



Anlage 278/16-4

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

„Rhode“

(beschleunigtes Verfahren)

vom 17.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 7.1. Städtebauliche Konzeption
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung
 - 7.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5. Zahl der Wohnungen
 - 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. Städtebauliche Daten
13. Kosten
14. Beteiligungsverfahren
 - 14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 14.4. Behördenbeteiligung

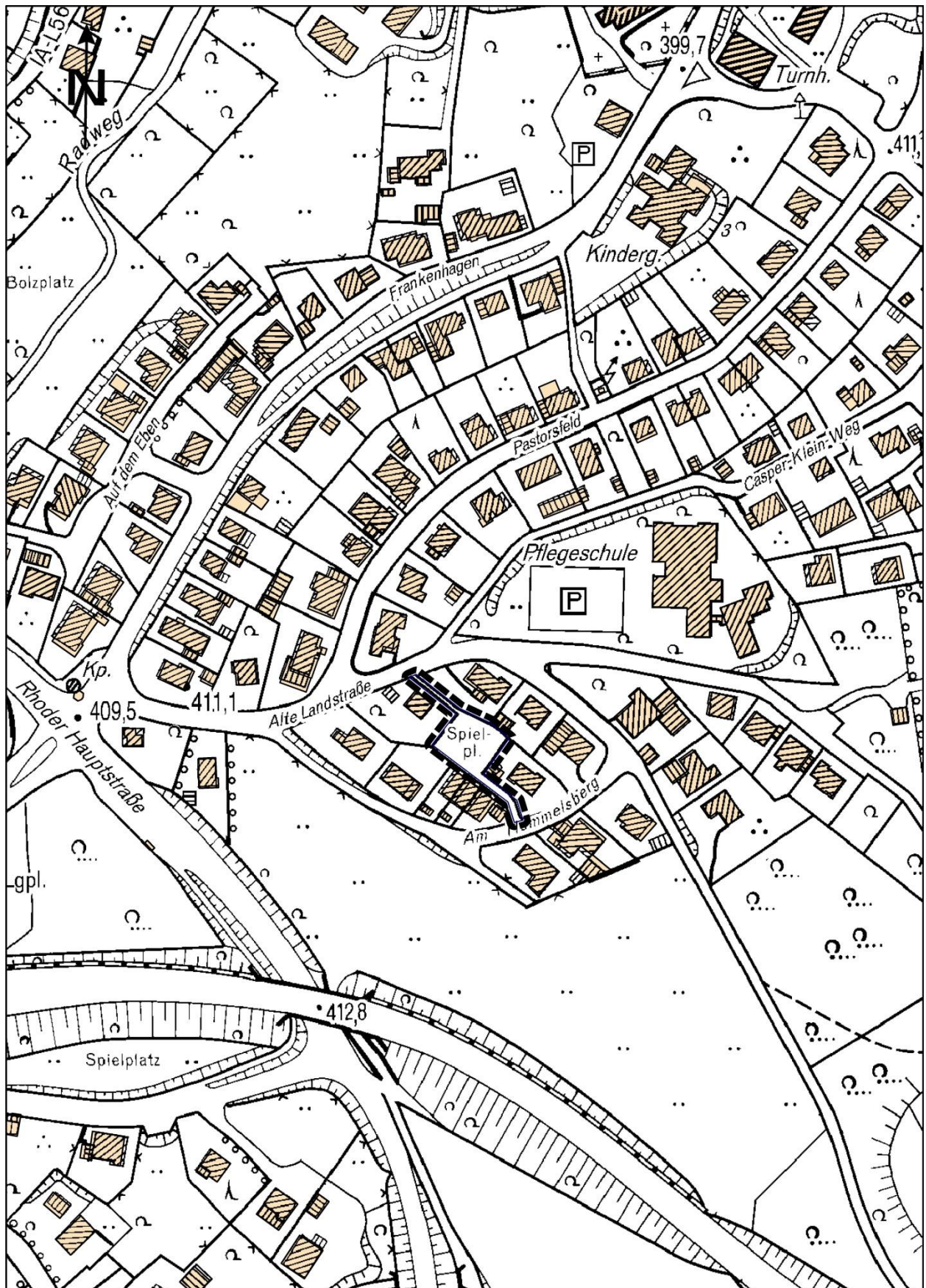
1. Verfahrensablauf

21.04.2016	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 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)
06.07.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
01.07.2016	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
12.07.2016	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
13.07.2016 – 15.08.2016	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
08.09.2016	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)
22.09.2016	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
22.09.2016	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
04.10.2016 – 04.11.2016	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Rhode“ liegt im Süden der Ortschaft Rhode im Wohngebiet „Am Hummelsberg“. Es umfasst eine Spielplatzfläche sowie zwei Erschließungswege zwischen den Straßen „Alte Landstraße“ und „Am Hummelsberg“. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 750 m².

Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

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

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

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

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

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W-Fläche) dar.

Die vorgesehene Umwandlung der Spielplatzfläche entspricht somit dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets 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

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Rhode. Die Wohnbebauung in diesem Bereich entstand im Wesentlichen Anfang der 1960er Jahre.

Für das Umfeld prägend war zunächst eine überörtlich bedeutende Straße, die alte Landstraße, die der nördlich des Plangebiets verlaufenden Straße den Namen gab. Der wichtige Weg wurde im 19. Jahrhundert als „Minden-Koblenzer-Chaussee“ ausgebaut und später, als die Wohnbebauung in diesem Bereich zum Teil schon vorhanden war, südlich des Plangebiets verlegt. Die inzwischen gut ausgebaute und hier zum Teil mit aktivem Lärmschutz versehene Straße hat auch heute noch als Bundesstraße 55 eine herausragende überörtliche Bedeutung.

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist die mittlere Fläche des Änderungsbereichs als Grünfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz festgesetzt. Das Umfeld ist geprägt durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), überwiegend mit Einfamilienhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise. Es herrschen Satteldächer mit mindestens 30° Dachneigung vor.



Festsetzungen zum derzeit gültigen Bebauungsplan

Das Planungsrecht im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Rhode“ vom 16.05.1966 bestimmt.

In diesem Bebauungsplan ist für die mittlere Fläche im Plangebiet der 3. Änderung bisher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Zuge einer Prüfung der Notwendigkeit des Erhalts städtischer Grünflächen wurde die Entbehrlichkeit der Fläche des Plangebiets festgestellt. Sie hat hier nur den Wert einer Brachfläche.

Da in der Ortschaft Rhode nur wenig freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, ist das Ziel dieser Planung, die Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Damit soll dem Prinzip der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Somit entspricht die Planung der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Es soll nun ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, um ein solches Bauvorhaben zu ermöglichen. Die Festsetzungen für die vorgenannte Fläche sollen mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rhode“ entsprechend geändert werden.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Wohnbebauung aus den Anfängen der 1960er Jahre.

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist die mittlere Fläche des Änderungsbereichs als Grünfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz festgesetzt. Sie wurde in der jüngeren Vergangenheit nur selten als solche genutzt.

Ein Bedarf als Spielplatzfläche ist zudem nicht gegeben, da sich neben dem Schulhof der Grundschule auch ein Spielplatz mit Bolzplatz im Bereich „Am Rhoder Stein“ befindet. Sie sind in ungefähr 500 m Entfernung erreichbar. In etwas weiterer Entfernung befinden sich die Spielplätze „Am Hunds Rücken“ und „Am Reygelskamp“.

Der vorliegende Planvorentwurf sieht nun vor, auf der innenliegenden Grünfläche ein zusätzliches Wohnbaugrundstück auszuweisen.

Dem folgend wird daher die Möglichkeit zur Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus geplant. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Bebauung sowie zur Bauweise entsprechen denen der Festsetzungen für die angrenzende Bebauung in der Urfassung des Bebauungsplans „Rhode“: eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und eine max. Zahl der Vollgeschosse von II.

Die überbaubare Fläche hat eine Breite von 11,0 m sowie eine Tiefe von 15,0 m. Die überbaubare Fläche entspricht damit der Bebauung der Nachbargrundstücke, auf denen jedoch selbst keine Baugrenzen festgesetzt sind.

Da im Bestand im überwiegenden Teil Einfamilienhäuser vorzufinden sind, wird diesem Charakter folgend für das Wohngebäude die maximale Wohnungszahl auf zwei beschränkt.



Luftbild aus dem Jahr 2013

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften haben eine dem Umfeld entsprechende Gestaltung zum Ziel, schließen eine Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben aus, ermöglichen aber gleichfalls eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

Der gewachsene Charakter des Wohngebiets bleibt mit der vorgenannten Konzeption trotz der Nachverdichtung erhalten.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die beabsichtigte Wohnnutzung. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet: II Vollgeschosse
GRZ 0,4
GFZ 0,7

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gemäß der Baunutzungsverordnung aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rhode“ übernommen.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung Allgemeines Wohngebiet: o (offene Bauweise)

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus der Fassung der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Sie entspricht auch der vorhandenen umliegenden Bebauung.

Die Baugrenze ist in ihrer Ausrichtung analog zu den bestehenden Gebäuden im Umfeld festgesetzt. Die überbaubare Fläche hat eine Breite von 11,0 m sowie eine Tiefe von 15,0 m. Damit ist auf der im Verhältnis zu den Nachbarn kleineren Grundstücksfläche eine sinnvolle Ausnutzung möglich.

Die vorgesehene Firstrichtung verläuft parallel zu den umliegenden Gebäuden und ermöglicht gleichzeitig eine optimale Nutzung von Sonnenenergie.

7.5. Zahl der Wohnungen

Festsetzung: 2 Wo

Die vorhandene Bebauung im Block zwischen der „Alten Landstraße“ und der Straße „Am Hummelsberg“ wird durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Plangebiet entsprechend diesem Charakter festgesetzt.

7.6. Äußere Gestaltung

Gemäß § 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 vorhandenen und als ortsüblich anzusehenden Bebauung.

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 für das Stadtbild vorgegeben werden. Innerhalb dieses Rahmens verbleibt noch genügend Spielraum, um individuelle Gestaltungsabsichten zu realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In der Kernstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland - eine schwarze, dunkelgraue oder dunkelbraune Dacheindeckung vor. Ruhige Dachflächen tragen dabei wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Material- und Farbvielfalt sowie durch umfangreiche Unterbrechungen in der Dachfläche wird durch die Gestaltungsvorschriften ausgeschlossen und der örtliche Baustil im städtebaulichen Umfeld wird übernommen.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und somit auch in diesem Zusammenhang eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Ebenfalls erfolgt durch die Gestaltungsvorschriften ein Ausschluss untypischer Farbgestaltung.

7.7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rhode“ wird über die „Alte Landstraße“ erschlossen. Ein 3,0 m breiter Stichweg, der als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, stellt die Verbindung der Baufläche zur Erschließungsstraße her. Mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Eigentümer des süd-westlich angrenzenden Grundstücks wird sichergestellt, dass die Nutzung der Fläche gewährleistet und eine ausreichende Breite der Fläche zur Verfügung steht.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist ebenfalls eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die jedoch nur den Häusern „Am Hummelsberg“ Nr. 3, 3a und 3b zur Erschließung dient. Als Erschließung für das neu geplante Baugrundstück ist sie aufgrund des abgewinkelten Verlaufs ungeeignet. Daraus folgend

ist hier die Grenze zum neuen Baugrundstück als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Plangebiets.

7.8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks sind verfügbar.

Versorgungseinrichtungen oder Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rhode“.

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

7.9. Grünflächen

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist die mittlere Fläche des Änderungsbereichs als Grünfläche mit der Zweckbindung Kinderspielplatz festgesetzt. Sie wurde in der jüngeren Vergangenheit nur selten als solche genutzt und wird daher mit dieser Änderung aufgegeben.

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans sind dem folgend keine Grünflächen festgesetzt.

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

Mit der Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen ist ein Verlust von Grünbereichen verbunden. Gleichfalls werden im Zusammenhang mit dem neuen Baugrundstück auf den nicht überbaubaren Flächen Gartenbereiche entstehen, die den Verlust der zuvor bestehenden Grünfläche kompensieren.

Um eine entsprechende ökologische Wertigkeit zu erreichen wird festgesetzt, dass auf 20 % der Fläche des Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen ist. Die naturnahen Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:

- Artenreiche Magerwiese,
- Blumenwiese,
- Farn- und Laubgarten,
- Schnitt- und Wildhecken aus heimischen Gehölzen,
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten,
- Waldgarten oder
- Wildkräutergarten.

Im Plan sind zudem zwei vorhandene groß gewachsene Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt. In der dazugehörigen textlichen Festsetzung wird geregelt, dass

Ausnahmen nur aus Standsicherheitsgründen oder Gründen der Inanspruchnahme als Wohnbaufläche sowie anderen baulichen Erfordernissen zulässig sind.

Im Zuge der Bebauung des Grundstücks kann es Zwänge geben, die für die Umsetzung der Planung die Beseitigung der zwei Bäume erforderlich machen. Um eine aus Gründen der Inanspruchnahme als Wohnbaufläche evtl. erfolgte Fällung der beiden Bäume auszugleichen, wird festgesetzt, dass drei Obst-Bäume (Apfel, Birne, Kirsche und/ oder Pflaume) als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen sind. Bei Verlust nur eines Baumes sind nur zwei Bäume als Ersatz erforderlich.

Sofern die Fällung der Bäume in Betracht gezogen wird, darf diese ausschließlich außerhalb vorgegebener Schutzzeiten (nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar) erfolgen.

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 beschriebene Maßnahme trägt sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

8. Umweltbelange

Nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2,0 ha in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die vorliegende Bebauungsplanaufstellung einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB enthält eine Erweiterung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB). Es ist unter anderem durch eine Freistellung von der förmlichen Umweltprüfung sowie von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gekennzeichnet.

Aussagen zum Artenschutz sind im Abschnitt 9 enthalten.

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

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. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

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

Durch eine Betrachtung der Strukturen im Plangebiet wurde geklärt, ob und gegebenenfalls bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Es wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“).

Zur Beurteilung wurden zudem Befragungen der Anwohner sowie zwei Ortsbesichtigungen, die im Februar und im Juli 2016 erfolgten, durchgeführt.

Höhlen, die zum Beispiel auf Habitate von Spechten, Fledermäusen und Nachtgreifvögeln hinweisen, Baue oder andere Hinweise auf bestimmte Arten, zum Beispiel Nusschalen als charakteristische Spuren für das Vorkommen verschiedener Nagetiere, waren bei den zwei Begehungen augenscheinlich nicht erkennbar.

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung, der Isolation der Fläche durch vielfältige Einfriedungen auf den Nachbargrundstücken bestehen darüber hinaus wenige Vernetzungen zum Umfeld. Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den umgebenden Strukturen und dem Biotop-Bestand des Plangebiets gibt es nicht.

Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich auf der Brachfläche nicht ergeben. Ergänzend verfügt auch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Olpe über keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich.

Artenschutzrechtliche Konflikte erscheinen ausgeschlossen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler oder Gebäude, die über Denkmalwert verfügen, sind nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hierzu Nachfolgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt 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).

11. Sonstige Fachplanungen

Der Bebauungsplanänderung allgemein liegen neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Gutachten zugrunde.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Grünfläche, Zweckbest. Kinderspielplatz	ca. 584 m ²	---
Allgemeines Wohngebiet	ca. 170 m ²	ca. 562 m ²
Private Verkehrsfläche	---	ca. 192 m ²
Gesamt	ca. 754 m ²	ca. 754 m ²

13. Kosten

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Durch den Verkauf des Grundstücks als Wohnbaufläche sind Einnahmen zu erwarten.

14. Beteiligungsverfahren

14.1. 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 12.07.2016 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese, e,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 13.07.2016 bis 15.08.2016.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Fragen zu den vorhandenen Bäumen und möglichen Ersatzpflanzungen auf der ehemaligen Spielplatzfläche, zu den Zufahrtsbreiten und möglichen Garagenstandorten, zur geplanten Erschließung über den nördlichen Zufahrtsweg sowie Fragen zu einem möglichen Zu- und Abfahrtsverbot für den südlichen Erschließungsweg erörtert worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um die Abwasserbeseitigung und das Landschaftsrecht, insbesondere um den vorhandenen Baumbestand und den Artenschutz. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 erfolgt.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

14.4. Behördenbeteiligung

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

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um die Abwasserbeseitigung und das Landschaftsrecht, insbesondere um den vorhandenen Baumbestand und den Artenschutz. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

Olpe, 17.11.2016

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner