



Anlage 174/17-4

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 2. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans Nr. 93
„Olpe-Lindenhardt“
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 02.08.2017

Inhaltverzeichnis

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. Äußere Gestaltung
 - 7.6. Verkehrliche Erschließung
 - 7.7. Ver- und Entsorgung
 - 7.8. Grünflächen
 - 7.9. 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. Einzelanhörung
 - 14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 14.4. Behördenbeteiligung

1. Verfahrensablauf

08.09.2016	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)
22.09.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
21.09.2016	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der Einzelanhörung
04.10.2016 – 04.11.2016	Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit – Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
30.03.2017	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
20.04.2017	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
13.04.2017	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
24.04.2017 – 24.05.2017	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ liegt südöstlich der Bebauung „Lindenhardt“ angrenzend an ein Waldgebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 0,81 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 14.12.2016 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) und „Waldbereich“ dar.

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

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 in der Fassung der 1. Änderung vom 17.02.2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans 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 nordöstlich der Kernstadt von Olpe und nordwestlich der Anhöhe „Lindenhardt“. Seit Anfang der 60er Jahre ist das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut. Seit dieser Zeit wird dieses Gebäude ausschließlich als Wohnhaus genutzt. Die restliche Plangebietsfläche ist, soweit sie nicht der Erschließung dient oder als notwendige Böschungsfäche in Erscheinung tritt, als private Park- und Gartenfläche angelegt. Das vorhandene Gebäude ist durch seine erhöhte topografische Lage weithin sichtbar. Durch den Orkan „Kyrill“ im Jahre 2007 wurde weitgehend der gesamte Baumbestand der Bergkuppe „Lindenhardt“ zerstört. Seither wurden Neuanpflanzungen auf der Waldfläche mit einem größeren Abstand zur Wohnbaufläche vorgenommen als vor dem Orkan.



Vergleich des Waldabstandes vom Wohnhaus Lindenhardt 1a im Jahre 2006 und 2016

Das Planungsrecht im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ in der Fassung der 1. Änderung vom 13.01.2012 bestimmt. Im bestehenden Bebauungsplan ist für das Plangebiet der 2. Änderung bisher „Allgemeines Wohngebiet“, Grünfläche und private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erweiterungsfläche von ca. 0,08 ha befindet sich planungsrechtlich zurzeit im Außenbereich.



Festsetzungen im derzeit gültigen Bebauungsplan

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Am Ende der Straße „Lindenhardt“ befindet sich abgesetzt von der Wohnbebauung dieser Straße das Wohnhaus Lindenhardt 1a. Das Haus ist über einen Privatweg erschlossen. Das gesamte zu dem Wohnhaus gehörende Areal hat eine Größe von ca. 8.100 m².

Da im Innenstadtbereich der Kreisstadt Olpe kaum freie Baugrundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, ist das Ziel der Planung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür durch diese Änderung des Bebauungsplanes zu verbessern.

Es sollen die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen überbaubaren Flächen und deren Lage geändert werden. Durch den geplanten Abriss des vorhandenen Wohnhauses soll ein weiteres Mehrfamilienhaus an gleicher Stelle entstehen. 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, die bisher festgesetzten Grünflächen um eine weitere private Grünfläche, die als Spielplatzfläche festgesetzt wird, zu erweitern. Diese Spielplatzfläche soll der Versorgung des Plangebiets selbst dienen. Festsetzungen für Grünflächen als Flächen mit Pflanzgebot bleiben im Plangebiet weitgehend unverändert erhalten. Die Erschließung soll auch weiterhin über eine Privatstraße erfolgen, die bis an die Baugrundstücke geführt wird. Diese Erschließungsstraße wird im Bereich der Wohngebäude durch eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ergänzt. Der Stellplatzbedarf der zukünftigen Anwohner wird auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarer Nähe der Wohnung gedeckt.

Aus diesen Gründen ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig, in dem Bebauungsplan Nr. 93 in der Fassung der 1. Änderung die Art und das Maß der Nutzung anzupassen und qualifizierte Festsetzungen zu treffen.



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Nordost

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet stellt durch seine erhöhte Lage an der Lindenhardt eine markante städtebauliche Situation dar, die weithin sichtbar ist. Eine geordnete Bebauung ist erforderlich, um eine verträgliche und maßstabsgerechte städtebauliche Gestaltung zu

sichern. Es spielen dabei vorrangig die Baukörperlage, die Höhenentwicklung und die Gebäudegröße der geplanten zulässigen Bebauung eine Rolle.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ sieht auch weiterhin vor, die maximale Firsthöhe der einzelnen Gebäude festzulegen, um eine landschaftsverträgliche Höhenentwicklung der Bebauung in Richtung Bergkuppe zu sichern. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 und 1,2 bei einer II bzw. III-geschossigen Bauweise. Während die drei nördlichen Gebäude mit max. II Vollgeschossen errichtet werden dürfen, ist für das südlich gelegene Gebäude geländebedingt eine Zahl der Vollgeschosse von III zulässig. Die überbaubaren Flächen haben je eine Breite von ca. 18,0 m und eine Tiefe von ca. 15,0 bis 18,0 m.

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

Das städtebauliche Konzept in Bezug auf die Gebäudegestaltung leitet sich im Wesentlichen aus den Vorschlägen von Prof. Dr. Hubertus Halbfas und Ltd. Kreisbaudirektor a.D. Heinz-Gerd Kraft in „Bauen und Wohnen im Sauerland; Eine Fibel für alle, die bauen, renovieren und ihre Umwelt gestalten wollen“ ab. Die Autoren haben mit diesem Werk eine Bestandsaufnahme des Bauens im Sauerland, insbesondere im Kreis Olpe, erarbeitet und eine Gestaltungsfibel für das Bauen in unserem Raum geschaffen, die auch für die Gestaltung von Gebäuden in dörflich geprägten Ortschaften von Olpe von größter Bedeutung und Aktualität ist. Gerade in jüngster Zeit sind Entwicklungen in der Gestaltung neuer Gebäude erkennbar, die sich gerade nicht in das vorhandene, gewachsene Umfeld einfügen, sondern bewusst von der Nachbarbebauung abgrenzen wollen. Es ist eine Entwicklung eingetreten, die nur das zu bebauende Grundstück berücksichtigt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage der Struktur des Dorfes für eine angemessene Bebauung.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die geplante überwiegende Wohnnutzung. Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen: (Zahl der Vollgeschosse) I; Grundflächenzahl (GRZ) 0,4;
Dachneigung (DN) 0° - 10°; Firsthöhe (FH) inm über NN

II
GRZ 0,4, GFZ 0,8
DN 0° - 10°
FH inm über NN

III
GRZ 0,4, GFZ 1,2
DN 0° - 10°
FH inm über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst oder wurden aus der derzeit gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ übernommen. Die Grundflächenzahl wird von der umgebenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet übernommen.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o (offene Bauweise)

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen und sie entspricht auch der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet.

7.5. 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 Innenstadtbereich 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.



Blick von Süden über das Plangebiet

7.6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Lindenhardt“ erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes selbst wird durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen in einer Breite von min. 6,00m gesichert. Westlich und südwestlich der zukünftigen Wohngebäude sind innerhalb der umgrenzten privaten Verkehrsflächen, Flächen für private Stellplätze und eine Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, sowie für Rettungsfahrzeuge usw. festgesetzt.

7.7. Ver- und Entsorgung

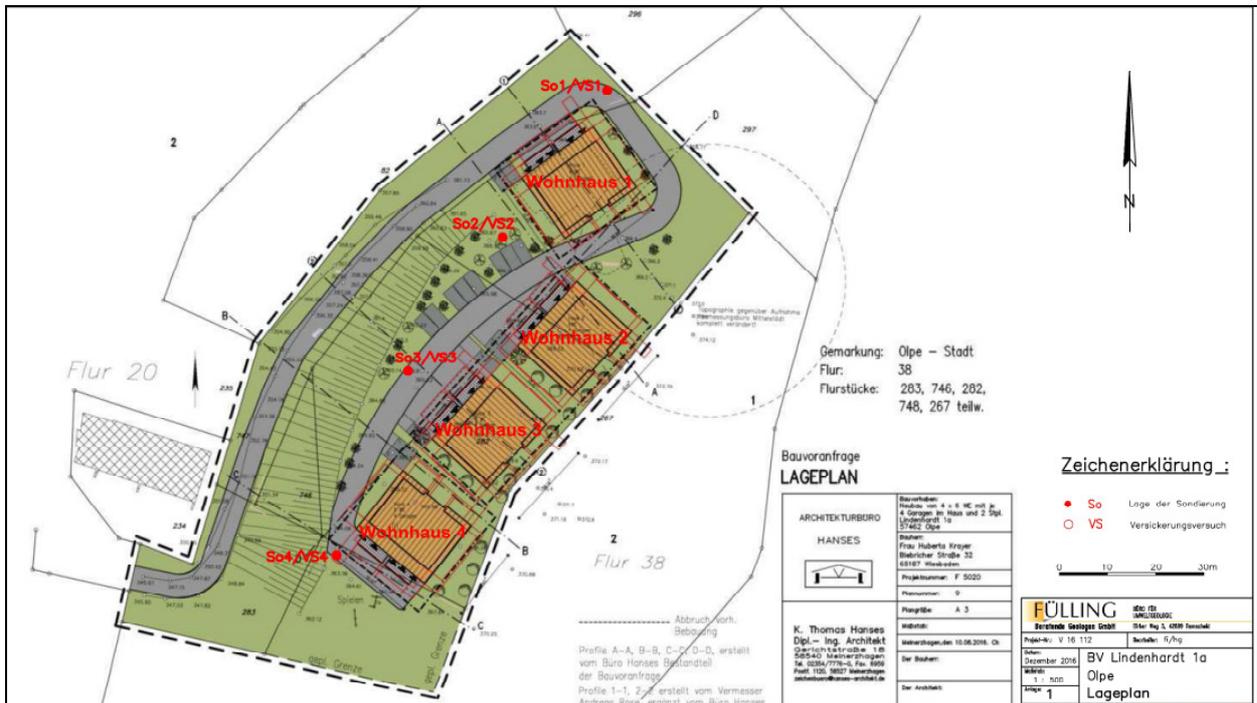
Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind bis zum südlichen Wendehammer der Straße „Lindenhardt“ vorhanden. Bei der geplanten Erschließung über eine Privatstraße sind die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bis in das Plangebiet entsprechend zu verlängern und mittels einer eingetragenen Grunddienstbarkeit zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ die der Stromversorgung des Gebietes dienen planungsrechtlich festgesetzt.

Das Schmutzwasser der neu zu errichtenden Wohngebäude kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße "Lindenhardt" eingeleitet werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes NRW vom 20.10.2016, insbesondere § 44 und § 49 sowie des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere § 55 anzuwenden. Der Nachweis hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung, also ob das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände vor Ort versickert werden kann, ist von der Gemeinde im Bebauungsplanverfahren zu führen.

Zur Beurteilung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung sowie zu den Bodenverhältnissen ist von dem Büro für Umweltgeologie **Fülling**, 24871 Remscheid, ist im November 2016 eine hydrogeologische Erkundung zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA A 138 durchgeführt worden.

Laut Untersuchung im Plangebiet sind zur Versickerung des Niederschlagswassers für die einzelnen Wohnhäuser und für die Erschließungsanlagen folgende Versickerungsanlagen vorzusehen.



4.1 Wohnhaus 1

Zur Berechnung der Sickeranlage für Wohnhaus 1 werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($r_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 404 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,94 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 382 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
 von 0,6 m bis 1,6 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten k_f -Wert von 5×10^{-5} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 13,4 m (s. Anl. 4.1).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

- Tiefe T = 1,6 m** (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
- Breite B = 2,0 m**
- Länge L = 14,0 m**

Auffüllung der Sickergräben

(außerhalb des Betonschachtes):

- von der Sohle bis 0,5 m unter das jetzige Gelände (H/h) mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
- darüber ein Vlies,
- darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste Wasserzulauf in den Sickergraben darf nicht tiefer als T = 0,6 m unter dem jetzigen Gelände liegen.

4.2 Wohnhaus 2

Zur Berechnung der Sickeranlage für Wohnhaus 2 werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($r_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 446 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,93 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 413 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
 von 0,6 m bis 1,6 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten k_f -Wert von 5×10^{-5} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 14,5 m (s. Anl. 4.2).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

- Tiefe T = 1,6 m** (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
- Breite B = 2,0 m**
- Länge L = 15,0 m**

Auffüllung des Sickergrabens

(außerhalb des Betonschachtes):

- von der Sohle bis 0,5 m unter das jetzige Gelände (H/h) mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
- darüber ein Vlies,
- darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste Wasserzulauf in den Sickergraben darf nicht tiefer als T = 0,6 m unter dem jetzigen Gelände liegen.

4.3 Wohnhaus 3

Zur Berechnung der Sickeranlage für Wohnhaus 3 werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($f_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 494 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,91 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 449 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
von 1,0 m bis 2,0 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten kf-Wert von 5×10^{-5} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 15,7 m (s. Anl. 4.3).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

Tiefe T = 2,0 m (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
Breite B = 2,0 m
Länge L = 16,0 m

- **Auffüllung des Sickergrabens**
(außerhalb des Betonschachtes):
 - von der Sohle bis 0,9 m unter das jetzige Gelände (H/h)
mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
 - darüber ein Vlies,
 - darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste Wasserzulauf in den Sickergraben darf nicht tiefer als $t = 1,0$ m unter dem jetzigen Gelände liegen.

4.4 Wohnhaus 4

Zur Berechnung der Sickeranlage für Wohnhaus 4 werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($f_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 442 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,93 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 410 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
von 0,6 m bis 1,6 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten kf-Wert von 5×10^{-5} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 14,4 m (s. Anl. 4.4).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

Tiefe T = 1,6 m (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
Breite B = 2,0 m
Länge L = 15,0 m

- **Auffüllung des Sickergrabens**
(außerhalb des Betonschachtes):
 - von der Sohle bis 0,5 m unter das jetzige Gelände (H/h)
mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
 - darüber ein Vlies,
 - darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste Wasserzulauf in den Sickergraben darf nicht tiefer als $t = 0,6$ m unter dem jetzigen Gelände liegen.

4.5 Zuwegungen und Stellplätze

Zur Berechnung der Sickeranlage für die Zuwegungen und Stellplätze werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($f_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 900 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,75 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 675 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
von 0,9 m bis 1,9 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten kf-Wert von 5×10^{-5} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 23,7 m (s. Anl. 4.5).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

Tiefe T = 1,9 m (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
Breite B = 2,0 m
Länge L = 24,0 m

- **Auffüllung des Sickergrabens**
(außerhalb des Betonschachtes):
 - von der Sohle bis 0,8 m unter das jetzige Gelände (H/h)
mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
 - darüber ein Vlies,
 - darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste Wasserzulauf in den Sickergraben darf nicht tiefer als $t = 0,9$ m unter dem jetzigen Gelände liegen.

Weitere detaillierte Angaben können dem hydrogeologischen Gutachten entnommen werden.

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

7.8. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Private Grünflächen werden nördlich bzw. nordöstlich der neuen Bebauung ausgewiesen. Durch diese Grünflächen tritt die Neubebauung an der stark in Richtung der Straße „Lindenhardt“ abfallenden Böschungsfäche räumlich und optisch zurück. Diese Fläche bleibt von jeglicher Bebauung frei. Zudem entstehen Freiraum- und Erholungsflächen für die Anwohner des Areals.

Ein privater Kinderspielplatz im Süden des Plangebietes sichert die Spielplatzversorgung der Anlieger.

7.9. 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.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ werden Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies erfolgt nach ökologischen Grundsätzen.

9. Umweltbelange

Nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2 ha (bzw. 7 ha mit entsprechender Vorprüfung) in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ ist das Plangebiet planungsrechtlich zum Innenbereich geworden. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung mit Ausnahme der Erweiterungsfläche einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die Erweiterungsfläche, die als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird, dient nicht der Bebauung.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB enthält eine Erweiterung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB).

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ vom 23.02.2006 als WA-Gebiet festgesetzt. Gegenüber den bereits heute bebauten Flächen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine Erweiterung der Wohnbaufläche auf der zurzeit vorhandenen Gartenfläche vor. Da der „Eingriffsbedingte Kompensationsausgleich“ im Bereich der neu festgesetzten Grünfläche im Süden des Plangebietes noch nicht erfolgt ist, wird der Grünordnungsplan zur Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ entsprechend der neuen Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Planes überarbeitet und ist Bestandteil der Begründung.

Für das Plangebiet werden Änderungen bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und

Sachgüter erfahren dabei in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen. Erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Sachgüter werden Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen. Erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Für Sachgüter werden Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Diese Kennzeichnung stellt dabei keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen dar. Das Plangebiet oder Teile davon sind dort nicht aufgeführt.

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)
- 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**.

Es wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist eine Ortsbesichtigung erfolgt und sind die verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt worden (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“).

Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen worden. Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich nicht ergeben. 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
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,29 ha	0,32 ha
private Verkehrsfläche	0,20 ha	0,21 ha
private Grünfläche	0,08 ha	0,12 ha
Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung	0,16 ha	0,16 ha
Flächen ohne Festsetzung	0,08 ha	0,00 ha
Gesamt	0,81 ha	0,81 ha

13. Kosten

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Kosten fallen deshalb für die Stadt Olpe nicht an.

14. Beteiligungsverfahren

14.1. Einzelanhörung

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt. Es erfolgt eine Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB.

In der Zeit vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 wurde Gelegenheit gegeben, sich bei der Planungsabteilung der Stadtverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, sich innerhalb der vorgenannten Frist zur Planung zu äußern (Einzelanhörung).

Im Rahmen der Einzelanhörung sind zwei Äußerungen eingegangen. Hier geht es im Wesentlichen um die im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes stehenden Fragen.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung entnommen werden.

14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit durch Einzelanhörung erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Bigge Energie, der Deutschen Telekom, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um den Standort für eine Trafostation, die Verlegung von Telekommunikationslinien, die Niederschlagswasserbeseitigung, den Artenschutz und den ökologischen Ausgleich.

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 Begründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 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 gemäß § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Bigge Energie, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es um die Verlegung von Versorgungsleitungen, die Niederschlagswasserbeseitigung, den Artenschutz und um bodenschutzrechtliche Fragen.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

Olpe, 02.08.2017

Der Bürgermeister

I. V.

Judith Feldner

Techn. Beigeordnete