Kreisstadt Olpe
Der Bürgermeister
Planungsabteilung

Anlage 33/17-2

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rhode-Hundsrücken“

vom 11.01.2017

Az.: 621.41:026.3

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Rhode - Hundsrücken“ vom 08.07.1997 setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Rhode - Hundsrücken“

Das gilt auch für die Baugrenzen bzw. die Baufenster auf den Grundstücken Gemarkung Rhode, Flur 2, Nr. 652, 653 und 700 (Am Baukhahn 20, 22 und 22 a). Die Eigentümer der Doppelhaushälfte Am Baukhahn 22 möchten südlich an ihr Haus anbauen und es bis auf das anschließende Flurstück 700, welches sich ebenfalls in ihrem Eigentum befindet, erweitern. Die Eigentümer haben einen entsprechenden Antrag gestellt.

Städtebaulich ist die gewünschte Änderung der Baugrenzen vertretbar, zumal es direkt angrenzend, auf dem Grundstück An der Baumschule 25, 25 a und 27, einen vergleichbaren Baukörper gibt.

Daher soll die überbaubare Fläche des Flurstücks 700 als selbstständige Fläche aufgegeben werden. Sie wird in ihrem Größenverhältnis südlich an die Baugrenze des Grundstücks Am Baukhahn 22 und 22 a angefügt. Somit werden zwei einzelne Baufenster zu einem Baufenster zusammengefügt.

Zur Gliederung der gesamten überbaubaren Fläche und somit des möglichen größeren Gebäudes hat die Baugrenze in der südlichen Hälfte straßenseitig einen Versprung von 2,0 m und rückseitig über die gesamte Erweiterungsfläche nochmals einen Rücksprung um 50 cm. Die im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten Flächen für Garagen werden in ihrer Lage den geänderten Baugrenzen angepasst.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Planfestsetzungen

Die beiden Baufenster auf den Grundstücken Gemarkung Rhode, Flur 2, Nr. 652, 653 und 700 (Am Baukhahn 20, 22 und 22 a) werden wie zuvor beschrieben zusammengelegt. Die vorhandene Baugrenze entlang des Gebäudes Am Baukhahn 22 und 22 a von 12,25 m wird so insgesamt um 11,75 m nach Süden verlängert. Die Tiefe von 12,50 m wird beibehalten. Ein Rück- sowie ein Vorsprung gliedern die überbaubare Fläche.

Durch die Zusammenlegung der überbaubaren Flächen entfällt die ehemals zwischen den Baufenstern gelegene Fläche für Garagen. Diese Fläche wird an die südliche Grenze des Flurstücks 700 verschoben. Eine zusätzliche Fläche für Garagen ist im Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie vor dem geplanten Anbau vorgesehen. Diese Fläche entspricht der vorhandenen Stellplatznutzung. Die Fläche für Garagen, die an der südlichen Plangrenze zum Flurstück 605 liegt, wird von 9,0 m x 3,0 m auf 6,0 m x 6,0 m geändert.

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz / Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Die untere Naturschutzbehörde verfügt derzeit über keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich der Planung / des Vorhabens, welche Auswirkungen auf deren / dessen Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtigt nicht den Schluss, dass im Einwirkungsbereich der Planung / des Vorhabens diese Arten (z. B. Reptilien) nicht vorkommen und gegebenenfalls Nachteile erleiden könnten. Die wissentliche Beeinträchtigung dieser Arten kann im Einzelfall eine Straftat darstellen. Sollte der Antragsteller vor oder während der Baumaßnahme feststellen, dass entsprechende Arten vorkommen, so ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Nähere Informationen darüber, um welche Arten es sich handelt, finden sich unter

http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung.
Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Hinweis:

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

5. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden. Es besteht für jedermann die Möglichkeit, sich im weiteren Beteiligungsverfahren (öffentliche Auslegung) über die geringfügige Änderung zu informieren. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Gleiches gilt für die frühzeitige Behördenbeteiligung.

5.2 Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 05.12.2016 bis 06.01.2017 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.3 Beteiligung der Behörden

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

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

Es liegt eine abwägungsrelevante Äußerungen seitens Landrats des Kreises Olpe vor. In der Äußerung geht es um das Landschaftsrecht, insbesondere um den Artenschutz. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

5.4 Ergebnis der Abwägung

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

6. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 11.01.2017

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner