlich.

Grundsätzlich gilt, 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 entstehen auf der bisherigen Wiesenfläche und den Böschungsflächen mit Baumbestand Bauland sowie Straßen- und Wegeflächen, was zur Zerstörung des vorhandenen Biotops führt.

Die Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB im Bereich der Böschungsflächen entlang der geplanten Erschließungsstraße am Nordrand des Plangebietes sowie nördlich der Wohnbaugrundstücke im weiteren Verlauf des vorhandenen Wirtschaftsweges sichert den Bestand und die Entwicklung der wegbegleitenden Gehölzstruktur weitestgehend durchgängige als Übergang in die freie Landschaft.

Zudem 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 wenig in Ihrer Wertigkeit.

4.1.3 Boden, Wasser

Im Plangebiet befinden sich auf den nicht versiegelten Flächen mittelgründige, mäßig nährstoffhaltige, jedoch kalkarme Braunerdeböden. Die übrigen Bereiche im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen sind durch Verkehrswege und Bebauung bereits stark verändert bzw. umgelagert worden sind.

Der großräumige Landschaftscharakter wird als naturräumliche Einheit von den Strukturen des „Südsauerländer Berglandes“ geprägt. Dabei handelt es sich um eine Region mit breiten Höhengswellen 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-östlichen Bereich der Ortsmitte Unterneger an einem sanft nach Südosten ansteigenden Gelände. Die Fläche im Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 5,0 m und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 415 m und 420 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer.

Vorbelastungen durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind im, vom Kreis Olpe geführten Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen, bekannt. Darin wird innerhalb des Plangebietes ein Grundstück am südlichen Rande (Flurstück 291) als *relevanter Standort der Erhebungsklasse II* aufgeführt. Hier befand sich von 1969 bis 1989 eine Federfabrik in den Gebäuden der ehemaligen Schule in Unterneger. Diese Kennzeichnung stellt dabei keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen dar. Eine endgültige Klärung der möglichen Bodenbelastung ist spätestens vor der Bebauung des Grundstücks zu klären.

Entsprechend der Untersuchung des Ingenieurbüro Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH vom 02.06.2016 ist es nur möglich, dass anfallendes Regenwasser auf jedem Baugrundstück zu versickern, wenn sehr aufwendige Maßnahmen zur Versickerung vorgenommen und Vorgaben sowie Sicherheitsmaßnahmen zur Bemessung und Sicherung der Sickeranlagen eingehalten werden, da aufgrund der Hanglage und dem oberflächennahe anstehenden Fels nicht ausgeschlossen werden kann, dass das versickernde Wasser hangabwärts wieder austritt bzw. über die Oberkante Fels auf tiefer liegende Bebauung trifft. Der Gutachter entfielt zu überprüfen, ob ein Anschluss an das Kanalsystem in diesem Falle sinnvoller ist, da erfahrungsgemäß bei den vorgefundenen Untergrundverhältnissen eine geplante Versickerung, auch wenn prinzipiell möglich, sehr aufwendig und oft nicht wirtschaftlich ist. Da die Abwässer in der gesamten Ortschaft Unterneger bereits im Trennsystem gesammelt und abgeleitet werden, soll auch das Plangebiet über ein Trennsystem, das an die vorhandenen Anlagen angeschlossen wird, entwässert werden.

Im Bebauungsplan wird jedoch festgesetzt, dass befestigte Flächen, soweit bodentechnische Gründe nicht entgegenstehen, nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig sind. Es wird so eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden vorgegeben.

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

4.1.4 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 Unterneger 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 Unterneger geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität ist nicht zu erwarten.

Konkrete Immissionsmessungen stehen zur Auswertung nicht zur Verfügung. Die Werte der gegebenenfalls relevanten Parameter SO₂, NO, NO₂, CO und Schwebstaub, die durch die geplanten acht Wohnhäuser künftig erzeugt werden, sind sehr gering und liegen damit deutlich unter den Grenzwerten der IW1 der TA Luft. Die Zunahme der Emissionen im Vergleich zu den in der Nachbarschaft vorhandenen, ebenfalls emittierenden Wohngebäuden wird sehr gering sein. Die entsprechenden Grenzwerte werden daher voraussichtlich nicht überschritten.

Aufgrund der zusätzlichen Geräuschemissionen aus dem künftig zu erwartenden Fahrzeugverkehr zu den acht zusätzlichen Gebäuden, die keine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete festgelegten, maximal zulässigen Schallpegel erwarten lassen, werden keine verschärften schallschutztechnischen Auflagen erforderlich sein.

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Siedlung zur oberhalb gelegenen landwirtschaftlichen Fläche. Eine Fernwirkung des Plangebietes ist im nordöstlichen Bereich von der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche aus gegeben. Im Norden ist durch den Baumbestand am Nordrand des Plangebietes ein Übergang in die freie Landschaft vorhanden. Dieser Gehölzbestand wird auch zukünftig, durch Festsetzung des Bebauungsplanes, erhalten bleiben. Eine Fernwirkung aus Richtung Norden wird somit, auch nach Durchführung des Vorhabens, nicht entstehen, jedoch ist das Gebiet von den südlich und östlich angrenzenden Weideflächen aus einsehbar.

4.1.6 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 Hausgärten, die als Lagerflächen für Brennholz usw. genutzt werden, vorhanden.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit acht 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.

4.2 Grundbelastungen des Raumes

4.2.1 Altstandorte und Altablagerungen

Der Kreis Olpe führt ein Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen. Es ist das Grundstück auf, dem die ehemaligen Schule von Unterneger innerhalb des Plangebiets darin aufgeführt. Hier befand sich von 1969 bis 1989 eine Federnfabrik. Mögliche Belas-

tungen sind nicht nachweislich vorhanden, eine Bodenuntersuchung ist vor der Bebauung des Grundstücks erforderlich, um mögliche Altablagerungen feststellen zu können.

4.2.2 Luftschaadstoffe und Gerüche

Es sind keine Belastungen durch Luftschaadstoffe oder Gerüche bekannt.

4.2.3 Schall und Erschütterungen

Lärmbelastungen und Erschütterungen sind derzeit nicht bekannt.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es werden sich hinsichtlich der Schutzgüter keine Veränderungen zum Status quo ergeben. Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes die landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen bleibt. Bauwilligen Interessenten würde der Standort Unterneger verwehrt bleiben, was die allgemeine Entwicklung des Dorfes einschränken kann.

5. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)

Es wird auf den Punkt 7. der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 51 „Unterneger-Zum Lehmenohl“ verwiesen.

6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

6.1.1 Menschen

Lärmimmissionen

Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauungsplanänderung Lärmimmissionen auslöst, die zu einer Belastung für Anwohner führen.

Wohnen

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, somit ergibt sich eine Erweiterung der Wohnnutzung.

Freizeit und Erholung

Auswirkungen für Freizeit und Erholung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Die Anbindung an die freie Landschaft ist für Erholungssuchende weiterhin gegeben.

6.1.3 Pflanzen und Tiere

Die Ausweisung von Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet führt zu einer erhöhten Versiegelung. Damit verbunden ist im Wesentlichen der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Weiter wird ein Teil des Gehölzbestandes an Böschungsf Flächen in Anspruch genommen.

Die Auswirkungen des Eingriffs können als kompensierbar angesehen werden.

6.1.4 Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild

Durch die Neuversiegelung gehen Bodenstrukturen verloren. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nicht ausgelöst. Die kleinklimatische Situation verschlechtert sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades unwesentlich. Die Bebauung der landwirtschaftlichen Weideflächen wird von der freien Landschaft aus einsehbar sein, dementsprechend werden die Gebäude auch eine Fernwirkung bekommen, wie es bereits heute bei der vorhandenen Bebauung der Fall ist. Die Anordnung des Gebäudes ist so gewählt, dass der Blick in die Landschaft frei gegeben wird.

6.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit acht zusätzlichen Baugrundstücken können mit Wohnhäusern neue Sachgüter geschaffen werden. Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, sind im Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen.

Die Umweltauswirkung auf Kultur- und Sachgüter sind unerheblich.

6.2 Wechselwirkungen

Die Natur und die materielle Entwicklung werden innerhalb des Plangebiets auch nach Umsetzung der planerischen Vorgaben dieses Bebauungsplanes 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 deutliche Verbesserungen 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 erreicht werden.

6.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung)

Wesentliche Auswirkungen ergeben sich auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden. Boden geht durch die Bebauung und Versiegelung als Lebensraum verloren. Negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden durch Erhaltungsfestsetzungen und Begrünungsfestsetzungen weitgehend vermieden und teilweise kompensiert. Die Bebauungsplanänderung führt nicht zu Lärmimmissionen, die eine Belastung der bestehenden Wohnnutzungen darstellt. Klima und Luftqualität werden durch die Versiegelung geringfügig verschlechtert. Das Landschafts- / Ortsbild wird durch die bauliche Planung verändert, jedoch nicht belastet, da sich die Gebäude in die Umgebung einpassen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ 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 vorhandenen Erschließung wird der diesbezügliche Aufwand so gering wie möglich gehalten und die bereits vorhandene Straßen- und Wegefläche effektiver genutzt.

Bei der Umsetzung der Planung entsteht auf der bisherigen Weidefläche 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.

So werden durch festgesetzte Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Gehölzstrukturen im Bebauungsplan gesichert. Sie dienen als Lebensraum für verschiedene wildlebende Tierarten. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anbindung an die freie Landschaft durch eine gut ausgeprägte Gehölzstruktur ist durch diese Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche sowie die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt trägt zusätzlich zur Erhaltung der weitgehend durchgehenden Böschungsbepflanzung bei.

Im Bereich der Wohnbaufläche besteht 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.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der vorstehend beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Inanspruchnahme von Biotoptypen mit geringem ökologischem Wert werden immer noch Auswirkungen verbleiben, die innerhalb des Plangebiets nur teilweise ausgeglichen werden können. In der ökologischen Bilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte ein Ausgleichsdefizit ermittelt worden, welches nur außerhalb des Plangebiets annähernd vollständig kompensiert werden kann.

Die erforderliche Kompensation für die Eingriffe in die Biotopstruktur und das Landschaftsbild (*Zerstörung der Vegetationsdecke, Biotopverlust, Verlust von Lebens- und Teillebensräumen, auf Teilflächen Verlust der bodenökologischen Funktionen im Bereich von Bebauung, Versiegelung und Anschüttung, Verlust von Freiraum*) erfolgt über Abbuchung entsprechender ökologischer Wertpunkte von dem Ökokonto der Stadt Olpe.

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

Aufgrund der Situation in der Ortschaft Unterneger wird aus städtebaulichen Gründen mittels des Planungsrechts eine nicht adäquate, zweckfremde Nutzung ausgeschlos-

sen. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich.

Die Einhaltung der Vorgaben des Plans selbst wird im Baugenehmigungsverfahren 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?

10. Zusammenfassung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ umfasst die Neuordnung im nordöstlichen Bereich von Unterneger. 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.