

**Stadt Olpe**  
Der Bürgermeister  
Bauordnungs- und Planungsamt



## **Begründung**

gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

### **Bebauungsplan Nr. 129**

**„Olpe – Mehrfamilienhäuser Biggestraße“**

der

**Kreisstadt Olpe**

Az. 621.

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Anlass für die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)
5. Planung auf örtlicher Ebene
  - 5.1 Flächennutzungsplan der Stadt Olpe
  - 5.2 Verfahren zur Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes
  - 5.3 Planungen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
7. Allgemeine Ziele der Planung und Erläuterung der Festsetzungen
  - 7.1 Städtebauliche Konzeption
  - 7.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
  - 7.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
  - 7.4 Festsetzungen zur Bauweise
  - 7.5 Äußere Gestaltung - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Bauordnung NW
  - 7.6 Verkehrliche Erschließung
  - 7.7 Ver- und Entsorgung
8. Umweltbericht, Artenschutz (Anlage 1)
  - 8.1 Umweltbericht
    - 8.1.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen
    - 8.1.2 Beschreibung der Umweltrelevanten Maßnahmen
    - 8.1.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
    - 8.1.4 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten
    - 8.1.5 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
    - 8.1.6 Effiziente Überwachung und Sicherstellung von Vermeidung, Minimierung und.....
    - 8.1.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes
  - 8.2 Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Anlage 1)
  - 8.3 Monitoring
  - 8.4 ‚Ausgleich und Ersatzmaßnahmen‘ im Plangebiet
9. Immissionsschutz
10. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen
11. Schutz des Baugrundstückes beim Vorhandensein von Kampfmitteln
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege
13. Ver- und Versorgung
14. Erschließung und Verkehr
15. Durchführung der einzelnen erforderlichen Maßnahmen, Bodenordnung
16. Bergbau
17. Geologie und Baugrund
18. Sonstige Fachplanungen
19. Städtebaulicher Vertrag
20. Gestalterische Festsetzungen
21. Städtebauliche Werte des Plangebietes
22. Kosten
23. Beteiligungsverfahren

### **Anlage:**

- 1 – Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, **Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch**, Breitestraße 25, 57250 Netphen, Tel. 02738-3139007, *im Wesentlichen übernommen im Text der Begründung*

## 1.0 Verfahrensablauf

07.11.2016		<b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
07.11.2016		<b>Beschluss über</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 a BauGB sowie</li> <li>• <b>die frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4 (1) und § 4 a BauGB</li> </ul>
27.02.2017		<b>Öffentliche Bekanntmachung</b> des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie <b>Öffentliche Bekanntmachung</b> des Termins der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
06.03.2017		<b>Öffentliche Bürgerversammlung</b> bzw. frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Kreisstadt Olpe/ Biggensee
06.03.2017 bis 07.04.2017		<b>Einzelanhörung interessierter Bürgerinnen und Bürger</b> mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung und dem planenden Büro
18.05.2017		<b>Beschluss über</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB sowie</li> <li>• <b>die Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4 (2) und § 4 a BauGB</li> </ul>
___.__.2017		<b>Öffentliche Bekanntmachung</b> der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie <b>Öffentliche Bekanntmachung</b> der Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
12.06.2017 bis 14.07.2017		<b>Öffentliche Auslegung</b> des Planentwurfs und der Entwurfs-begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB
12.06.2017		<b>Beteiligung der Behörden und sonstiger</b>

bis 14.07.2017		<b>Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4 (2) und § 4 a BauGB
13.09.2017		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entscheidung über die eingegangenen Anregungen / Stellungnahmen der</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Öffentlichkeit,</b></li> <li>• <b>Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie</b></li> <li>• <b>benachbarten Gemeinden (Stadtverordnetenversammlung)</b></li> </ul> </li> <li>• <b>Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)</b></li> <li>• <b>Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)</b></li> <li>• <b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</b></li> </ul>
___. ___. 2017		<b>Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes</b>

## 2.0 Anlass für die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 39, Flurstück 231, Biggestraße, möchte die bisher unbebaute und bestockte Fläche, angrenzend an das Grundstück Biggestraße 50, mit zwei Mehrfamilienhäuser bebauen.

Die für die Umsetzung der Planung benötigten Grundstücksflächen erfassen auch die Flurstücke 144 tlw. und 403 tlw., die sich im Eigentum der Kreisstadt Olpe befinden und von dem Investor erworben werden müssen.

Für das Grundstück existiert bisher kein Bebauungsplan.

Da für die von dem Grundstückseigentümer und Investor vorgesehene Bebauung eine Zustimmung nach § 34 BauGB planungsrechtlich nicht möglich ist, wurde im Einvernehmen mit dem Bauordnungs- und Planungsamt der Kreisstadt Olpe vereinbart, diese Bebauung auf der planungsrechtlichen Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu realisieren.

Mit der Erarbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes ist das Büro „**Jürgen Wagner** - Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur, 57392 Schmallenberg“ beauftragt.

Der Eigentümer trägt die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes.



Abb. 1 – Lage der Grundstücke und des Plangebietes in der Kreisstadt Olpe, © TIM-online und J. Wagner, Schmallenberg



Abb.2 - Blick auf die Biggestraße und rechts angrenzend die zur Bebauung anstehenden Grundstücke Biggestraße 54 und 52 (Aufnahme: Sommer 2016)



Abb.3 – Blick auf die zur Bebauung anstehenden Grundstücke Biggestraße 54 und 52 (Aufnahme: Sommer 2016)



Abb. 4 – Blick auf die zur Bebauung anstehenden Grundstücke Biggestraße 52 und 54 und das angrenzende Grundstück Biggestraße 50 (Aufnahme: Sommer 2016)



Abb. 5 – Blick auf die zur Bebauung anstehenden Grundstücke Biggestraße 54 und 52, nach Beseitigung des Bewuchses auf dem Grundstücken (Aufnahme: April 2017)



Abb. 6 - Blick auf die Biggestraße und rechts angrenzend die zur Bebauung anstehenden Grundstücke Biggestraße 54 und 52, ohne wesentlichen Bewuchs, im Hintergrund die kath. Kirche ‚Hl. Geist‘ an der Rüblinghauser Str.. (Aufnahme: April 2017)



Abb. 7 - Blick auf die oberhalb angrenzende Bebauung Rüblinghauser Str.1. (Aufnahme: April 2017)



Abb. 8 - Blick auf die angrenzende Bebauung Biggestraße 50, von der Rüblinghauser Str. 1 fotografiert (Aufnahme: April 2017)



Abb. 9 - Blick auf das zur Bebauung anstehende Grundstück Biggestraße 54 und 52, von der Rüblinghauser Str. 1 fotografiert (Aufnahme: April 2017)

### 3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 129 „Olpe-Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ liegt am südlichen Rand der Innenstadt der Stadt Olpe.

Es umfasst die bisher unbebauten Grundstücke, Flurstücke 231, 144 tlw. und 403 tlw., an der Biggestraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

Die Lage und die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Luftbild und dem Übersichtsplan (Abb. 1, Seite 4) sowie aus den vorstehenden Abb. ersichtlich.



Abb. 10 – Luftbild der mit Bäumen und Sträuchern bestockten und zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke an der Biggestraße, Kreisstadt Olpe © iMac, Karten 2.0, 2012-2016

Die geplanten Baukörper und die vorgesehene Höhenentwicklung der beiden Baukörper sowie die Wohn-Nutzungen einschließlich der geplanten ebenerdigen Stellplätze, die Freiflächen und die Erschließung sollen auf die starke Hangneigung, den vorhandenen Bewuchs und insbesondere auch auf die Ausblickmöglichkeiten in das Tal Biggetal und seine Bebauung angemessen Rücksicht nehmen.

Das geplante Bauvorhaben wird mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Biggestraße erschlossen.

Planung und Errichtung des vorgesehenen Bauvorhabens sollen auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB erfolgen.

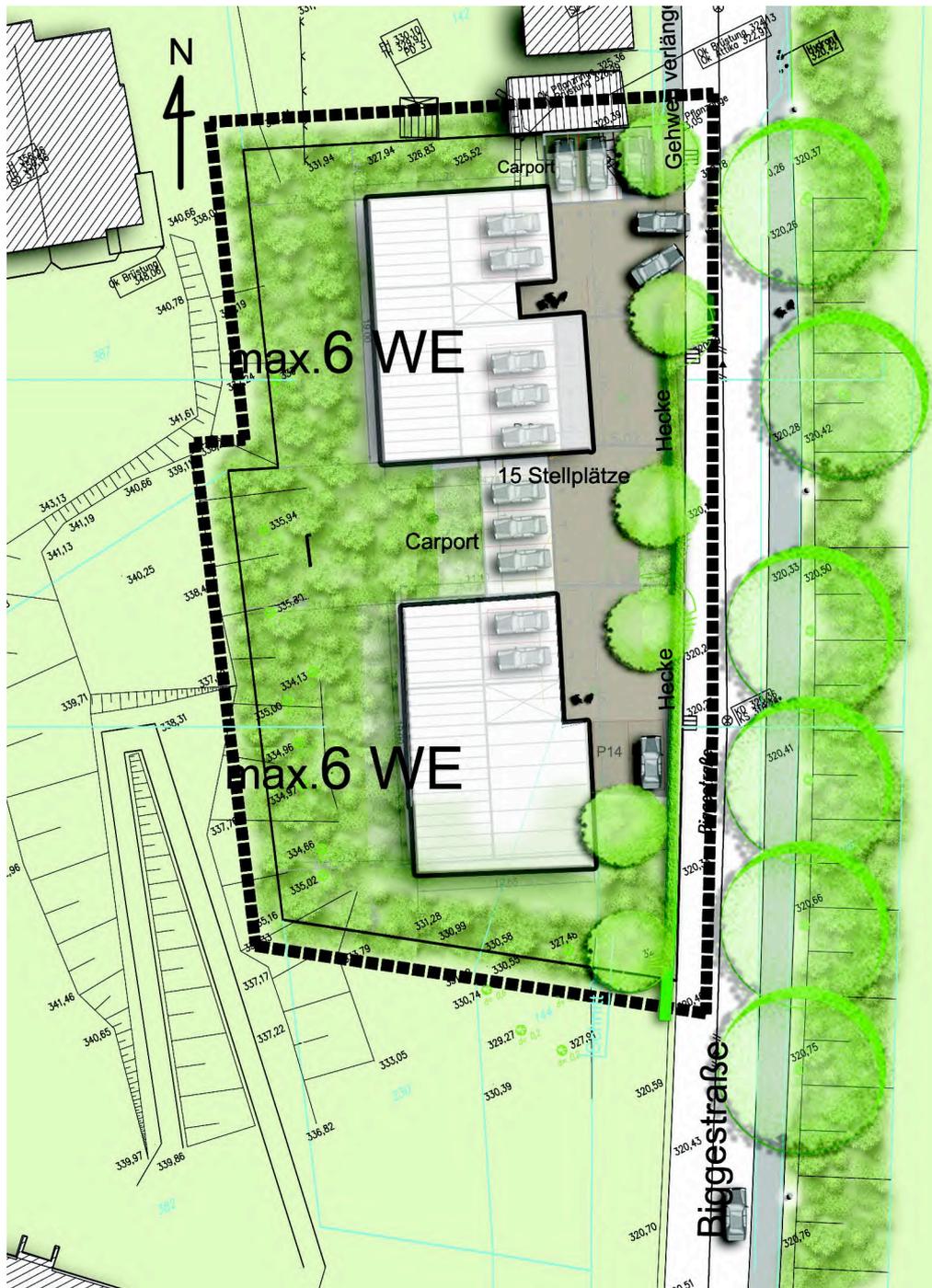


Abb. 11 – Geplante Bebauung mit zwei Baukörpern und 15 Stellplätze an der Biggestraße



Abb. 12 – Geplante Bebauung (Fassaden-Entwurf) an der Biggestraße

Wegen der besonderen Bedeutung des vorhandenen Bewuchses und der möglichen vorhandenen schutzwürdigen Arten wird auf den Umweltbericht einschließlich der Artenschutzuntersuchung gemäß § 2 a BauGB besonderes Gewicht gelegt.

#### **4.0 Übergeordnete Planung (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)**

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des **Raumordnungsgesetzes** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. 1 S. 2986), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. 1 S. 1474), und insbesondere den Zielen 6.1-1, 6.1-2 und 6.1-6 des ‚**Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen**‘ vom 08.02.2017.

Der **Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg**, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen - Wittgenstein und Kreis Olpe), insbesondere Abschnitt C. 2.1.1 - Ziel 4 und Grundsatz 5, vom November 2008, stellt für das Plangebiet ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ ohne Einschränkung dar.

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

#### **5.0 Planung auf örtlicher Ebene**

##### **5.1 Flächennutzungsplan der Stadt Olpe**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M-Fläche) dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Abb. 13 - Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan, Plangebiet (Pfeil) als M-Gebiet dargestellt

### **5.2 Verfahren zur Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes**

Mit dieser Planung wird das letzte unbebaute Grundstück im vorderen Teil der Biggestraße einer Bebauung zugeführt.

Das Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 129 ist Bestandteil des bebauten Innenbereich der Kreisstadt Olpe im Sinne von § 34 BauGB.

Unter Beachtung der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) dient dieser Bebauungsplan insbesondere der Erneuerung, Fortentwicklung und der Nachverdichtung der umgebenden Bebauung und Nutzungen in der Innenstadt der Kreisstadt Olpe im Sinne von § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Im Übrigen wird auf § 214 Abs. 2 a Satz 1 Nr. 1 BauGB verwiesen.

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 129 „Olpe – Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ wird unter Beachtung des §§ 2 Abs. 1 ff. BauGB durchgeführt; auf die Anwendung der beschleunigenden Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. mit § 13 BauGB wird insbesondere wegen den notwendigen umweltrelevanten Untersuchungen einschließlich der Artenschutzuntersuchung verzichtet.

Eine ‚Zusammenfassende Erklärung‘ nach § 10 Abs. 4 BauGB ist erforderlich.

### **5.3 Planungen anderer Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind dem Planverfasser und der Kreisstadt Olpe nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden am Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

---

## 6.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

---

Das Plangebiet gehört zum Bereich der Kernstadt der Kreisstadt Olpe.

Die bisher unbebauten und bestockten Fläche, von West nach Ost sehr steil geneigten, ca. 0,18 ha großen Grundstücksflächen (vergl. dazu Abb. 2 bis 9) werden auch geprägt von einer bis zu dreigeschossigen typischen Mischgebiets-Bebauung die nördlich entlang der ‚Biggestraße‘ einseitig vorhanden ist.

Die südlich folgende einseitige Bebauung entlang der ‚Biggestraße‘ prägt nicht und stellt keinen Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB dar.

Die vorhandene Bebauung entlang der östlich liegenden ‚Rüblinghauser Straße‘ (u.a. Wohnbebauung, Kirche ‚Pfarrvikarie Hl. Geist‘), oberhalb der zur Bebauung anstehenden Grundstücke (vergl. Abb. 6), prägen aufgrund der starken Hangneigung und des Bewuchses nicht und stellt ebenfalls auch keinen Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB für die Grundstücke an der ‚Biggestraße‘ dar.

Die der Biggestraße gegenüber liegenden gewerblichen Nutzungen werden durch die Straße ‚In der Trift‘ erschlossen, prägen nicht und stellen ebenfalls keinen Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB für die besagten Grundstücke an der ‚Biggestraße‘ dar.

Diese vorhandene Bebauung entlang der ‚Biggestraße‘ und ‚Rüblinghauser Straße‘ erfolgte im Wesentlichen nach dem Kriege um/nach 1960.

Die entsprechende Bebauung an diesen Straßen hat sich bis auf die notwendigen Erhaltungs- und Verschönerungsmaßnahmen kaum verändert.

---

## 7.0 Allgemeine Ziele der Planung und der Planfestsetzungen

---

Das Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes wird nur z.T. geprägt von der vorhandenen und unmittelbar anschließenden bis zu dreistöckigen, einseitigen Mischgebiets-Bebauung nördlich der Biggestraße.

Die weiterhin umliegenden Bebauungen unterschiedlicher Nutzungen, wie z.B. die südlich entfernt vorhandene einseitige WA-Bebauung entlang der ‚Biggestraße‘, prägen nicht und stellen auch keinen Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB dar.

In dem Plangebiet wird daher

- wegen der direkt angrenzenden Wohnnutzungen der Biggestraße 50 und 48 nur eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung zugelassen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Schließung der letzten Baulücke an der östlichen Seite der ‚Biggestraße‘ sorgt,
- eine dem Standort angepasste wirtschaftliche Nutzung zugelassen,
- der Struktur des Grundstücks angemessenen Bebauung realisiert und damit
- die Angebots- und Versorgungsqualität mit hochwertigen Wohnnutzungen der Innenstadt der Kreisstadt Olpe sowie ihre Tragfähigkeit nachhaltig verbessert.

## 7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzungen im Plangebiet über Art und Maß der baulichen Nutzung sind geprägt durch die vorhandene benachbarte Bebauung und wirkt unmittelbar städtebaulich auf das Plangebiet.

Die geplante Bebauung soll mit zwei benachbarten Wohnhäusern mit jeweils max. 6 Wohnungen zwischen ca. 60,00 qm bis 140,00 qm Wohnfläche und 15 Stellplätze/ Carports (vergl. Abb. 11 und 12) realisiert werden.

In den beiden ersten Wohn-Geschossen sind die Wohnungen überwiegend nur zur ‚Biggestraße‘ orientiert. Das oberste Geschoss soll als Penthouse gestaltet werden. Zugleich wird mit der gewählten Struktur der Gebäude und ihren vier Geschosse auf die vorhandene Hangneigung von bis zu 15,00 m und den Bewuchs im besonderen Maße eingegangen.

Die Anordnung der 15 Stellplätze auf der EG-Ebene, ihre Verteilerfläche auf dem Grundstück, die festgesetzte Hecke als Sichtschutz und nur eine Ein- und Ausfahrt zur Biggestraße berücksichtig im besonderen Maße den Wunsch der Kreisstadt Olpe zur ordnungsgemäßen Verkehrserschließung des Grundstücks (vergl. Abb. 10).

Die geplante städtebaulich wie architektonisch hochwertige offene Wohnbebauung berücksichtigt insbesondere die / den

- grundstücksbezogene Hangdisposition,
- funktionsgerechte Erschließung zur ‚Biggestraße‘,
- Art der Bebauung (Lage/Standortbereich der beiden Wohnhäuser als ‚Einzelhäuser‘),
- bauliche Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhenentwicklung [First/EG-Geschoss] mit den jeweiligen Bezugspunkten),
- Bauweise (offene Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Sattel- und Pultdach, Firstrichtung),
- Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ausnahmsweise sind aber Carports zulässig,
- Anordnung der Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im EG und
- Anordnung der festgesetzten Baugrenzen.

Insbesondere werden die Belange der nördlich bestehenden Bebauung nach ausreichender Besonnung, Belichtung und Belüftung, auch unter Beachtung der Belange des Kleinklimas, der nicht bebaubaren Grundstücksflächen als privaten Grünflächen beachtet (Hof- und Gartenflächen hinter dem Wohnhaus).

Die Gebäudewand steht festgesetzt mind. 04,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt und darf nur eine festgesetzte Höhe von max. 330,00 m üNN. erreichen. An der Grundstücksgrenze hat die benachbarte Hof- und Gartenfläche eine Höhe von 327,94 m ü.NN.; d.h., um ca. 02,00 m ragt die Gebäudewand in 04,00 m Entfernung unerheblich über die benachbarte im wesentlichen überbauten Hoffläche und die Gartenfläche (Rasenfläche, Gartenhaus, Springbrunnen, begehbare Garagendach etc.) hinaus.

Gemäß der jahreszeitlichen Schattenwurflinien werden von dieser geplanten Bebauung und Grundstücksnutzung keinerlei Beeinträchtigungen für die nördlich angrenzenden Nachbarn, Biggestraße 50, zu erwarten sein (vergl. dazu auch Abb.17).

Die geplante Bebauung und die grundstücksbezogenen Nutzungsmöglichkeiten wirken weder „rücksichtslos“ noch „erdrückend“ auf die bestehende angrenzende Bebauung und seine Hof- und Gartenfläche und stellt somit auch keine Gefahr für das Leben und die Gesundheit ihrer Bewohner dar.

Der von der Rechtsprechung entwickelte Begriff der "erdrückenden Wirkung" würde sicherlich dann vorliegen, wenn die geplanten einzeln stehenden Wohngebäude wegen ihres Ausmaßes, wegen ihrer Baumasse, ihrer Höhe oder ihrer massiven Gestaltung die angrenzende Bebauung unangemessen und unzumutbar benachteiligen und ihr förmlich die Luft nehmen würde – sie sich also auch nicht in die umgebende bestehende Bebauung städtebaulich einfügen würde.

Das ist aber hier mit der geplanten Bebauung nicht der Fall.

Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot will also einen angemessenen Interessenausgleich im Nachbarschaftsverhältnis gewährleisten.

Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmebegünstigten ist, desto mehr kann auch von ihm eine Rücksichtnahme verlangt werden – und das ist hier ‚stellvertretend‘ durch die nachhaltigen Veränderungen der nachbarschützenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geschehen.

Es lässt sich aber auch kein Anspruch auf eine bestimmte Dauer oder Qualität der Tagesbelichtung oder eine unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Wohnhauses/eines Grundstücks (hier Nr. 50) aufgrund der bisher fehlenden Bebauung des hier besagten Grundstücks (hier Nr. 52) herleiten.

Ein Nachbar kann abgesehen von Extremfällen keine über den Schutz des Abstandflächenrechts hinausgehende Rücksichtnahme beanspruchen.

So sind die möglichen partiellen Einschränkungen der Besonnung in den Vormittags-, Mittags- und frühen Nachmittagsstunden bei dem benachbarten Wohnhaus Nr. 50 der Biggestraße von ihren Bewohnern hinzunehmen.

In bebauten Ortslagen ist dies normal und von dem davon Betroffenen hinzunehmen.

Durch die geplante Wohnbebauung ist es unvermeidbar, dass die bestehende Wohnbebauung an bestimmten und relativ genau bestimmbareren Jahres- und Tagesabschnitten über das derzeitige Maß hinaus zusätzlich verschattet wird – deshalb werden sie aber nicht in ihrer Belichtungs- und Besonnungsqualität unzumutbar eingeschränkt.

Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO NW eingehalten, kann sich der betroffene Nachbar/die betroffenen Nachbarn in der Regel nicht darauf berufen, dass die geplanten angrenzenden Vorhaben rücksichtslos seien, weil sie die Besonnung seines Grundstücks beeinträchtigen, die Aussicht einschränken oder Einblickmöglichkeiten schaffen.

Treten derartige Beeinträchtigung trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften auf, müssen sie nach dem Willen des Gesetzgebers grundsätzlich als sozialadäquat und zumutbar hingenommen werden.

Zum Schutz vor „Einblick“ und um einen größeren „Sozial- oder Wohlfahrtsabstand“ zur Sicherung der „Privatheit“ zu gewährleisten, wird zusätzlich in diesem Planverfahren zur Berücksichtigung des Gebotes der Rücksichtnahme und zum Schutz der Nachbarn auf die Möglichkeiten der Abstandsreduzierung im Sinne von § 6 Abs. 6 BauO NRW verzichtet. Der Abstand von den Grenzen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zur nördlichen Grundstücksgrenze wird unter Beachtung der ergangenen neusten höchstrichterlichen Rechtsprechung, der Kommentierung und der Fachaufsätze i.d.R. auf mind.  $0.8 H$  ( $> 0.4 H$ ) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 LBO NW vergrößert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die jahreszeitlichen „Momentaufnahmen“ des ‚21. Juni, 21. März / 21. September, 21. Dezember‘ dargestellt werden; aufgrund des Sonnenverlaufes und der Jahreszeiten können sich die Schattenverläufe punktuell positiv oder negativ (insbesondere während der Winterzeit) verändern.

Die folgenden Bilder zeigen exemplarisch der Verlauf der Sonne am 21. Dezember, 21. März / 21. September und 21. Juni eines jeden Jahres im Bereich des  $\sim 51'5^\circ$  nördliche Breite (Dortmund – Halle, annähernd Stadtgebiet Olpe [  $51'1'50^\circ$  nördliche Breite] ).

Unter Beachtung des Sonnenverlaufes und der jeweiligen Sonnenbahn kann somit der von der geplanten Bebauung vermeintlich betroffene benachbarte Anlieger die Richtigkeit der o.a. Aussagen zur Verschattung seines Wohnhauses / seiner Wohnung bzw. generell seine eigene Betroffenheit überprüfen.

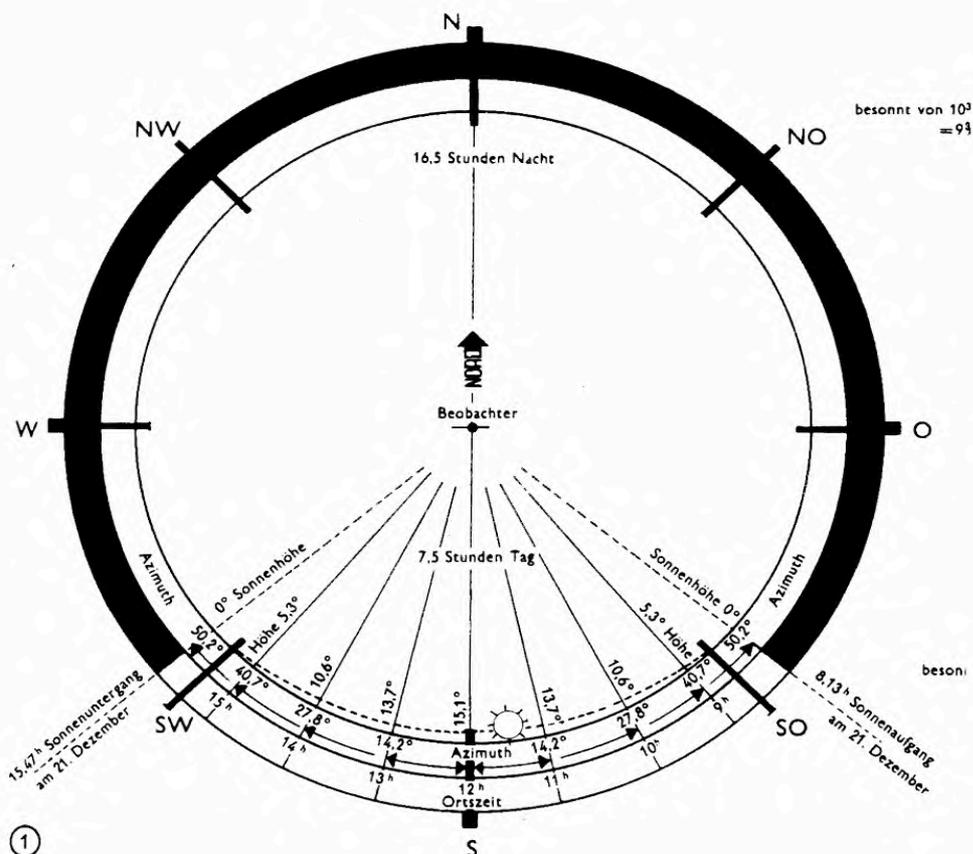


Abb. 14 – **Wintersonnenwende** (annähernd 21. Dezember), kürzester Tag des Jahres,  $\sim 51'5^\circ$  nördliche Breite (Höhe ca. Dortmund [annähernd Stadtgebiet Olpe -  $51'1'50^\circ$  nördliche Breite] – Halle)

Quelle: Neufert, Bauentwurfslehre, Frankfurt/Main 1960, S. 117ff (111 ff);  
vergl. auch Universität Karlsruhe, Institut für Städtebau und Landesplanung,  
ILS Lehrmodul Besonnung

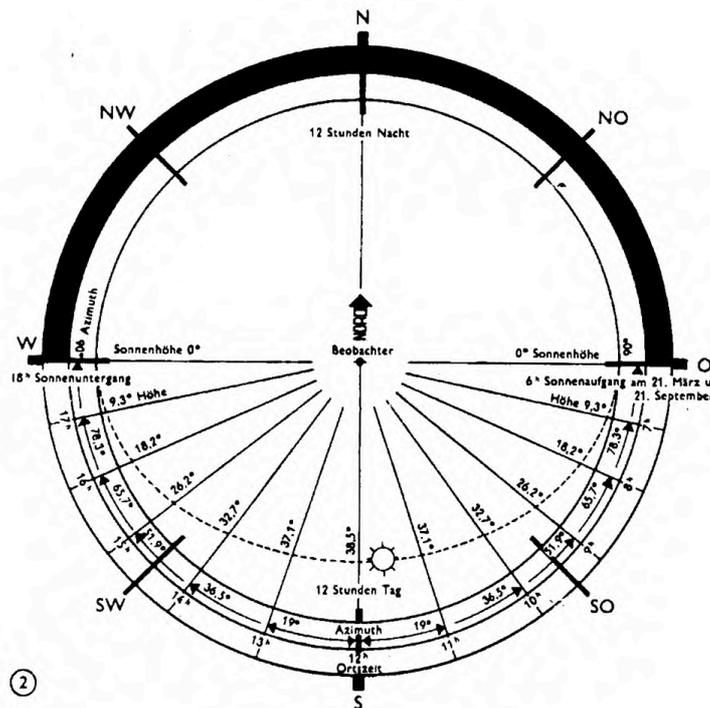


Abb. 15 – **Sonnenbahn** zur Zeit der **Frühlings-Tagnachtgleiche** (annähernd 21. März), **Herbst-Tagnachtgleiche** (annähernd 23. September)  
~ 51'5 ° nördliche Breite (Höhe ca. Dortmund [annähernd Stadtgebiet Olpe - 51'1'50 nördliche Breite] – Halle)  
Quelle: Neufert, Bauentwurfslehre, Frankfurt/Main 1960, S. 117ff (111 ff); vergl. auch Universität Karlsruhe, Institut für Städtebau und Landesplanung, ILS Lehrmodul Besonnung

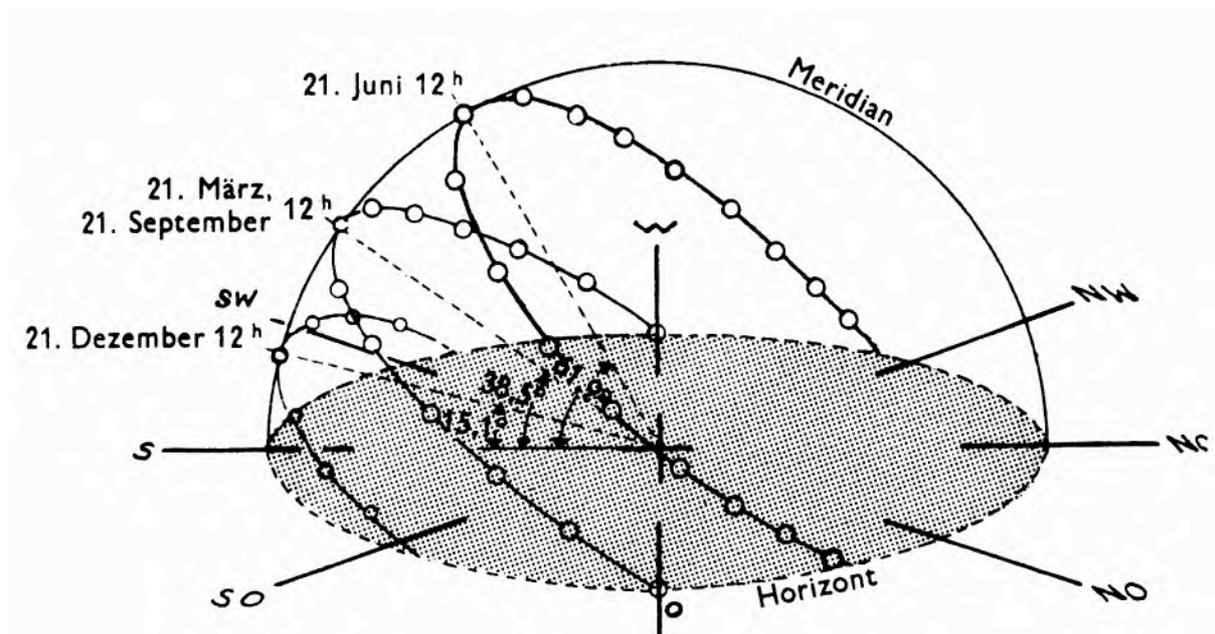


Abb. 16 – **Sonnenbahnen** in Abhängigkeit der Jahreszeiten in Beziehung zum Wohnhaus  
~ 51'5 ° nördliche Breite (Höhe ca. Dortmund [annähernd Stadtgebiet Olpe - 51'1'50 nördliche Breite] – Halle)  
Quelle: Neufert, Bauentwurfslehre, Frankfurt/Main 1960, S. 117ff (111 ff); vergl. auch Universität Karlsruhe, Institut für Städtebau und Landesplanung, ILS Lehrmodul Besonnung

Bei der Planung und Realisierung der baulichen Anlagen sind die Vorschriften

- der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV 2016 vom 24.10.2015 (BGBl. I S.1789), hier insbesondere §§ 3 und 4 Anlage 1 und seine wesentlichen Verschärfungen für Neubauten,
- des alternativen Berechnungsverfahrens nach DIN V 4108-6, DIN 4701-10 oder nach der Vornorm DIN V 18599 sowie
- des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG vom 07.08.2008, BGBl. I S.1658), hier insbesondere §§ 3 Abs. 1 und 5, zuletzt geändert 20.10.2015

zwingend zu beachten und umzusetzen.

Die bisher unbebauten Grundstücksflächen des Plangebietes gewährleisten eine optimale lufthygienische Austauschsituation (Belüftung, Durchlüftung etc. zum Abtransport der Schadstoffe) zwischen den baulichen Anlagen und Nutzungen der das Plangebiet umgebenden Bebauung und ihren Freiflächen an der Biggestraße und Rüblinghauser Str..

Die festgesetzte ‚Nord-Süd/Ost-West‘ - Orientierung der Baukörper, die gewählten Mindestabstände, die nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die Form und die jeweilige Höhenentwicklung der Baukörper gewährleistet auch weiterhin ein hohes Maß der Belüftung, Durchlüftung etc. des Plangebietes und der umgebenden Bebauung. Die Vorschriften zur Gestaltung ermöglichen eine dem Standort angemessene Architektur.

Die beiden Baukörper werden sich ausgehend von der Biggestraße ca. 15,00 m in den Hang graben. Für ihren Aushub muss nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht gesprengt werden. Der vorhandene Fels wird demnach mechanisch abgetragen. Der Abtrag wird etagenweise erfolgen. Die Bodenplatte der Kellergeschosse der beiden Baukörper wird höhenmäßig auf die vorhandene Gradienten der Biggestraße abgestellt.

Das oberhalb des Grundstücks stehende Mehrfamilienhaus mit Parkplatz Rüblinghauser Str. 1 (vergl. Abb. 7 und unten Abb. 17) wird von den beiden Neubauten und den Bauarbeiten nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Vor Baubeginn wird eine Beweissicherung an den benachbarten Gebäuden vorgenommen. Dies dient auch dazu, dass eventuelle Vorschäden an dem Gebäude nicht dem Investor angelastet werden.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.



Abb. 17 - Blick auf die oberhalb angrenzende Bebauung Rüblinghauser Str.1, Mehrfamilienhaus mit Parkplatz (Aufnahme: April 2017)

## **7.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund des städtebaulichen Charakters der angrenzenden nördlichen Bebauung entlang der Biggestraße sowie der Umgebungsbebauung an der Biggestraße und der Rüblinger Straße werden hier nur Wohngebäude (zwei freistehende Wohngebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten) festgesetzt.

Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen, da sie die vorhandene städtebauliche Situation und Entwicklung im Plangebietes stören würden und aufgrund der Größe des Plangebietes, der starken Hangdisposition und der dadurch nur gering festgesetzten überbaubaren Bauflächen, dem fehlenden Bedarf und der mangelhaften Erschließung keine Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

In den beiden Mehrfamilienhäusern können auch Wohnungen und Einrichtungen für das ‚Betreute Wohnen‘ oder im Einzelfall und ausnahmsweise tertiäre Nutzungen (z.B. Büro/Dienstleistung) unter Beachtung des § 31 Abs. 2 BauGB mit Zustimmung der Stadt Olpe zugelassen werden.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

## **7.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Sinne von §§ 16 und 17 BauNVO festgesetzt.

Das mögliche Maß der baulichen Nutzung ergibt sich über die Darstellung der über die Baugrenzen definierte ‚überbaubaren Grundstücksfläche‘, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der jeweiligen baulichen Anlage (definiert u.a. über die OK. Fußboden Erdgeschoss (EG) und die jeweilige OK. Sattel-/Pultdach - FH).

Die geplanten 15 Stellplätze sind nur entsprechend der getroffenen Festsetzungen zu-

lässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen in den beiden überbaubaren Grundstücksflächen, bis auf ausnahmsweise Carports, nicht zugelassen werden; insoweit ist die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Wie bereits ausführlich dargestellt, wird durch diese Bauweise auch eine dem Umfeld und dem topografisch schwierigen Gelände entsprechend verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude sichergestellt und die weiten Aussichtsmöglichkeiten in die östlichen bis süd-östlichen bebauten und unbebauten Landschaftsteile für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen nicht eingeschränkt.

#### **7.4 Festsetzungen zur Bauweise**

Entsprechend der Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

#### **7.5 Äußere Gestaltung – Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften zu den Dächern und Außenwänden, zur Fassadengliederung und Grundstücks-einfriedigung in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung in der Kreisstadt Olpe. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Sie sollen ein groben Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

Anstelle des im Sauerland üblichen/häufigen Mansarde-, Walm- oder Krüppelwalm-daches ist hier das Sattel- und Pultdach vorgeschrieben mit einer 20-30° Dachneigung, wobei der höchste Punkt bergseitig bzw. bei versetzten Pultdächern der höchste Punkt auch bergseitig liegen muss. Städtebaulich begründet werden kann dies durch das besonders topografisch exponierte quergeneigte Grundstück und die besonders hochwertige Architektur der vorgesehenen Bebauung.

Das Pultdach ist mit einer schwarzen, schiefer- oder dunkelgrauen bzw. dunkelbraunen Dacheindeckung (u.a. Zink, Schiefer, Pfannen oder Glas) zu versehen.

Dadurch werden auch städtebaulich unerwünschte Beeinträchtigungen durch eine störende Materialvielfalt (z.B. durch glasierte farbige Dachpfannen) ausgeschlossen.

Die Dachflächen können bis zu 80 % mit Solaranlagen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung und damit zur Minderung der Kosten für die Warmwasserversorgung und zur Minderung der Heizkosten versehen werden.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände sind hier ortstypische Materialien (Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und Holz,

Verkleidungen aus Naturschiefer oder Naturstein) festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

Die Grundstückseinfriedung entlang der ‚Biggestraße‘ sind nur in Form von heimischen, standortgerechten und geschnittenen Hecke (z.B. Hainbuchenhecken, Feldahorn oder Kornelkirsche) in einer Höhe von 0.70 m zulässig.

Die festgesetzte Ausrichtung der Firstrichtung soll die notwendige Besonnung der beiden Baukörper sicherstellen sowie die städtebauliche Wirkung des Plangebietes sichern.

Aus gestalterischen Gründen und zu Vermeidung eines Antennenwildwuchses auf den Dächern ist pro Mehrfamilienwohnhaus nur eine Antennenanlage zulässig. Es ist anzustreben, dass die einzelnen Wohnungen für alle Medien verkabelt werden.

Zusätzlich werden im städtebaulichen Vertrag noch geregelt:

- Die ‚Private Verkehrsfläche‘ soll zur Rückhaltung und direkten Versickerung des auf dieser Fläche anfallenden Regenwassers grundsätzlich wasserdurchlässig befestigt werden.  
Zu verwenden sind insbesondere großfugiges wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Schotterrassen o.ä.; dieses kann - neben deutlichen gestalterischen Vorteilen - zudem bedingt biologische Aktivitäten und eine Verbesserung des Kleinklimas ermöglichen.
- Die vorgeschriebene Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers vor allem zur Gartenbewässerung dient dazu, das Trinkwasser sinnvoll einzusparen; das überschüssige Niederschlagswasser wird der Zisterne bzw. der Versickerungsrigole zugeführt.
- Die Standorte für die Abfallbehälter, Restmüll- und Biobehälter sind unauffällig auf dem Grundstück bzw. ‚Private Verkehrsfläche‘ zu platzieren und möglichst in die bauliche Anlage zu integrieren bzw. entsprechend baulich, funktionell und störungsfrei zu gestalten.

## **7.6 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandene Biggestraße erschlossen.

Die max. 12 Wohneinheiten werden an die Biggestraße durch eine Zu- und Ausfahrt angeschlossen. Eine Beeinträchtigung der ausfahrenden Pkw durch die geplante 0,80 m hohe Hecke besteht nicht und ist durch das Sichtdreieck nachgewiesen. Die gegenüberliegende ‚Baumscheibe‘ mit dem Straßenbaum wird auf der Biggestraße einvernehmlich mit der Stadt nach Süden auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt.

Der ‚Anliegerverkehr‘ auf dem Grundstück wird über eine private verkehrsberuhigt ausgebaute Verteilerfläche zu den 15 Stellplätzen/Carports geführt.

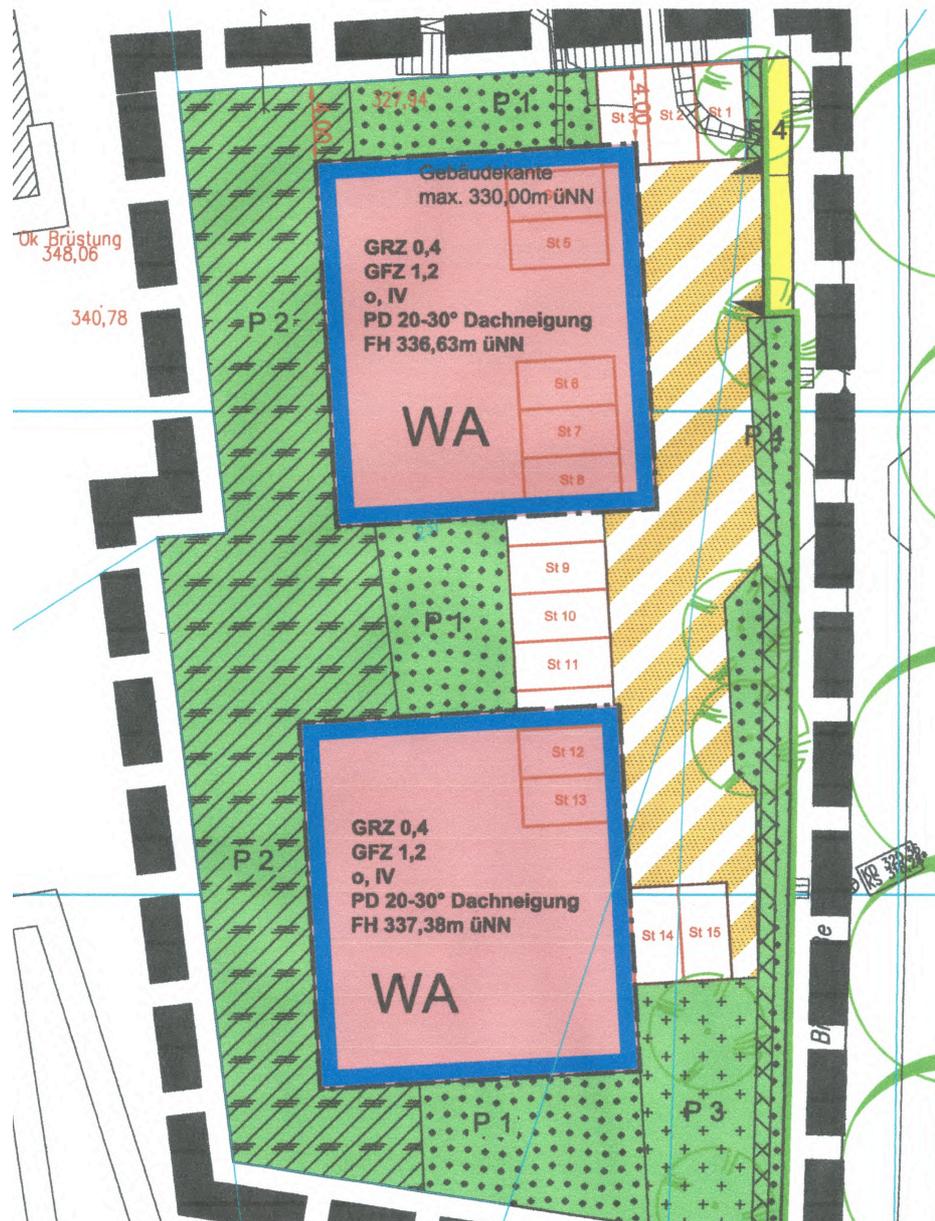


Abb. 18 - Erschließung durch eine einzige festgesetzte Ein- und Ausfahrt über die Biggestraße, Verteilung des Anliegerverkehrs der max.12 WE über eine private verkehrsberuhigte Verteilerfläche zu den einzelnen 15 Carports/Stellplätzen

Diese Verteilerfläche wird zur Biggestraße hin durch eine 0,70 m hohe geschnittene Hecke eingefasst bzw. getrennt, sodass zumindest von der Fahrerseite eines Pkw/SUV wenig Einblick auf diese bauliche Anlage und ihre Nutzung möglich ist. Die Grenzen der Straßenverkehrsfläche ‚Biggestraße‘ sind mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

### 7.7 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Versorgung der beiden Mehrfamilienhäuser werden von der Biggestraße in das Plangebiet geführt. Das Schmutzwasser der beiden Wohngebäude wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Biggestraße abgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 53 LWG NRW und § 5 der Entwässerungssatzung der Kreisstadt Olpe vom 27.11.2008 nicht dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

Es wird auf dem Grundstück gesammelt und dann nur zur Gartenbewässerung genutzt. Das bei Starkregen ev. überlaufende Niederschlagswasser wird einer Versickerungsrigole zugeführt.

Alles Weitere regelt der städtebauliche Vertrag.

## 8.0 Umweltbericht (Anlage 1)

---

Der Umweltbericht ‚Kreisstadt Olpe, Bebauungsplan Nr. 129 „Olpe – Mehrfamilienhäuser Biggestraße“, Gemarkung Rüblinghausen‘, ist durch das ‚**Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch**, Breitestraße 25, 57250 Netphen, Stand April 2017, erstellt worden.

Parallel wurde durch das Büro ein ‚Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag‘ erarbeitet.

Der hier aufgeführte ‚Umweltbericht‘ stellt eine Synopse des in der Anlage 1 anliegenden Umweltberichtes dar, ergänzt mit Darstellungen/Erläuterungen des Büro Wagner; der Umweltbericht mit dem ‚Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag‘ nimmt deshalb auch am Aufstellungsverfahren teil.

Zwischenzeitlich ist durch die von der Stadt Olpe erteilte Waldumwandlungsgenehmigung das Grundstück bis auf die Baum-Stuppen und vereinzelte Strauchreste vollständig abgeholzt/freigeräumt worden (vergl. dazu o. Abb. 5 bis 9); auch um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, die bei einer Abholzung während der Vegetationsperiode 2017 aufgetreten wären, entspricht der hier im Umweltbericht dargestellte Zustand nicht mehr dem tatsächlichen; es bietet sich somit keine Chance zur Neuentwicklung anderer Biotope.

Der nächstmögliche Termin für die Räumung der Fläche wäre erst wieder das Winterhalbjahr 2017/18 gewesen – diese Terminierung hätte jedoch den dringend erforderlichen Ablauf des Bauvorhabens gefährdet.

Gleichwohl sind die landschaftsökologischen Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Spätsommer und Herbst 2016 vorgenommen worden, um den tatsächlichen Zustand des Gebietes vor der Bebauung zu erfassen und auf dieser Basis den Kompensationsbedarf zu ermitteln. Dieses Ziel wird auch weiterhin verfolgt. Schließlich wurde die Abholzung seitens der Stadt Olpe erst freigegeben, nachdem die vorherige umweltrelevanten Untersuchungen ergeben hatten, dass die Inanspruchnahme der Fläche sowohl aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist und die Veränderungen der Fläche im Stadtgebiet von Olpe angemessen kompensiert werden können.

Die Ziele für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formuliert. Das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht ist in §§ 14 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes, im Landesnaturschutzgesetz im § 30 geregelt.

Am 20.07.2004 ist das EAG Bau (Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien) in Kraft getreten.

Mit dem EAG Bau hat die Bundesrepublik Deutschland die Plan-UP-Richtlinie 2001 in

nationales Recht umgesetzt.

Danach unterliegen die hier im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls der Umweltverträglichkeit (vgl. Anlage 1, Nr. 1.1, 1.11.2, 8.3 und 8.4 und 18.8 zum UVPG vom 26.02.2010).

Die Vorprüfung verfolgt das Ziel, Aussagen über die Umwelterheblichkeit der Planaufstellung sowie eine Einschätzung über mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erhalten.

Die hier gemäß UVPG durchgeführte Vorprüfung der Umweltverträglichkeit ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 hat die Bundesrepublik Deutschland europäische Normen des Arten- und Habitatschutzes in nationales Recht umgesetzt. So ist in den §§ 34 und 44 BNatSchG das Verhältnis zur „FFH-Richtlinie“ und zur „EU-Vogelschutzrichtlinie“ geregelt.

Die §§ 1 Abs. 6 (7) und 1a des BauGB regeln die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Art und Umfang dieser Umweltprüfung sind in der Anlage zum § 2 Abs. 4 BauGB geregelt.

Gemäß § 2a des BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Weiterhin sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2 a BauGB einen Teil der Planbegründung, und ist bei der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Er stellt das umweltrelevante Abwägungsmaterial für das Planverfahren zusammen und bereitet es für die abschließende Abwägung der Umweltbelange mit denen vom Vorhaben veranlassten Belangen auf. Er dokumentiert, in welcher Weise die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen des Bauvorhabens im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden ist. Dies schließt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung und die Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit ein. Damit ist gewährleistet, dass die Abwicklung der umweltrelevanten Belange mit den von den Vorhaben veranlassten Belangen in der Planbegründung transparenter gemacht wird’.

## **8.1 Umweltbericht (Anlage 1)**

---

Im Umweltbericht wurden nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Im Rahmen dieses Berichtes sind keine ins Einzelne gehenden Untersuchungen oder Gutachten zugrunde zu legen. Gleichwohl wird auf Untersuchungen zurückgegriffen, die für das Vorhaben vorliegen bzw. hierfür erstellt wurden (Bestandsaufnahme der

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans). Aus diesen Unterlagen sind bereits wesentliche Hinweise insbesondere zu eventuellen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen in die Bauleitplanung eingeflossen. Aufbauend auf diese Untersuchungen werden konkrete Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind, unvermeidbare Auswirkungen des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Der folgende Umweltbericht stellt das umweltrelevante Abwägungsmaterial für das Planverfahren zusammen und bereitet es für die abschließende Abwägung der Umweltbelange mit den vom Vorhaben veranlassten Belangen auf. Er dokumentiert, in welcher Weise die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen des Planvorhabens im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden ist. Dies schließt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung und die Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit ein.

Damit ist gewährleistet, dass die Abwägung der umweltrelevanten Belange mit den vom Vorhaben veranlassten Belangen in der Planbegründung transparenter gemacht wird.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft,

- Schutzgut ‚Mensch und menschliche Gesundheit‘,
- Schutzgut ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘,
- Schutzgut ‚Boden‘,
- Schutzgut ‚Wasser‘,
- Schutzgut ‚Klima und Luft‘,
- Schutzgut ‚Landschaft‘,
- Schutzgut ‚Kultur- und sonstige Sachgüter‘,
- Schutzgut ‚Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern‘.

Schutzgut/Schutzfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
<b>Menschen und Menschliche Gesundheit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immissionsschutz</li> <li>• Erholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Mensch greift über seine Nutzungsansprüche bzw. die Wohn-, Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion in ökosystemare Zusammenhänge ein. Es ergibt sich eine Betroffenheit aller Schutzgüter.</li> </ul>
<b>Pflanzen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopfunktion</li> <li>• Biotopkomplexfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen</li> <li>• Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade ‚Pflanzen-Mensch‘, ‚Pflanzen-Tiere‘</li> </ul>
<b>Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopentwicklungspotential</li> <li>• Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit</li> <li>• Schutzwürdigkeit von Böden, abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und Archivfunktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>• Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>• Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade ‚Boden-Pflanzen‘, ‚Boden-Wasser‘, ‚Boden-Mensch‘, ‚Boden-Tiere‘</li> <li>• Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)</li> </ul>
<b>Wasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt</li> <li>• Lebensraumfunktion der Gewässer und Quellen</li> <li>• Potenzielle Gefährdung gegenüber Verschmutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>• Oberflächennahes Grundwasser in der Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung und als Standortfaktor für Biotope, Pflanzen und Tiere</li> <li>• Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzielle Gefährdung gegenüber einer Absenkung</li> </ul>	Wirkgefüge ‚Wasser-Mensch‘ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand</li> <li>• Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalklima</li> <li>• Geländeklima</li> <li>• klimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>• lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen</li> <li>• Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>• Abhängigkeit von Relief und Vegetations/Nutzung</li> <li>• Lufthygienische Situation für den Menschen</li> <li>• Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>• Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge ‚Luft-Pflanze‘, ‚Luft-Mensch‘</li> </ul>
<b>Landschaft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsgestalt</li> <li>• Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturelemente</li> <li>• Kulturlandschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes</li> </ul>

Abb. 19 – Zusammenfassung schutzbezogener Wechselwirkungen

„Da es sich [bei dem Plangebiet] um eine Versiegelung eines derzeitigen Gehölzbestandes handelt, besteht [nur] für diese Fläche einer Ausgleichspflicht. Sofern Auswirkungen auf den Naturhaushalt in das Landschaftsbild entstehen, werden diese hinsichtlich ihres quantitativen Umfangs oder qualitativ beschrieben. Außerdem werden Maßnahmen entwickelt, mit welchen dieser Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können“.

### **8.1.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen**

Das Plangebiet liegt im zentralen Rheinischen Schiefergebirge im westlichen Biggetal nahe des Stadtzentrums der Kreisstadt Olpe im östlichen Teil der sogenannten „Olper Senke“. Das Biggetal ist hier als Sohlen-Auental mit einer ca. 200 m breiten Talsohle ausgeprägt. Der Talraum ist von zahlreichen Gewerbebetrieben überbaut, am Hangfuß östlich der Biggestraße befinden sich das Betriebsgelände der Stadtwerke Olpe und die Rettungswache der städtischen Feuerwehr. Der westliche Talhang außerhalb des Plangebiets wird von der Ortslage des Stadtteils Olpe-Rüblinghausen eingenommen. Unmittelbar südwestlich schließen sich das Gelände der Heilig-Geist-Kirche sowie Kindergarten und Schule an.

Die Fläche liegt auf einer Höhe von 320 m bis 340 m ü. NN. Das Gelände steigt von Osten nach Westen auf 40 m Plangebietsbreite um annähernd 20 m an und ist daher durchschnittlich mit 1:2 geneigt. Die angrenzenden Erhebungen des Berglands erreichen meist nur knapp über 400 m ü. NN, erst ca. 4 km südöstlich des Plangebiets werden mit dem Elberscheid deutlich größere Höhen (513 m ü. NN) erreicht.

Die Böden des Plangebiets bestehen vorwiegend aus den in der Region weit verbreiteten Braunerdeböden, die auf diesem sehr stark geneigten Standort meist flachgründig ausgeprägt sind. Der Bereich ist durchweg potenzieller Wuchsort eines natürlichen Buchenwaldes der submontanen Höhenstufe. Die Hänge und Höhen der weiteren Umgebung sind teils bewaldet oder landwirtschaftlich genutzt.

Das Klima ist atlantisch-submontan geprägt und somit regenfeucht mit niederschlagsreichen, mäßig warmen Sommern und mäßig kalten, teils schneereichen Wintern. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Das Plangebiet ist bereits im Osten über die Biggestraße erschlossen. Das Gebiet *bestand* vollständig aus einem Laubmischwald, der zahlreiche ältere Stieleichen enthält. Randlich *waren* einige Hochstauden und Krautfluren vorhanden.

„Innerhalb der einschlägigen Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele in formuliert, die grundsätzlich im Zuge der Umweltprüfung auf der Grundlage dieses Umweltberichtes berücksichtigt werden müssen.

So sollen besonders solche Ausprägungen und Strukturen der Schutzgüter hervorgehoben werden, die aufgrund ihrer in den Fachgesetzen definierten Bedeutungen wichtige Funktionen übernehmen (z.B. mikroklimatische Verhältnisse, immissionschutzrelevante Sachverhalte und Aspekte des Bodenschutzes).

Die Funktionsfähigkeit dieser Schutzgüter ist unter Beachtung der gesetzlichen Zielvorgaben zu schützen, zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Relevant sind die in der folgenden Tabelle genannten Zielaussagen’:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	TA Lärm, Blmschg u. VO	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Voraussetzung gesunder Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll
Boden	Bodenschutzgesetz	Ziele des Bodenschutzgesetzes sind u. a. der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte sowie für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen.  Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegenüber dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und die Förderung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden

Wasser	Wasserhaushaltsgesetz  Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen  Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für kommende Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerations- und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Luft und Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz  TA Luft  Landschaftsgesetz NRW	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung bzgl. des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt  Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage seiner Erholung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch  Denkmalchutzgesetz	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.  Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Abb. 20 – Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben, Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite, Quelle: Umweltbericht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des undifferenziert festgesetzten Landschaftsschutzgebietes des Kreises Olpe. Ein Landschaftsplan ist bislang noch nicht aufgestellt.

Es existieren keine sonstigen, für das Plangebiet relevanten Ziele von Fachplänen.

Bei der folgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen stellen die hier beschriebenen Ziele der Fachgesetze gleichzeitig einen Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar.

Grundsätzlich gilt: je höher die auf ein Schutzgut wirkende Eingriffsintensität ist, umso geringer wird die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Parallel dazu steigt gleichzeitig die Erheblichkeit der Beeinträchtigung.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen beeinträchtigt werden können, werden nachfolgend aufgezeigt.

### **A. Schutzgut Pflanzen**

Die im Plangebiet vorkommende Vegetation/Flächennutzung wurde im Rahmen mehrerer Begehungen von August bis Oktober 2016 erfasst.

Die Flurstücke 231 und 144 bestehen vollständig aus einem Eichenmischwald mit mittlerem bis starkem Baumholz (Durchmesser der Stämme häufig 30-50 cm, vereinzelt auch bis 70 cm). Dieser Bestand erfasst etwas mehr als 0,3 ha auf dem steilen Hang zwischen Biggestraße und Rüblinghauser Straße unmittelbar östlich der Heilig-Geist-Kirche. Lediglich entlang der Biggestraße und und nahe der nördlich und östlich angrenzenden Flurstücke 142 und 387 sind auf Lücken des ansonsten dichten Kronendaches der großen Eichen kleinere Flächen von Hochstauden vorhanden. Dort haben sich Brennnesseln, Himbeeren, Brombeeren und Farnarten angesiedelt, auf stärker besonnten Teilflächen treten Fingerhut, Gamander, Walderdbeere, Knobloch und Waldbeere hinzu. Unter dem dichten Eichenbestand sind keine Krautschicht und nur sehr lückig eine Strauchschicht entwickelt. Sie besteht aus Anflug mit Bergahorn, Birke, Rotbuchen, Eberesche, Vogelkirsche und Winterlinde. Sträucher wie Faulbaum und Hasel sind nur vereinzelt anzutreffen. Insbesondere die Haselnusssträucher sind maximal 4 m hoch und tragen keine Früchte.

Die vorbeschriebene Vegetation setzt sich in nördlicher und südlicher Richtung zwischen der Bebauung und der Biggestraße in ähnlicher Zusammensetzung, allerdings in schmalen Streifen, fort und wird dort erhalten bleiben.

Hochwertige Biotope oder nach Paragraph § 62 LG NRW bzw. § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bewertung des Gehölzbestandes mit 7 Wertpunkten je qm ergibt sich aus der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung“ (LANUV Recklinghausen, September 2008) folgendermaßen:

Lebensraumtypische Gehölzarten 90-100 %, 15 Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m und mehr (8 Werte.), jedoch ein Wertpunkt Abzug aufgrund verbreiteter Eutrophierung des Standorts mit Schnittgut, Gartenabfälle und sonstige Abfälle z.B. aus früherer Bautätigkeit auf den angrenzenden Flurstücken.

Die festgestellten Biotope sind nach Art, Flächengröße und ökologische Wertigkeit im Folgenden tabellarisch aufgeführt.

## **B. Schutzgut Tier**

Die vorhandene Tierwelt ist während einer methodischen Nachsuche nach Haselmäusen von August bis Oktober mituntersucht worden, aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit jedoch nicht nach faunistischen Erfassungsmethoden (z. B. Linientaxationen), sondern nach jeweils tatsächlich angetroffenen Individuen sowie über die Einschätzung einer Habitateignung des untersuchten Geländes für die Artengruppen. Aufgrund der ringsum angrenzenden Wohnbebauung und Verkehrsflächen sind im Plangebiet vorwiegend Ubiquisten („Allerweltsarten“) zu erwarten. Die sehr häufigen akustischen und optischen Störungen z.B. durch den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr auf den Biggestraße, die die Fluchtdistanzen sehr vieler Arten überschreiten, lassen insbesondere keine empfindlichen bzw. seltenen, darunter schützenswerten bzw. geschützten Arten höherer Wirbeltiere im Änderungsgebiet in nennenswerter Anzahl erwarten.

Wildlebende Großsäuger sind in dem Bereich kaum zu erwarten, da er unmittelbar an Bebauung und Verkehrswege angrenzt. Allerdings ist mit gelegentlichen Vorkommen von bodenbewohnenden Kleinsäugetieren (u. a. Mäusen und Igel) in vergleichbarer Populationsdichte wie in der benachbarten, bebauten Umgebung zu rechnen. Da es aufgrund der Gehölzstrukturen anfänglich ein Verdacht auf Vorkommen von Haselmäusen gab, wurde speziell für diese Art faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Es wurden jedoch weder Nagespuren an Haselnussschalen festgestellt noch in den von August bis Oktober 2016 ausgebrachten „nest tubes“ charakteristische Nistkugeln der Art gefunden (zu den genaueren Ergebnissen der Artenschutzprüfungsstufe I, s.o. *Punkt 8.2 der Begründung mit Begehung am 18.08.2017*). Ein Vorkommen von Haselmäusen im Plangebiet kann daher sicher ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich stellt ein Gehölzbestand für Vögel, insbesondere Hecken-, Baum- und Höhlenbrüter, ein geeignetes Brut- und Nahrungshabitat da. Bei den Begehungen sind allerdings über die vermuteten Ubiquisten (Buchfink, Amsel, Meisenarten, Rotkehlchen, Kleiber) hinaus im Plangebiet keine weiteren, insbesondere keine planungsrelevanten Arten festgestellt worden. Niststandorte in der spärlichen Kraut- und Strauchschicht waren nicht erkennbar. Nester bzw. Horste z.B. von Taggreifvögel in den älteren Eichen waren ebenfalls nicht erkennbar und aufgrund der deutlichen Störwirkungen der Wohnbebauung im Westen und der gewerblichen Nutzung sowie der Verkehrswege im Biggetal nicht zu erwarten. Höhlen wurden nicht festgestellt, da es noch nicht zu hierfür erforderlichen Totholzbildung gekommen ist.

Als Lebensraum für Reptilien und Amphibien ist das Plangebiet aufgrund seiner isolierten Lage und starken Beschattung kaum geeignet. Diese Tiergruppen sind dort daher im Grunde nicht zu erwarten. Sie finden in Freiflächen z.B. in den Tälern westlich der Ortslage von Rüblinghausen besseren Bedingungen vor. Da diese Bereiche von der Planung nicht berührt werden, bleiben die Strukturen erhalten, die diesen Faunengruppen Lebensmöglichkeiten bieten.

Im Übrigen wird in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ASP Stufe I) nochmals detailliert auf die gesetzlich geschützten Arten eingegangen.

### **C. Schutzgut Boden**

Im Plangebiet befinden sich auf den stark geneigten Flächen flachgründige, mäßig nährstoffhaltige, jedoch kalkarme Braunerdeböden. Von den westlich angrenzenden Flurstücken 382 und 387 reichen Anschüttungen in das Plangebiet hinein, hier treten Hangneigungen örtlich über 1:1,5 auf. Entlang der Biggestraße ist das natürliche Gelände abgetragen worden, auch hier ist eine sehr steile Böschung entstanden, auf welcher kaum feinerdehaltiges Bodenmaterial vorhanden ist.

Geologisch liegt das Gebiet mitten im silikatischen Grundgebirge mit Schichten des Devon, der in der Region mit Sand- und Schiefergesteinen den Untergrund prägt. Die benachbarte Talaue der Bigge ist allerdings mit wesentlich jüngeren Ablagerungen des Quartärs bzw. des Holozäns aufgeschottert worden. Die aktuelle gewerbliche Nutzung hat diese Bodenschichten weithin verändert, sie sind häufig auf ein hochwasserfreies Niveau beiderseits der geradlinig verlegten Bigge aufgeschüttet worden.

Ob eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann, wird noch geprüft. Soweit die Flächen des Plangebiets noch nicht entsprechend verändert worden sind, wird die beabsichtigte Benutzung diesen Zustand durch eine Zunahme der versiegelten Flächen deutlich verändern.

Detaillierte Boden und gründungsmechanische Untersuchungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgenommen; um für die Bauphase gegebenenfalls notwendige Leistungen kalkulieren zu können, wird empfohlen, im Vorfeld der Aushubarbeiten Gründigkeit und Beschaffenheit der Bodenschichten zu sondieren.

### **D. Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt auf einer sehr steil nach Osten hin geneigten Unterhanglage des Biggetals.

Oberflächliche Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da voraussichtlich ein Teil der Regenwassermengen bei Starkregen nach der Herstellung der geplanten baulichen Anlagen nicht vor Ort versickert werden kann, wird vorgesehen, *dieses Wasser über eine Zisterne (mind. 3,0 cbm Fassungsvermögen) gesammelt und dann zur Grundstückbewässern etc. zur Verfügung zu stellen.*

Bezüglich des Grundwassers wird auf die im vorstehenden Abschnitt aufgeführten Empfehlungen verwiesen. Ansonsten sind nähere hydrogeologische Untersuchungen im Plangebiet nicht erforderlich.

### **E. Schutzgut Luft**

Konkrete Immissionsmessungen stehen zur Auswertung nicht zur Verfügung.

Die Werte der gegebenenfalls relevanten Parameter SO<sub>2</sub>, NO, NO<sub>2</sub>, CO und Schwebstaub, die durch die geplanten Wohnhäuser künftig erzeugt werden, sind sehr gering und liegen 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 Geräuschmissionen aus dem künftig zu erwartenden Fahrzeugverkehr zu den zusätzlichen Gebäuden, die keine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete festgelegten, maximal zulässigen Schallpegel erwarten lassen, werden keine verschärften schallschutztechnischen Auflagen erforderlich sein.

#### **F. Schutzgut Klima**

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet entsprechen den verbreitet entwickelten Merkmalen des niederschlagsreichen Süderberglandes.

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Olper Senke und damit im Regenschatten (Lee) des Bergischen Landes, welches als Wetteraufgleitfläche auf ähnlichen Höhenlagen Niederschlagsmengen von über 1.300 mm im Jahr erreicht. Das Hauptmaximum der Niederschläge liegt im Dezember, das Minimum des Jahresniederschlages liegt im April. In den Höhenlagen von 350 m ü. NN beträgt der jährliche Niederschlag im langjährigen Mittel etwa über 1.100 mm.

Aus der Auswertung der klimabedingten unterschiedlichen Blüh-, Ernte- und Aussaattermine geht hervor, dass es sich um ein Gebiet mit mäßig günstigen Vegetationsbedingungen handelt, wie es für Hang- und Tallagen des Süderberglandes im submontanen Bereich typisch ist. Aufgrund dieser Lage ist an bis zu 60 Tagen im Jahr mit Nebel zu rechnen.

Lokalklimatisch besitzt das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe und des aufstehenden Gehölzbewuchses keine Bedeutung als Fläche für Entstehung und Transport von Kalt- und Frischluft für die Umgebung. Die für diese Klimafunktion bedeutsamen Tal- und Handflächen der näheren Umgebung sind allerdings bereits durchweg bebaut.

Das Mikroklima im Plangebiet ist durch die vorhandenen Gehölzbestände und die angrenzende Bebauung wesentlich geprägt. Mit der vorgesehenen Nutzungserweiterung sind hier kleinräumig deutliche Veränderungen zu erwarten.

#### **G. Wirkungsgefüge der natürlichen Grundlagen**

Die vorbeschriebenen, natürlichen Grundlagen im Plangebiet sind in unterschiedlichem Maße miteinander verzahnt und bedingen teilweise einander. Im Folgenden werden die bedeutendsten dieser Wechselwirkungen kurz beschrieben.

Relief, Boden und Klima sind die Grundlage für einen waldreichen Mittelgebirgslandschaft. Kleinräumig tritt eine gute Wasserversorgung auf tiefgründigen, grundwassernahen oder verdichteten Flächen hinzu und ermöglicht unterschiedliche Waldausprägungen - Buchenwald auf den noch frischen Standorten mit zunehmendem Anteilen von Eichen, Eschen und Erlen mit zunehmender Annäherung an das Tal-tiefste, bei guter Nährstoffversorgung auch mit Bergahorn und anderen Edellaubhölzern.

Der mit älteren Eichen und wenig unterbewachsene Planbereich bietet nur wenigen angepassten Pflanzenarten sowie einer geringen Anzahl von Tierarten einen Lebensraum. Aufgrund der Lage zwischen einem bestehenden Wohngebiet und einem innerörtlichen Verkehrsweg besitzt die mäßig strukturierte Gehölzfläche keine sehr hohe

Bedeutung als Lebensraum und Wanderkorridor, während besonders die außerhalb des Gebietes gelegene Gewässerachse der Bigge sowie die westlich der A 45 angrenzenden, teils bewaldeten Tal- und Höhenlagen für die Fauna zumindest von mittlerer Bedeutung sind.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet wird die vorwiegend mäßig ausgeprägten, natürlichen Wechselbeziehungen im Plangebiet zwar weiter verschlechtern, die für Wechselbeziehungen bedeutungsvolleren Strukturen aber nicht beeinflussen. Die künftig entfallende Struktur sind zwar aufgrund ihres Alters und ihrer Ausprägung von durchaus überdurchschnittlich ökologischem Wert, können aber vollständig kompensiert werden. Außerdem bleiben nördlich und südlich des Plangebiets wie auch auf der Böschung zur eigentlichen Biggeaue östlich der Biggestraße umfangreiche Gehölzflächen und -streifen von teilweise ähnlicher Qualität erhalten. Die vorhandenen Vernetzungsstrukturen werden sich an diesen verbleibenden Gehölzbeständen orientieren und bieten der vorhandenen, an die Störung der Umgebung angepassten Fauna weiterhin ortsnahe geeignete Lebensräume.

## **H. Schutzgut Mensch und gesellschaftsbezogene Schutzgüter**

In der nachfolgenden Aufstellung werden diejenigen Schutzgüter dargestellt, die zum einen aus den Nutzungsansprüchen der Bevölkerung resultieren bzw. durch anthropogener Wahrnehmungen werthaltige Inhalte bekommen und auf diese Weise erst zum Schutzgut im Sinne des UVPG werden.

### **H-1. Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt**

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vor allem durch die vorhandenen Topographie und die heutige Nutzung bestimmt.

So ist das Biggetal südlich des Stadtkerns der Stadt Olpe geprägt von Gewerbegebieten im Talgrund und Wohnbebauung auf den angrenzenden Talhängen, die von Grün- und Gehölzflächen unterschiedlicher Breite und Ausprägung durchsetzt und gegliedert sind.

Das Plangebiet stellt in seinem derzeitigen Zustand einer von älteren Laubgehölzen bewachsene Fläche östlich geschlossener Wohnbebauung dar. Im Osten des Gehölzbestandes verläuft die Biggestraße, im Talgrund befinden sich Gewerbebetriebe.

Diese Nutzungen schränken den landschaftsästhetischen Wert der Fläche ein - sie ist nur von den unmittelbar angrenzenden Straßen aus als solche erlebbar. Das Plangebiet ist daher aus landschaftsästhetische Sicht durchschnittlich ausgestattet und entsprechend zu bewerten.

Die vorgesehene Nutzung wird diesen Zustand angemessen berücksichtigen. Etwa ein Drittel des Plangebiets im Westen verbleibt als angeschnittener, felsiger Steilhang, der zwar technisch gesichert werden muss, sich aber dennoch kleinräumig selbsttätig wieder begrünen wird.

Die Bebauung wird von Gartenflächen gegliedert. Zur Biggestraße hin werden Hecken sowie insgesamt sechs Hainbuchen (ssp. Fastigiata) gepflanzt. Diese Maßnahmen sind geeignet, die geplante, zusätzliche Bebauung angemessen in das vorhandene Landschaftsensemble einzubinden.

## **H-2. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und nationaler Schutzgebiete**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht getroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ca. 7 km nördlich von Rüblinghausen (D 4913-302 „Wachholderheide Kihlenberg“).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt rund 4 km östlich von Rüblinghausen (OE 009, „Grubenthalde Rhonard“).

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotop in der Gemarkung Rüblinghausen sind Quellbereiche und Bachläufe westlich der A 45 oberhalb der Ortslage. Sie werden ebenfalls von der geplanten Maßnahme nicht berührt.

## **H-3. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind nach derzeitigen Wissensstand im Plangebiet nicht vorhanden.

## **H-4. Schutzgut Land- und Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei**

Die aktuell praktizierte Nutzung im Plangebiet (Wald) wird vollständig wegfallen. Die Aufgabe dieser Nutzung auf weniger als 0,2 ha wird allerdings keine existenzgefährdende Einschränkung für den Eigentümer zur Folge haben.

Landwirtschaftliche Nutzung ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Fischerei wird nicht getroffen, weil sich kein Gewässer im Plangebiet befindet. Eine jagdliche Nutzung findet im Plangebiet ebenfalls nicht statt, da die Fläche unmittelbar an die Wohnbau angrenzt.

## **H-5. Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Mensch, Kultur- und Sachgütern, Land- und Forstwirtschaft**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um diejenigen Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der zur Zeit vorhandenen, wahrnehmbaren bzw. messbaren Schutzgüter stehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkung von den derzeitigen Nutzungs- und Biotopstrukturen aus, da durch die aktuelle Nutzung bereits heute sowohl diese Nutzung in sich als auch andere Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: eingeschränkte Zugänglichkeit des Geländes (nur über das Gelände der Heilig-Geist-Kirche) → geringe Erholungseignung
- Schutzgut Pflanze: Nutzung als Wald, seit längerem keine forstliche Pflege mehr stattgefunden → artenarme Pflanzendecke → Ausbildung daran angepasster Tierartengruppen, vorwiegend Allerweltsarten (Ubiquisten)
- Schutzgut Tier: mäßige Lebens-, Brut und Wandermöglichkeiten durch kaum ausgeprägte Vernetzungswirkungen → geringe bis mäßige Beweglichkeit der Arten, obwohl mehrere geeignete Habitatstrukturen vorhanden
- Schutzgut Boden: örtlich geringe Störungen der natürlichen Bodenschicht, geringe Mächtigkeit des Solums → Pufferfunktionen des Bodens insgesamt gering ausgeprägt → wenig Speicherung von gelösten Stoffen im Boden, kaum Verhinderung von deren Auswaschung ins Grundwasser
- Schutzgut Wasser: verlangsamte Versickerung des Regenwassers bis in grundwasserferne Schichten, kein direkter Ablauf und Einleitung in den Vorfluter → geringer Einfluss der Bodennutzung auf das Grundwasser
- Schutzgut Klima: Fläche dicht mit großen Gehölzen bewachsen → geringer Austausch von Kalt- und Frischluft aufgrund der Gebäude- und Vegetationsstrukturen → geringe Bedeutung für das lokale Klima
- Schutzgut Luft: vorwiegend dicht bewachsener Gehölzbestand, → starke Abschirmungseffekte, kaum Ventilationswirkung
- Schutzgut Landschaft: Allgemeine Zugänglichkeit des Plangebiets nur auf den außerhalb gelegenen Straßen- und Wegeflächen vorhanden → bereits heute stark eingeschränkte Erlebbarkeit der Landschaft → mäßiger bis deutlicher Eigenartsverlust der Landschaft

### **8.1.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

Im folgenden Abschnitt werden die Maßnahmen ermittelt, die die Umwelt in relevanter Weise beeinträchtigen können. Weiterhin werden die Möglichkeiten der Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen aufgezeigt. Unvermeidbar Auswirkungen werden ermittelt und bilanziert, um die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.

### A. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung des Bebauungsplanes verursachte eine Versiegelung vom Boden im Bereich der zu errichtenden Gebäude, [Nebenanlagen] und *privaten* Verkehrsflächen. Hiervon wird etwas mehr als 0,1 ha betroffen.

Am westlichen Rand verbleibt eine steile Böschung (Felsanschnitt), die sich selbstständig begrünen soll; das übrige Plangebiet wird durch [Ziergärten] ‚Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft‘ (*private Grünfläche, private Grünfläche - Steilhang aus Fels mit Sicherungsmaßnahmen, Anpflanzen von Sträuchern, Anpflanzen von einer geschnittenen Hecke und Anpflanzen von mind. 5 kleinkronigen Bäumen [einzelne, schmalwüchsige Bäume]*) gegliedert.

Die von der Änderung des Bebauungsplans ausgelösten Veränderungen sind in den nachfolgenden Tabellen differenziert dargestellt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 „Olpe-Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ definieren diejenigen planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies ist insbesondere die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen und teilweise Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Für eine erste Ermittlung dieser zu erwartenden Wirkungen wird die folgende Matrix herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen vorgibt.

Schutzgüter	Schutzgutbezogene Faktoren	Zu erwartende Wirkungen							
		Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Gas- u. staubf. Emission	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch	Wohnen			X	X		X		
	Erholung/ Freizeit						X		
	Landwirtschaft								
	Forstwirtschaft		X						
	Wasserwirtschaft								
	Rohstoff-Gewinnung								
Pflanze		X	X	X					
Tier		X	X	X					
Boden		X	X						
Wasser		X	X						
Klima									
Luft									
Landschaft		X		X					
Kulturgüter									
Sachgüter									
Wechselwirkungen			X				X		

Abb. 21 – Gefüge zwischen Verursacher-Wirkung-Betroffenen

Das vorstehende Verursachen-Wirkung-Betroffenen-Gefüge ist ein erster Arbeitsschritt innerhalb der Wirkungsanalyse, die hier nachfolgend durch die Kurzbeschreibung der schutzgutrelevanten Auswirkungen weiter vervollständigt wird.

Im Vorfeld soll eine knappe Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen über die einzelnen Konflikte informieren, so dass im Rahmen der nachträglichen Beschreibung der Maßnahmen auf diese Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann. Gleichzeitig wird deutlich, für welche Auswirkung keine oder nur unzureichend geeignete Maßnahmen entwickelt werden können. Diese werden im Anschluss zusammenfassend aufgeführt.

Schon mit Beginn der Bauarbeiten (Rodung (*Stubben*) des Gehölzbestandes und Aushubarbeiten auf den geplanten Bauplätzen) wird eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein, die sich nach Fertigstellung der Bebauung als dauerhafte Auswirkungen manifestiert. Die Ursachen für derartige Beeinträchtigungen sind dabei durch die Veränderung der physikalisch-energetischen sowie stofflichen Prozesse mit Sekundär- und Wechselwirkungen im Bereich aller Naturfaktoren begründet. Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung weiterer Wirkung in Form von Emission durch Fahrzeugverkehr zu erwarten.

Eine stark vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert die folgende Tabelle:

Mensch:	➤ Geringfügige Störung der benachbarten Wohngebiete durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe, später durch zusätzlichen Lärm (1)
Pflanze:	➤ Zerstörung der Vegetationsdecke (2) ➤ Biotopverlust (3)
Tier:	➤ Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (4)
Boden:	➤ Auf rund 55 % des Plangebiets vollständiger Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung und Anschüttung (5)
Wasser:	➤ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (6) ➤ Beschleunigung des Gebietsabflusses (7)
Klima:	➤ Geringfügige Ausweitung der örtlichen Wärmeinsel (8)
Luft:	➤ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen/befristet, innerbetrieblicher Verkehr) (9)
Landschaft:	➤ Verlust von Freiraum (10)
Kultur-/Sachgüter:	➤ Keine Auswirkungen auf Kulturgüter, da nicht vorhanden (11) ➤ Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche (12)
Wechselwirkungen:	➤ Verschiebung von Artengemeinschaften (13) ➤ Veränderung des Wasserhaushalts (14)

Abb. 22 – Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften in der Regel auf das Plangebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt bleiben.

## **B. Vermeidungsmaßnahmen**

Ein Unterlassen des Vorhabens würde zu mindestens mittelfristig zu einer Verlagerung der Bauplätze nachfragenden Interessenten auf andere mögliche Plangebiete im Bereich von Rüblinghausen führen. Da hier jedoch praktisch keine freien Bauplätze angeboten werden, ist mit einer Abwanderung in andere Stadtteile von Olpe oder in anderen Kommunen zu rechnen. Auch in diesen Fällen würden meist bisher gänzlich unberührte Flächen beansprucht werden, während das Plangebiet zumindest im Westen und Norden von bestehender Bebauung, im Osten von der dort verlaufenden Biggestraße eingefasst wird. Es handelt sich hierbei nicht um eine bloße Erweiterung, sondern um eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Außerdem wird die Biggestraße zur Erschließung genutzt - es bedarf keiner völlig neuen Erschließungsstraße.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich, wie vorstehend angedeutet, durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Aufgrund der oft schwierigen Topographie und der Nähe des Verlärmsbandes der A 45 gibt es jedoch kaum noch potentielle Standorte für weitere Wohngebiete in Rüblinghausen. Daher stellt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 eine Optimierung des Zuschnitts der Ortslage aus städtebaulicher Sicht und - mit Einschränkungen - auch aus naturschutzrechtlicher Sicht da.

Die sehr stark bewegte Topographie des Plangebietes erlaubt innerhalb von dessen Geltungsbereich kaum Vermeidungsmaßnahmen. Ein belassen einiger großen Gehölze zum Beispiel am westlichen Rand des Plangebietes löst erhebliche Probleme der Verkehrssicherheit auf dem restlichen Grundstück aus, daher müssen die Bäume vollständig entfernt werden. Lediglich Gehölzstrukturen südlich und nördlich des Plangebietes werden erhalten bleiben. Die dauerhafte Überbauung/Versiegelung eines erheblichen Teils des Plangebietes stellt zweifelsohne einen vollständig auszugleichenden Eingriff dar. Durch die Verdichtung in der Ortslage von Rüblinghausen (zwei Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten) wird der Flächenbedarf auf den tatsächlich notwendigen Umfang beschränkt und damit ein wirtschaftlicher Umgang mit dem knappen Gut ‚Grund und Boden‘ sichergestellt - auch dies ist ein Vermarktungsaspekt.

## **C. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Eine zumindest teilweise Verminderung der Eingriff im Plangebiet wird erreicht, indem auf ca. 20 % der Baugrundstücke, [jedoch ohne] mit räumlich fixierter Bestimmung, die Herstellung naturnah, vielfältiger Strukturen festgesetzt wird. Der Schutzeffekte für die eventuell betroffenen Schutzgüter Bodenökologie (5) und wasserhaushaltlicher Funktionen (6 und 7) ist allerdings eher gering, da alle übrigen Flächen entweder vollständig versiegelt oder als intensiv genutzte Gartenflächen (Beete, Rasen, [ggf. auch] Schotterrasen) genutzt werden. Aufgrund der Raumverhältnisse kann die Versiegelung im Änderungsgebiet nicht weiter minimiert werden.

Beeinträchtigungen während der Bauphase (1,9) auf den noch nicht versiegelten Flächen des Grundstückes können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch die strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.

Für die Menschen bestehen grundsätzlich Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen; die Orientierungswerte der TA Lärm werden in dem zukünftigen Baugebiet (WA - allgemeines Wohngebiet) auch durch die entfernte unterliegende gewerbliche Nutzung nicht überschritten werden.

### **C. Ausgleichsmaßnahmen**

Trotz der vorstehend beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Inanspruchnahme von Biotoptypen mit geringem ökologischen Wert werden immer noch erhebliche Auswirkungen verbleiben, die im eigentlichen Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden können.

In der ökologischen Bilanzierung des nachfolgenden, integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte ein Ausgleichsdefizit ermittelt worden, welches nur außerhalb des Plangebietes annähernd vollständig kompensiert werden kann.

Die erforderliche Kompensationen für die Eingriffe in die Biotopstruktur und das Landschaftsbild [Zerstörung der Vegetation (teilweise) (2), Biotopverlust (3), Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z.B. Nahrungsraum) (4), auf Teilflächen Verlust von bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung und Aufschüttung (5), Verlust von Freiraum (10)] erfolgt über Aufforstungen ehemaliger Nadelforststandorte rund 1200 m südwestlich des Plangebietes in Flur 11 auf Flurstück 131 sowie 5 km östlich des Plangebietes im östlichen Teil des Flurstückes 353 in Flur 7, jeweils Gemarkung Olpe-Land.

### **D. Integrierter landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Integrierter landschaftspflegerische Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 129 „Olpe – Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ in Rüblinghausen,

#### **Aktueller Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes**

<b>Biotoptyp</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Wertzahl</b>	<b>Wertpunkte</b>
Hochstaudensäume, KB4,neo2	382	5	1910
Eichenmischwald, ABO,100,ta	1400	7	9800
<b>Summe</b>	<b>1782</b>		<b>11710</b>

Abb. 23 – Flächenbilanz Plangebiet - Bestand – Abgleich mit LANUV-Tabelle v. 11/2008, Bezeichnung und Wertigkeiten, Begründung, a.a.O., S. 28

Die ökologische Wertigkeit des Plangebiets von 1.782 qm wird mit 11.710 Wertpunkten ermittelt.

#### **Geplanter Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes**

Die geplanten Festsetzungen betreffen Flächen von überwiegend überdurchschnitt-

lichem ökologischen Wert (Bestand aus Stieleichen, teilweise mit starken Stammholz, Durchmesser 50-70 cm, Standort teilweise eutrophiert). Randlich werden einige mit teils Hochstauden bewachsene Flächen beanspruchen.

Die geplante Bebauung umfasste 627 m<sup>2</sup> tatsächlich überbaubare Fläche. Außerdem werden insgesamt 370 m<sup>2</sup> Parkplätze und Zuwegung auf privatem Gelände sowie Gehweg im Übergang zum öffentlichen Straßenraum der Biggestraße versiegelt.

Die gering bis mäßig geneigten Grünflächen umfassen insgesamt 372 m<sup>2</sup> Hausgärten sowie zur Straße hin in Form geschnittener Hecken und insgesamt sechs schmal-kronige Laubbäume. Die geplante, bergseitige Böschung ist gegen Steinschlag gesichert, sehr steiler Felsanschnitt, auf welchem sich eine einen Standort angepasste, schütterere Vegetation entwickeln wird.

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Festsetzung ergibt sich die folgende Tabelle:

Biotoptyp	m <sup>2</sup>	Wertzahl	Wertpunkte
Überbaubare Fläche, SB2ab	627	0	0
Nicht überbaubare Fläche, strukturarme Gärten mit 6 Säulen-Hainbuchen, BA3	372	3	1116
Mischverkehrsfläche, gepflastert, VA7b	236	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Gehweg, gepflastert, VA7b	21	0	0
Parkplätze, gepflastert, HV3	113	0	0
Private Grünfläche – Steilhang aus Fels mit Sicherungsmaßnahmen, spärlich bewachsen, HH	413	3	1239
<b>Summe</b>	<b>1782</b>		<b>2355</b>

Abb. 24 – Flächenbilanz Änderungsgebiet - Planung –

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes von 1.770 qm in vollständig hergestelltem Zustand wird mit 2.370 Wertpunkten ermittelt.

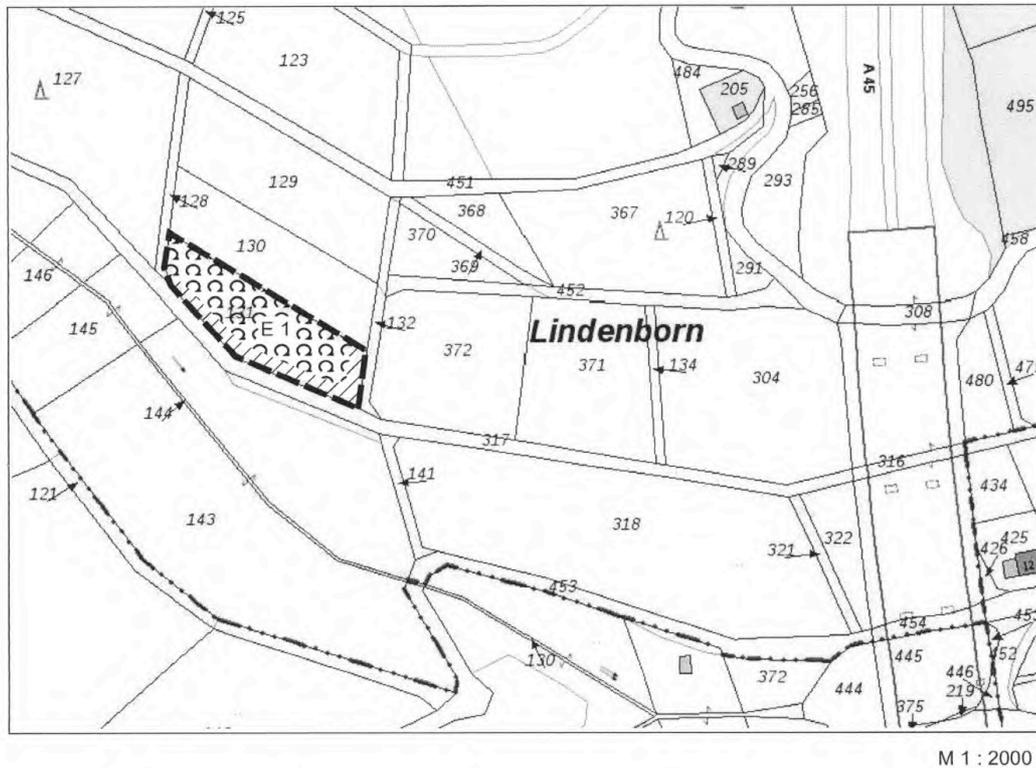
**Das Defizit beträgt somit 11.710 – 2.355 = 9.355 Wertpunkte.**

Dieses Defizit wird extern mit Umwandlung von Nadelwald in Laubmischwald kompensiert. Hiermit wird ein Vollaussgleich der vorstehend ermittelten, unvermeidbaren Eingriffe erzielt.

### **Externe Ersatzmaßnahme 1**

1,2 km südwestlich des Plangebiets befindet sich nahe des Talgrundes der Schetmicke auf Flurstücke 131 (1710 m<sup>2</sup> in Flur 11, Gemarkung Olpe-Land) ein ehemals von Fichten bewachsener Standort. Dieses Flurstück wird mit Rotbuche aufgeforstet. Zu den südlich und östlich angrenzenden Grünlandflächen hin werden in je drei Pflanzreihen (Abstand 1,5 m) einheimische Sträucher angepflanzt (Haselnuss,

Schwarze Holunder, eingrifflicher Weißdorn und Heckenrose). In dieser Waldrandstruktur werden in Abständen von je 8 m Vogelkirschen als Heister gepflanzt. Die ökologische Wertigkeit des ehemaligen Fichtenbestandes beträgt 4 Wertpunkte/qm, die Wertigkeit des vorstehend beschriebenen Laubwaldes beträgt 6 Wertpunkte/qm. Auf 1.710 m<sup>2</sup> werden somit 3.420 Wertpunkte erzielt.



Ersatzmaßnahme E 1

Gemarkung Olpe-Land, Flur 11, Flurstück 131 mit 1710 m<sup>2</sup>



Aufforstung mit Rotbuche

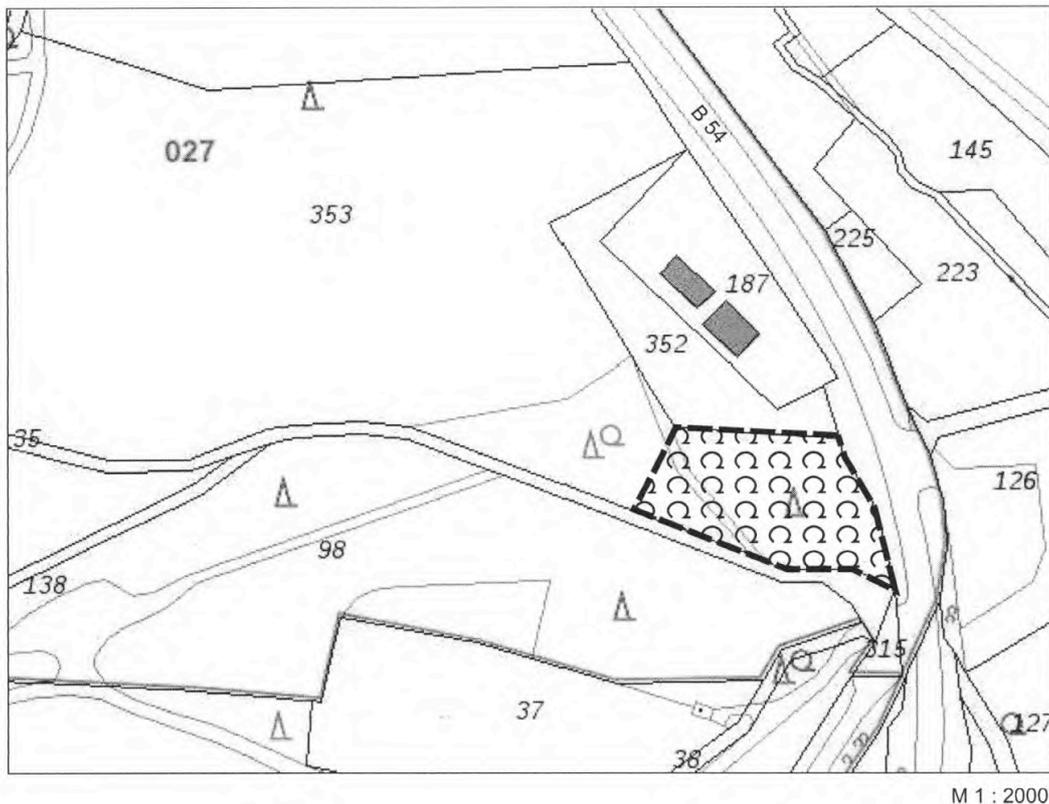


einheimische Sträucher (dreireihig) mit Haselnuss, Schwarzer Holunder, eingrifflicher Weißdorn und Heckenrose, in Abständen von je 8 m Vogelkirschen als Heister

Abb. 25 – Ausschnitt aus ‚Liegenschaftskarte‘, Gemarkung Olpe-Land, Flur 11, Flurstück 131 (umrandet)

## Externe Ersatzmaßnahme 2

Rund 5 km östlich des Plangebiets erstreckt sich zwischen dem NSG „Grube Rhonard“ und der östlich verlaufenden B 54 (alt) zwischen Altenkleusheim und Stachelau auf Flurstück 353 (anteilig 3000 m<sup>2</sup> in Flur 27, Gemarkung Olpe-Land) ein Fichtenbestand, der zur Straße hin größere Lücken bzw. Blößen ohne nennenswerten Gehölzanflug aufweist. Diese Fläche wird mit Rotbuchen aufgeforstet, die in den schütterten Fichtenbestand hinein als vor Voranbau eingebracht werden.



Ersatzmaßnahme E 2

Gemarkung Olpe-Land, Flur 27, Flurstück 353 teilweise (3000 von 35862 m<sup>2</sup>)



Aufforstung mit Rotbuche, nach Westen hin Voranbau unter Schirm der verbliebenen Fichten

Abb. 26 – Ausschnitt aus ‚Liegenschaftskarte‘, Gemarkung Olpe-Land, Flur 27, Flurstück 353 (umrandet)

Die ökologische Wertigkeit des lockeren Fichtenbestandes ohne Unterbewuchs beträgt aktuell 4 Wertpunkte/qm. Mit der Umwandlung in Lauchmischwald werden auf der Fläche 6 Wertpunkte/qm erzielt, sodass auf 3000 m<sup>2</sup> eine Aufwertung von insgesamt 6.000 Wertpunkten erreicht wird.

**Mit insgesamt 9.420 erzielten Wertpunkten ist das ermittelte Defizit des Vorhabens vollständig kompensiert.**

Unter dem abwägungsrelevanten Gesichtspunkt der dringend notwendigen Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten in der Ortslage Rüblinghausen werden die Belange des Naturhaushalts, des Orts- und Landschaftsbildes und der anthropogenen Schutzgüter in ausreichender Weise gewürdigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen stehen in einem angemessenen Verhältnis zur Ausweitung von Wohnbauflächen und sind naturschutzrechtlich und städtebaulich sinnvoll.

### **8.1.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die Beeinträchtigung der Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen in einigen Fällen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Der Wegfall der Biotoptypen auf den Bauflächen (2), (3) und der Verlust von Lebens- und Teillebensräumen der vorhandenen Tierwelt (4) ist eine erhebliche Auswirkungen, die in die Bilanzierung des vorstehenden Abschnitts eingeht und entsprechend kompensiert werden muss. Gleiches gilt für die Verluste (5) der bodenökologischen Funktionen in einem sehr großen Teil des Plangebietes.

Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (6) und die Beschleunigung des Gebietsabschlusses durch zusätzliche Versiegelung (7) sind aufgrund ihrer punktuellen Wirkung zwar örtlich erheblich, diese Auswirkungen wird jedoch relativiert, indem das oberflächlich anfallenden Niederschlagswasser *nicht* in die örtliche Kanalisation eingeleitet.

Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann aus verschiedenen sowohl technisch als auch topografisch und pedologisch-biologisch beeinflussten Gründen eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt werden.

Die durch die später mögliche, zusätzliche Versiegelung entstehende Ausweitung der städtischen Wärmeinseln (8) ist aufgrund des geringen Umfangs kaum messbar. Daher ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerter stärkere oder langandauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten werden als bisher schon. Die südlich angrenzenden, mit Gehölzen bewachsene Böschungflächen sowie die eher aufgelockert bebauten Wohn- und Mischgebiete bewirken sowohl heute als auch zukünftig eine wichtigen klimatischen Ausgleich.

Der durch das voraussichtliche geringfügig erhöhte Aufkommen des Anliegerverkehrs erzeugte Lärm bleibt unerheblich, da er die Grenzwerte der TA Lärm deutlich unterschreitet. *Dies wird auch für den Gewerbelärm aus dem benachbarten Gewerbegebiet gelten.*

In diesem Zusammenhang ist nochmals auf mögliche Störung der nördlich benachbarten Wohn- und Mischgebiete durch Lärm, Staub und Unruhe (1) während der allerdings sehr kurzen Bauphase [hinzuweisen]. Diese lassen sich durch die bereits erwähnten Maßnahmen nur im gewissen Umfang vermindern, sind allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für diejenigen Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden können.

### **8.1.4 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Untersuchung des Vorhabens auf seine Umweltverträglichkeit ist darzulegen, inwiefern es entweder ganz vermieden oder zumindest auf alternative Standorte umgesetzt werden kann.

#### **A. Nullvariante**

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes oder ein Belassen der Fläche in ihrem jetzigen Zustand der vordergründig zwar die Vermeidung aller vorstehend aufgeführte Auswirkungen zur Folge, der bestehende Nachfragedruck nach geeigneten, hochwertigen Immobilien in Olpe würden jedoch bestehen bleiben. Mittelfristig würden die Eingriffe entweder auf teilweise ebenso schwierig zu erschließenden Grundstücken an anderen Stellen in der Ortslage oder in anderen Stadtteilen von Olpe auf möglicherweise weniger geeigneten Standorten stattfinden.

Dies ist nicht im Sinne einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepasste städtebauliche Entwicklung und gleichzeitig des Allgemeinwohls der Kreisstadt Olpe.

#### **B. Standortalternativen und Begründung zur Auswahl**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Olpe-Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ werden die folgenden Ziele verfolgt:

Der geplante Bereich wird aufgrund eines aktuellen Nachfragedrucks in der Kreisstadt Olpe nach Wohnflächen einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten Entwicklung zugeführt.

Weitere, potentiell mögliche Standorte für Mehrfamilienhäuser befinden sich im westlichen Ortsrand, z.B. auf freien Baugrundstücken der Straße „Ebbeblick“ oder westlich der Straße „Rüblinghauser Trift“. Hier sind allerdings deutlich kleinere Wohneinheiten benachbart, daher können die geplanten Objekte dort aus städtebaulichen bzw. aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

Trotz der schwierigen Topographie können die geplanten 2 Mehrfamilienhäuser relativ konfliktarm in die Bebauung an der Biggestraße eingepasst werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Fläche des Bebauungsplans Nr.129 „Olpe-Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ stellen aufgrund ihrer speziellen Lage eine gute Standortalternative zu andernorts im Stadtgebiet vorhandenen Wohnbauflächen dar.

Für ein Vorhaben dieser Dimensionen geeignete Standorte zu finden, sind aufgrund der benachbarten Nutzungen mit meist deutlich kleineren Baukörpern in der Ortslage nicht vorhanden. Außerdem ist der Standort über die Biggestraße bereits voll erschlossen.

Weitere Wohngebiete könnten zwar in benachbarten Stadtteilen der Kreisstadt Olpe sowie im eigentlichen Stadtgebiet selbst ausgewiesen werden; zum einen decken sie aber nicht die spezielle Nachfrage in Olpe selbst, zum anderen bedürfen sie häufig eines höheren Erschließungsaufwands. Sie werden daher zumindest in kurz- bis mittelfristigen Zeiträumen nicht bebaut werden.

Teilweise sind dort zuvor Flächennutzungsplanänderungen erforderlich.

Daher stellt die vorliegende Planung die beste Lösung von mehreren grundsätzlich möglichen Varianten dar, die hier nicht im Einzelnen dargestellt werden.

### **C. Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Auswahl**

Angesichts dieser Vorgaben ist klar, dass es für das Plangebiet keine konkreten Standortalternativen im klassischen Sinne einer Standortsuche gibt, sondern lediglich verschiedene Möglichkeiten der Anordnung der Bebauung. Selbst die Einschließung ist durch die bereits vorhandenen kommunalen Straßen weitgehend vorgegeben.

Mit der Fortentwicklung der gesamten Konzeption des Bebauungsplanes wurde eine sinnvolle Anordnung der möglichen Bebauung aufgezeigt, welche unter anderem auch aufgrund ökologischer Belange mehrfach optimiert worden ist.

Die vorgesehene Versiegelung im Plangebiet kann nicht weiter reduziert werden, ohne eine sinnvolle Ausnutzung der Baugebietsflächen in Frage zu stellen. Sie stünde auch in keinem Verhältnis zu den dann reduzierten Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild und würde auch die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht überflüssig machen.

#### **8.1.5 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Beschreibung nicht vollständig aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei projektbezogenen UVU in Form einer UVS vorliegen, abgeleitet werden konnten und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang entsprechen können.

Allerdings ist bei der Erfassung der Biotoptypen und der Fauna im Spätsommer und Herbst 2016 eine Reihe von umweltrelevanten Informationen erhoben worden, die in diesem Umweltbericht einfließen.

Viele der weiteren Angaben beruhen auf Erfahrungswerten und Abschätzungen. Insofern haben die oben ermittelten Auswirkungen größtenteils rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen wie etwa Beeinträchtigung der vorhandenen Tierwelt und auch solche hydrogeologischer Art durchaus als potentielle Beeinträchtigung identifiziert werden, nicht aber exakt beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen fehlen.

Da die durchgeführten Untersuchungen, u. a. die Erfassung einer etwaigen Haselmauspopulation, und weitere Beobachtungen während dieser Zeit keinen Befund über planungsrelevante Arten ergeben haben, kann von weiteren, vertiefenden Untersuchungen abgesehen werden. Der Aufwand für derartige Spezialgutachten ist im Verhältnis zu den dabei für das Plangebiet zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch, so dass derartige mehr grundsätzliche Fragestellungen aus dem ökologischen Bereich nicht an dieses Planvorhaben gebunden werden sollten.

Aufgrund der vorausgegangenen Untersuchungen sind zudem keine Ergebnisse zu erwarten, die die Bilanzierung verändern würden.

Potenzielle Auswirkungen z.B. auf die Plangebiet lebende Vogelwelt können vermieden werden, indem eine Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der üblichen Brutzeit im Winterhalbjahr, d.h. bis Ende Februar, spätestens jedoch Ende März erfolgt.

Dennoch liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. So machen die Ausführungen die Umwelterheblichkeit der Planung deutlich und könnten, sofern sie zu Beginn der Bebauungsplanung zum Einsatz kommen, wichtige Weichenstellung zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses vornehmen.

#### **8.1.6 Effiziente Überwachung und Sicherstellung von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

In vielen Vorhaben der Bauleitplanung und auch anderen Vorhaben im Regierungsbezirk Arnsberg wurden in der Vergangenheit die zu erwartenden, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der Umsetzung der Planung verbunden waren, nicht in dem Maße vermieden oder minimiert, wie es in den landschaftspflegerischen Festsetzung bestimmt worden war. Auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere die auf privaten Flächen in den Plangebieten, wurde nur unzureichend, verspätet, nicht dauerhaft oder überhaupt nicht umgesetzt.

Nachfolgend wird erläutert, wie dieser bislang unbefriedigende Zustand in der nunmehr behandelten Bebauungsplan Nr. 129 „Olpe-Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ von vornherein vermieden werden soll.

Dies wird erreicht, indem die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet auf ein für den Bauherrn akzeptiertes Maß beschränkt werden und das infolgedessen verbleibende ökologische Defizit auf externe Flächen mit solchen Maßnahmen kompensiert wird, die zum einen eine wirksame Aufwertung sicherstellen, zum anderen aufgrund ihrer kompakten Lage und übersichtlichen Anordnung jederzeit rasch einfach auf ihre Wirksamkeit überprüft werden können, was in der Vergangenheit bei Maßnahmen auf den eigentlichen Baugrundstücken (interner Ausgleich) häufig als problematisch herausgestellt hat. Eine Überprüfung der Umsetzung auf den privaten Flächen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt spätestens 3-5 Jahre laut ‚Fachdienst Umwelt‘ der Kreisstadt Olpe nach Satzungsbeschluss.

Im Übrigen wird das Monitoring im Grundsatz über die bereits gegebenen behördlichen Überwachungsmaßnahmen sichergestellt.

Hierbei ist insbesondere auf § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch hinzuweisen. Demnach sind die beteiligten Behörden aufgefordert - auch nach Abschluss des Verfahrens - die Kommunen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu unterrichten.

Die Kreisstadt Olpe geht allen Hinweisen nach, die in der Sache gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von Seiten der Behörden an die Stadt gerichtet werden oder die aus der Bevölkerung kommen und auf erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten (z.B. Erhöhung der Verkehrslärmemission oder Schäden an angrenzenden Gehölzbeständen).

Sollten Umweltauswirkungen festgestellt werden, welche einen Handlungsbedarf auslösen oder sich die Hinweise auf das Vorhandensein solcher Auswirkungen verdichten, wird die Kreisstadt Olpe die zuständigen Behörden informieren, um die notwendigen Untersuchungen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu veranlassen oder sie wird diese Untersuchungen bzw. Maßnahmen im Rahmen ihrer Befugnisse selbst durchführen.

Mit den vorstehenden Abläufen werden nicht nur die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten, sondern auch die dauerhafte und wirksame Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe garantiert. Nichteinhaltung der Auflagen auf den privat bebauten Grundstücken werden dokumentiert und mit unwiderruflichen Fristsetzung ihre wirksame Nachbesserung eingefordert und nachgeprüft.

#### **8.1.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 129 „Olpe-Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ umfasst rund 0,18 ha, von denen rund 0,1 ha dauerhaft versiegelt werden. Die restliche Fläche wird u.a. als Gartenland angelegt (vergl. dazu Ziffer 8.4 der Begründung).

Bergseits entsteht eine rund 0,05 ha umfassende, felsige Böschung, die gegen Steinschlag zu sichern ist und sich entsprechend des Standorts spärlich begrünen wird.

Der externe erforderliche Ausgleich wird über zwei Umwandlungsflächen von Nadel- in Laubmischwald in der Gemarkung Olpe-Land nachgewiesen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen werden sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränken. Die Anlieger der angrenzenden Wohnbebauung werden lediglich bauzeitlich betroffen, von der zusätzlichen Bebauung ausgehenden Emissionen bleiben unerheblich.

Die dauerhaften Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden.

Bezogen auf die aktuelle, tatsächliche Nutzung der Flächen wird dort eine forstwirtschaftliche Nutzung fortan nicht mehr möglich sein. Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe ist das Plangebiet bereits als [Wohnbaufläche] Mischgebiet dargestellt.

Zur Zeit besteht das Plangebiet aus einem Laubmischwald, in welchem ältere Stieleichen mit teils starkem Stammholz ohne nennenswertes Unterholz vorherrschen. Um jahreszeitlich bedingte artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurde die Fläche im Februar 2017 geräumt. Auf die betrachteten Schutzgüter hat diese Vorgehensweise keinerlei nachteilige Auswirkungen. Gleichwohl wird bei der Ermittlung der notwendigen Kompensation der Zustand des Plangebietes bei der Erfassung der Biotoptypen im August 2016 als Ist-Zustand herangezogen.

Der hier vorgelegte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in den meisten Fällen entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und auf den Boden durch Versiegelung sind unvermeidbar und werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen und in ihrer Funktion innerhalb des Stadtgebietes von Olpe ganz oder

größtenteils wiederhergestellt. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen sind ihrem Umfang und ihrer Bedeutung nach unerheblich.

**Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 129 „Olpe - Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ in der Gesamtbilanz keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.**

## **8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – ASP Stufe 1 (Anlage 1)**

Das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Netphen, kommt in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – ASP Stufe 1, zu folgenden Ergebnissen:

### **8.2.1 Anlass und Zielsetzung**

„ Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Olpe – Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ in der Gemarkung Olpe-Stadt wird Veränderungen zu Folge haben, die sich auf Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet und ggf. darüber hinaus auswirken können. In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird auf diesen Sachverhalt näher eingegangen. Insbesondere wird darin herausgearbeitet, unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben trotz Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten und –gesellschaften zulässig ist. Das Ergebnis dieses Fachbeitrags fließt in die Kompensationskonzeption des Umweltberichtes zur Begründung der Bebauungsplanänderung ein.

Sofern planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten von dem Vorhaben betroffen sind, ist im Rahmen dieses Fachbeitrages nachzuweisen, dass deren Erhaltungszustand nicht ungünstiger wird, als er sich zur Zeit darstellt. Dies bedeutet, dass der jeweiligen Art ein genügend großer Lebensraum weiterhin zur Verfügung stehen muss bzw. im Verlustfalle möglichst gleichwertig wiederherzustellen ist. Damit wird sichergestellt, dass die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet mindestens stabil bleiben, möglichst jedoch weiter anwachsen können, um ihre aktuell gegebene Gefährdung zu überwinden.

Es ist somit zu prüfen, ob das Vorhaben dem gesetzlichen Artenschutz bezüglich der nach EU-Recht geschützten Arten genügt.

In der nachfolgenden Ausarbeitung werden daher die planungsrelevanten Arten des Messtischblatts 4913 (3. Quadrant) daraufhin überprüft, inwieweit sie von diesem Vorhaben in erheblicher, d. h. relevanter Weise betroffen sein können und mit welchen flankierenden Maßnahmen diese Auswirkungen vermieden oder doch zumindest auf ein unerhebliches, umweltverträgliches Maß reduziert werden können. Grundlage für diese Vorgehensweise ist die „Gemeinsame Handlungsempfehlung für Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

### **8.2.2 Untersuchungsmethodik**

Laut o. a. Handlungsempfehlung ist in einem ggf. dreistufigen Verfahren zu prüfen, ob und welche planungsrelevanten Arten im betroffenen Bereich vorkommen und in wel-

cher Weise sie betroffen sein werden. Sind planungsrelevante Arten erheblich betroffen, so sind Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen zu entwickeln, die diese Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Erst wenn dies nicht möglich sein sollte, sind Ausnahmen von dem jeweiligen Verbotstatbestand zu erwirken. Kann der Ausnahme nicht stattgegeben werden, ist das Vorhaben unzulässig.

Grundsätzlich besteht bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange die theoretische Anforderung, alle in Betracht kommenden Arten in gleicher Tiefe zu erfassen. Die Erhebungen dürfen in methodischer Hinsicht nicht zu beanstanden sein und müssen ein für die Untersuchung hinreichend aussagekräftiges Datenmaterial ergeben. Grundlage hierzu bilden eigene Geländeaufnahmen, Daten Dritter und Potenzialabschätzungen.

Nach der laufenden Rechtsprechung hängt die Untersuchungstiefe maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Lassen bestimmte Vegetations- oder Geländestrukturen sichere Rückschlüsse auf die faunistische Ausstattung des untersuchten Gebietes zu, so kann es mit der gezielten Erhebung der insoweit maßgeblichen repräsentativen Daten sein Bewenden haben. Daher kann im vorliegenden Fall auf eine konkrete Erfassung z. B. von Fledermäusen, Spechten sowie von baum- und heckenbrütenden Vögeln verzichtet werden. Es genügt eine genaue Betrachtung des betroffenen Bereiches, um potenzielle Quartiere wie z. B. Höhlen in älteren Bäumen sowie Brutstätten in Gebüsch und Bäumen anzuführen und aus der Anzahl und Ausdehnung solcher Strukturen Rückschlüsse auf das Vorhandensein von Quartieren zu ziehen. Diese Vorgehensweise wird in der Rechtsprechung eindeutig akzeptiert (BVerwG 13.03.2008 – 9 VR 9.07). Sind von vertiefenden Untersuchungen „keine weiterführenden Erkenntnisse zu erwarten, müssen sie auch nicht durchgeführt werden“.

Allerdings verlangt das Artenschutzrecht Ermittlungen, deren Ergebnisse die zuständige Behörde „in die Lage versetzen, die tatbestandlichen Voraussetzungen der Verbotstatbestände zu prüfen. Hierfür benötigt sie jedenfalls Daten, denen sich in Bezug auf den ggf. betroffenen Bereich die Häufigkeit und Verteilung der geschützten Arten sowie deren Lebensstätten entnehmen lassen.“

Dementsprechend beschränkt sich die artenschutzrechtliche Untersuchung auf einen ca. 0,2 ha großen, gehölzbestandenen Teilbereich zwischen der Biggestraße im Osten und der Rüblinghauser Straße im Westen in Flur 39 der Gemarkung Olpe-Stadt auf insgesamt fünf Begehungen des Geländes von August bis Oktober 2016, um aus den dort vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie aus dem vorhandenen Bewuchs und den im Umfeld aktuell vorhandenen Nutzungen Rückschlüsse auf gesetzlich geschützte Arten zu gewinnen. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe wurde das Gelände im Zuge dieser Begehungen mit dem Einsatz sogenannter „nest-tubes“ der Fa. NHBS (Devon/England) systematisch auf Vorkommen von Haselmäusen untersucht. Die ausführlichen Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Anhang dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aufgeführt.

### **8.2.3 Auflistung der planungsrelevanten Arten**

Planungsrelevante Pflanzenarten sind auf der untersuchten Fläche nicht vorgefunden worden. Es handelt sich dabei um eine bis auf wenige randliche Bereiche durchweg mit Laubgehölzen bestandene, sehr steile Fläche zwischen der Biggestraße im Osten und der Rüblinghauser Straße im Westen. Südlich grenzt das Gelände der Heilig-Geist-Kirche sowie Kindergarten und Schule an, nördlich befinden sich bebaute Grundstücke der Ortslage von Rüblinghausen.

Das untersuchte Gelände besteht vollständig aus einem Eichenmischwald mit mittlerem bis starkem Baumholz auf dem steilen Hang zwischen Biggestraße und Rüblinghauser Straße nordöstlich der Heilig-Geist-Kirche. Unter dem dichten Eichenbestand ist keine Krautschicht und nur sehr lückig eine Strauchschicht entwickelt, die meist aus Anflug von Baumarten

besteht. Sträucher wie Faulbaum und Hasel sind nur vereinzelt anzutreffen. Insbesondere die Haselnusssträucher sind maximal 4 m hoch und tragen keine Früchte.

Trotz der großen Durchmesser der hochstämmigen Eichen sind darin keine Höhlen zu erkennen, die auf Habitate von Spechten, Fledermäusen und Nachtgreifvögeln hinweisen können. Die Bäume sind sehr vital und enthalten praktisch kein Totholz. Lediglich die überwachsenen bzw. überwölbten Gehölze (u. a. Birke und Vogelkirsche) sind teilweise abgestorben, dieses Totholz ist jedoch mit unter 15 cm Durchmesser zu schwach, um als Höhlenhabitat zu dienen.

Die faunistischen Erhebungen im engeren untersuchten Raum beschränken sich auf die systematische Suche nach Vorkommen der Haselmaus, gleichzeitig wurde auf die hier lebende Vogelwelt geachtet. In dem beschriebenen Gehölzbestand sind zwar grundsätzlich baum- und heckenbrütende Vögel zu erwarten, dabei handelt es sich jedoch um ein vergleichbares Artenspektrum wie in den mäßig intensiv eingegrünten Grundstücken der umgebenden Bebauung sowie im gehölzbewachsenen Hang östlich der Biggestraße. Hier sind allenfalls Vorkommen von Amseln, Buchfinken, Kohl- und Blaumeisen, Rotkehlchen, Gimpeln, Kleibern und weiteren, nicht in ihrem Bestand bedrohten Arten zu erwarten. Meisen und Amseln wurden bei den Begehungen vereinzelt gesichtet. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der starken Beschattung und der steilen Lage nicht zu erwarten und wurden auch nicht vorgefunden.

Ansonsten lassen sich aus der Beschreibung der vorhandenen Strukturen keine konkreten Hinweise auf dauerhafte Vorkommen planungsrelevanter Tierarten im untersuchten Raum ableiten. Dies bedeutet jedoch nicht, daß in den vorgefundenen Strukturen oder auf angrenzenden Flächen nicht zumindest zeitweise Vorkommen solcher Arten auftreten können. Daher wird im folgenden das untersuchte Gebiet hinsichtlich möglicher Vorkommen planungsrelevanter Arten anhand der Artenlisten des Meßtischblatts 4913, 3. Quadrant (Quelle: aktuelle LANUV-Homepage, Infosystem „Geschützte Arten in NRW“) näher betrachtet. Die Auswertung bezieht sich aufgrund der ortsbezogenen eingeschränkten Datenbasis auf potenziell mögliche Vorkommen, die auf dem betrachteten Gelände und in angrenzenden Gehölzbeständen und Freiflächen grundsätzlich vorhanden sein können. Diese Auswertungen erfolgen folgendermaßen:

Zunächst werden die 25 in der nachstehenden Liste aufgeführten Arten daraufhin geprüft, ob sie ihre Lebensräume ganz oder teilweise auf den von dem Bebauungsplan beanspruchten Flächen bzw. in deren Auswirkungsbereich haben. Besonders wird hierbei berücksichtigt, ob die jeweilige Art in den hauptsächlich dort vorhandenen Biotoptypen ihren Verbreitungsschwerpunkt bzw. ihr Hauptvorkommen besitzt und sich dort auch ihre Reproduktionsstätten befinden oder ob sie allgemein bzw. lediglich potenziell dort vorkommt, z. B. die Fläche zur Nahrungssuche frequentiert. Alle Arten, auf welche dies zutrifft, können grundsätzlich von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein. Es wird weiterhin erläutert, ob diese Auswirkungen schwerwiegender Natur sind oder sogar für die jeweilige Art bestandsbedrohend sind (Worst-case-Betrachtung) oder ob die Auswirkungen vorübergehend bzw. unerheblich sind. Diese Betrachtungen können im vorliegenden Fall aufgrund der jeweils bekannten, artspezifischen Ansprüche und jahreszeitlichen Lebenszyklen ohne weitergehende tierökologische Untersuchungen erfolgen.

In einer ersten Einschätzung werden die laut Aufstellung der LANUV voraussichtlich nicht im Plangebiet vorkommenden Arten kurz angesprochen. Potentiell im Plangebiet vorkommende Arten werden hinsichtlich ihrer Lebensraumbedürfnisse genauer betrachtet. Ziel dieser detaillierten Betrachtung ist es, nächst den vertretbaren Eingriffs- und Störungsvermeidungen und –minimierungen auch – falls erforderlich – eine funktionale Kompensation unvermeidbarer Eingriffe für die betrachteten Arten zu gewährleisten und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betrachteten Arten zu vermeiden oder zu verhindern. Zu einer sol-

chen Verschlechterung käme es, wenn Vorkommen einer seltenen Art oder bedeutende Vorkommen einer mittelhäufigen bis häufigen Art in Anspruch genommen würden bzw. sich deren Populationsgrößen deutlich verkleinerten.

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für das Maßstäbblatt 4913-3. Quadrant

Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Art vorhanden	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U↓
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G
Anthus trivialis	Baumpieper	sicher brütend	U
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	U
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G↓
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	G↓
Lanius collurio	Neuntöter	sicher brütend	G
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U↓
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	sicher brütend	G
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	G
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G

Erhaltungszustand der Arten in NRW: G – günstig, U – ungünstig/unzureichend, S – ungünstig/schlecht

### **8.2.4 Einschätzung der planungsrelevanten Arten**

Das untersuchte Gelände umfasst im wesentlichen eine inmitten von Bebauung und Verkehrswegen befindliche Grünfläche mit hohen Eichen, deren Durchmesser teilweise über 50 cm beträgt (starkes Baumholz). Am Rand der Fläche sind vereinzelt Streifen mit Hochstauden bewachsen, die örtlich einen ruderalen Charakter besitzen. Nach Südwesten setzen sich diese Strukturen zwischen Biggestraße und Heilig-Geist-Kirche weiter fort, dieser Streifen verjüngt sich dort allmählich.

Aufgrund der mehrseitig vorhandenen Verkehrswege und Bebauung haben sich hier kaum Vernetzungsstrukturen entwickelt. Daher finden planungsrelevante Tierarten und auch die übrige Tierwelt bis auf anspruchslose Vogelarten nur bedingt geeignete Lebensräume vor. Die vom Vorhaben beanspruchten Flächen werden von den meisten Tieren, sofern sie hier überhaupt vorkommen, allenfalls gelegentlich zur Nahrungsaufnahme bzw. zu Jagdzwecken aufgesucht. Von der Realisierung der geplanten Bebauung wären daher in erster Linie nahrungssuchende Tiere oder in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ruhende bzw.

brütende Tiere betroffen. Die Lebensbedingungen für hier vorkommende Tierarten sind als mäßig bis ungünstig zu beurteilen.

Die folgenden 11 planungsrelevanten Arten im Bereich des MTB 4913 (3. Quadrant) sind im untersuchten Gelände nicht zu erwarten, da hier keine geeigneten Lebensraumstrukturen für diese Arten vorhanden sind oder überdurchschnittlich starke Störungen durch die vorhandene Nutzung unterliegen:

Alauda arvensis	Feldlerche
Alcedo atthis	Eisvogel
Ardea cinerea	Graureiher
Delichion urbica	Mehlschwalbe
Dryobates minor	Kleinspecht
Dryocopus martius	Schwarzspecht
Falco tinnunculus	Turmfalke
Hirundo rustica	Rauchschwalbe
Lanius collurio	Neuntöter
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Scolopax rusticola	Waldschnepfe

Nach Ausschluss der vorstehenden Arten, welche überwiegend in solchen Strukturen leben, die auf den untersuchten Flächen aber nicht vorkommen, verbleiben erwartungsgemäß einige Fledermausarten, Haselmaus, Tag- und Nachtgreifvögel sowie einige weitere Vogelarten. Um die möglichen Auswirkungen auf diese verbleibenden Arten aufzuzeigen, werden deren Lebensansprüche in den folgenden Ausführungen näher betrachtet.

### Potenziell betroffene Arten

Die folgenden 14 planungsrelevanten Arten **können** durch die jeweils artbezogen beschriebenen Auswirkungen **betroffen werden**. Je nach Art, Dauer und Schwere der Auswirkungen werden Festlegungen entwickelt, sie entweder zu vermeiden oder zeitlich und räumlich versetzt Maßnahmen zu ergreifen, die nachteilige Auswirkungen so stark verringern, daß sie allenfalls unerheblicher Natur sein werden. Dies bedeutet insbesondere eine strikte Vermeidung von Veränderungen bzw. Störungen der Wochenstuben, Überwinterungsquartiere und Brutstätten zumindest während des Aufenthalts der Tiere darin. Vorübergehende oder dauerhafte Einschränkungen eines meist kleinen Teils der eventuell betroffenen Jagdhabitats sind allerdings nach Auslegung der „Gemeinsamen Handlungsempfehlung vom 22.12.2010 in der Regel unerhebliche Auswirkungen, die der Zulässigkeit des Vorhabens nicht entgegenstehen.

Bei der jeweiligen Einschätzung ist es unerheblich, ob die genannte Art dort aktuelle Vorkommen aufweist oder nicht (Worst-Case-Betrachtung). Die skizzierten Maßnahmen sind gleichermaßen für tatsächlich vorhandene wie auch für nicht nachgewiesene, jedoch potentiell vorkommende Arten geeignet. Sie sind so ausgelegt, daß sich die strukturellen Lebensbedingungen besonders für potenziell betroffene Arten nicht verschlechtern.

### Muscardinus avellanarius - Haselmaus

Die Haselmaus überwintert in Nestern am Boden unter der Laubschicht, zwischen Baumwurzeln oder in frostfreien Spalten. Ihr Lebensraum umfasst Laub- und Laubmischwälder, strukturreiche Waldränder, Lichtungen und Kahlschläge, in der Nähe von Bebauung auch Gebüsche, Feldgehölze und Hecken. Die Tiere sind dämmerungs- und nachtaktiv, jedoch mit einem geringen Aktionsradius von weniger als 300 m. Wie der Name bereits sagt, gehören Haselnüsse mit zu den bevorzugten Nahrungsgrundlagen dieser Bilchart.

In dem untersuchten Gehölzbestand zwischen der Biggestraße und der Rüblinghauser Straße

sind örtlich Haselnusssträucher vorhanden, so dass hier grundsätzlich mit einer Population von Haselmäusen gerechnet werden kann. Allerdings ist dieser Bereich vergleichsweise isoliert gelegen und häufig starken Störungen ausgesetzt. Auch wurden bei einer intensiven Nachsuche keine Schalen von Haselnüssen unter den noch jungen und obendrein stark beschatteten Sträuchern gefunden.

Zur Verifizierung dieses vermuteten Sachverhaltes wurden im gesamten Gelände sogenannte „nest-tubes“ zum Nachweis von Haselmäusen ausgebracht und im September und Oktober 2016 auf Besatz kontrolliert. Es wurde in keinem der Niströhren Ansätze von Nisttätigkeit von Haselmäusen gefunden. Auch andere Tiere haben die Röhren nicht belegt. Im Anhang 1 ist diese Untersuchung ausführlich erläutert.

Daraus lässt sich ableiten, **dass hier keine Haselmäuse vorhanden sind und demzufolge keine Population dieser Art in erheblichem Maße beeinträchtigt.**

#### **Myotis daubentonii - Wasserfledermaus**

Sowohl Sommerquartiere (Baumhöhlen und Spalten) als auch Überwinterungsquartiere der Wasserfledermaus (Höhlen und Stollen, evtl. Verrohrungen kleiner Gewässer) werden von dem Vorhaben nicht berührt, da sie im untersuchten Bereich nicht vorhanden sind. Ihre Jagdhabitats umfassen Strukturen, wie sie heute in der unmittelbar östlich angrenzenden Umgebung des Vorhabens (Flusslauf der Bigge mit uferbegleitendem Bewuchs) vorhanden sind und durchweg erhalten bleiben. Das angestrebte Bauvorhaben wird die Jagdmöglichkeiten der Art nicht in entscheidendem Umfang verändern.

**Eine etwaige Population wird nicht in erheblichem Maße gestört.**

#### **Nyctalus leisleri - Kleiner Abendsegler**

Diese Art lebt in Wäldern und Parklandschaften mit Baumhöhlen und jagt über Freiflächen in Höhen von etwas über 10 m. Die Wochenstuben befinden in Hohlräumen von Bäumen, unter abstehender Borke und in Nistkästen, seltener auch in Gebäuden, sind in NRW jedoch nur selten vorhanden. Im untersuchten Bereich des Plangebietes sind keine für Wochenstuben geeignete Strukturen vorhanden, da weder Baumhöhlen noch abstehende Borkenstücke an aufstehendem Totholz vorhanden sind. Als Jagdhabitat geeignete Freiflächen sind dort ebenfalls nicht vorhanden. Somit wird die Errichtung von Gebäudekomplexen im untersuchten Gebiet nicht zu einer erheblichen Störung der Jagdtätigkeit dieser Fledermaus führen.

**Etwaige Populationen dieser Art werden nicht in erheblichem Maße beeinflusst.**

#### **Nyctalus noctula - Großer Abendsegler**

Diese Art lebt in Wäldern und Parklandschaften mit Baumhöhlen und jagt über Freiflächen, oft in größeren Höhen. Die Wochenstuben befinden sich in Hohlräumen von Bäumen, unter abstehender Borke und in Nistkästen, seltener in Gebäuden. Im untersuchten Bereich sind keine für Große Abendsegler geeignete Totholzstrukturen vorhanden. Weiter entfernt gelegene Jagdhabitats über offenen Flächen bleiben ebenfalls erhalten, so dass die Jagdtätigkeit der Fledermausart nicht beeinträchtigt wird.

**Etwaige Populationen dieser Art werden nicht in erheblichem Maße gestört.**

Pipistrellus nathusii                      Rauhhautfledermaus

Die Überwinterungsquartiere (vorwiegend Hohlräume in Bäumen sowie Fels- und Gebäudespalten) der fernwandernden Rauhhautfledermaus befinden sich i. d. R. außerhalb von NRW und werden daher von dem Vorhaben nicht berührt. Auch die Wochenstuben dieser Art sind in NRW kaum anzutreffen; sie befinden in Hohlräumen von Bäumen, unter abstehender

Borke und in Nistkästen, seltener in Gebäuden. Im untersuchten Gebiet sind keine solchen geeigneten Hohlräume vorhanden, es entstehen daher keine Auswirkungen auf die Art. Die Jagdhabitats der Rauhauffledermaus liegen an insektenreichen Waldrändern, besonders in feuchten bis nassen Lagen in der Nähe von Gewässern. Gegebenenfalls wäre der teilweise mit Gehölzen bewachsene Flusslauf der Bigge östlich des Plangebietes ein geeignetes Jagdhabitat, dieser Bereich bleibt jedoch unverändert erhalten.

**Eine etwaige Population wird nicht in erheblichem Maße gestört.**

#### **Pipistrellus pipistrellus - Zwergfledermaus**

Die Zwergfledermaus ist die im Sauerland am weitesten verbreitete Fledermausart und hat sowohl ihre Überwinterungsquartiere als auch ihre Wochenstuben in Gebäudehöhlräumen. Auch nördlich der Ortslage der Stadt Olpe ist mit einem Vorkommen dieser Art durchaus zu rechnen. Allerdings werden keine der genannten, für die Art essentiellen Quartiere von dem Vorhaben beansprucht. Als Jagdhabitat für Zwergfledermäuse dienen Waldränder, Gehölzstreifen und Feldhecken, welche in der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabens erhalten bleiben. Allerdings entstehen mit der geplanten Bebauung und den sie umgebenden Außenanlagen neue Strukturen, die ebenfalls gut als Jagdhabitat geeignet sein werden.

**Eine etwaige Population wird nicht in erheblichem Maße gestört.**

#### **Accipiter gentilis - Habicht**

Habichte nisten in Wäldern mit altem Baumbestand (Nadelgehölze und Rotbuchen). Diese Strukturen sind im weiteren Umfeld von Olpe verbreitet vorhanden; in unmittelbarer Nähe und inmitten des untersuchten Gebietes befindet sich jedoch kein Horst von Habichten. Das Jagdhabitat eines Habichtpaares umfaßt 400 bis 1000 ha. Somit ist klar, dass eine Nutzung von rund 0,4 ha Offenland nicht zu einer existenzbedrohenden Einschränkung von ggf. in diesem Raum vorhandenen Brutpaaren führen wird.

**Die geplante Bebauung wird diese Art nicht in erheblichem Maße stören.**

#### **Accipiter nisus - Sperber**

Sperber nisten bevorzugt in dichten Nadelwaldbeständen, wie sie im weiteren Umfeld von Olpe verbreitet vorhanden sind; in unmittelbarer Nähe und inmitten des untersuchten Gebietes befindet sich jedoch kein Horst von Sperbern. Das Jagdhabitat eines Sperberpaares umfaßt 400 bis 700 ha. Somit ist klar, dass eine Nutzung von rund 0,4 ha Offenland in Ortsnähe nicht zu einer existenzbedrohenden Einschränkung von ggf. in diesem Raum vorhandenen Brutpaaren führen wird.

**Die geplante Bebauung wird diese Art nicht in erheblichem Maße stören.**

#### **Anthus trivialis - Baumpieper**

Baumpieper brüten am Boden in hochstaudenreichen Kahlschlag- oder Waldrandflächen, häufig unter niedrigen Gebüschern oder Farnen, mit hohen Singwarten auf Bäumen und Sträuchern. Im Plangebiet ist kaum Unterwuchs vorhanden, der dieser Art hinreichend Schutz insbesondere für eine Brutfähigkeit gewähren würde. Gegebenenfalls geeignete Strukturen sind hier nur rudimentär ausgebildet, außerdem treten aufgrund der Lage zwischen der Biggestraße und der Rüblinghauser Straße wiederholt erhebliche Störungen auf. Bei der Begehung wurden keinerlei Hinweise auf Neststandorte von Boden- und Heckenbrütern festgestellt. Aufgrund der erwähnten, häufigen Störungen wird der Bereich offensichtlich von Bodenbrütern gemieden.

**Es ist davon auszugehen, dass Baumpieper nicht von dem Vorhaben negativ betroffen werden.**

### **Asio otus - Waldohreule**

Waldohreulen nisten bevorzugt in Nestern z. B. von Krähen und Mäusebussarden und jagen in halboffenen Landschaften mit Feldgehölzen, aber auch an strukturreichen Siedlungsrandern. Während im Plangebiet keine geeigneten Brutbiotope bzw. Horste vorgefunden worden sind, können aufgrund der hier aktuell vorhandenen Strukturen durchaus gelegentlich jagende Waldohreulen vorkommen. Mit der künftig möglichen Überbauung werden zwar geringe Teilflächen dieses potenziellen Jagdhabitats künftig entfallen, es bleiben aber in der näheren und weiteren Umgebung sehr viele vergleichbar geeignete Flächen erhalten. Außerdem werden mit der Eingrünung auf den nicht überbaubaren Flächen mittel- bis langfristig Strukturen geschaffen, die Waldohreulen weiterhin eine Beutesuche ermöglichen werden.

**Daher ist nicht damit zu rechnen, dass diese Art in erheblichem Maße gestört werden wird.**

### **Buteo buteo - Mäusebussard**

Mäusebussarde nisten in Randbereichen von Wäldern sowie auf Einzelbäumen und Gehölzgruppen, jedoch auf großen Bäumen in 10 bis 20 m Höhe. Solche Strukturen sind im untersuchten Gebiet durchaus vorhanden (ältere Eichen mit teilweise starkem Stammholz). Allerdings befindet sich dort kein Horst von Mäusebussarden. Zur Jagd werden Offenlandbereiche in weiterer Umgebung des Horstes aufgesucht. Das Jagdhabitat eines Bussardpaares umfaßt mindestens 150 ha. Somit ist klar, dass eine Nutzung von rund 0,4 Offenland in Ortsnähe nicht zu einer existenzbedrohenden Einschränkung von ggf. in diesem Raum vorhandenen Brutpaaren führen wird.

**Die geplante Bebauung wird diese Art nicht in erheblichem Maße stören.**

### **Passer montanus - Feldsperling**

Feldsperlinge brüten bevorzugt in Gehölzen und Gärten mit Obstbäumen in der Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Siedlungen. Sie legen ihre Nester häufig in Baumhöhlen, Mauernischen, Felsspalten oder zwischen Kletterpflanzen an Mauern an. Diese Strukturen sind unmittelbar im untersuchten Gebiet nicht vorhanden, daher sind hier keine brütenden Feldsperlinge zu erwarten. Auch als Nahrungshabitat ist das Gelände für Feldsperlinge eher ungeeignet, da sie eher Getreidefelder und extensiv genutztes Grünland aufsuchen. Die samentragenden Hochstauden am Rand des Gehölzbestandes könnten zeitweilig für die Art attraktiv sein, solche Staudenfluren sind jedoch in näherer und weiterer Umgebung des Vorhabens überall in besserer Ausprägung vorhanden. Bei den Begehungen sind keine Trupps von Feldsperlingen gesichtet worden. Das Vorhaben wird daher keine für den Feldsperling bedeutsamen Strukturen beanspruchen.

**Diese Art wird somit nicht erheblich von dem Vorhaben betroffen.**

### **Phylloscopus sibilatrix - Waldlaubsänger**

Waldlaubsänger sind waldbewohnende Bodenbrüter und legen ihre backofenförmigen Nester gut versteckt unter Gebüsch und Gestrüpp an. Im Plangebiet ist kaum Unterwuchs vorhanden, der dieser Art hinreichend Schutz insbesondere für eine Brutaktivität gewähren würde. Außerdem treten aufgrund der Lage zwischen der Biggestraße und der Rüblinghauser Straße wiederholt erhebliche Störungen auf. Bei der Begehung wurden keinerlei Hinweise auf Neststandorte von Boden- und Heckenbrütern festgestellt. Aufgrund der erwähnten, häufigen Störungen wird der Bereich offensichtlich von Bodenbrütern gemieden.

**Daher ist davon auszugehen, dass Waldlaubsänger nicht von dem Vorhaben negativ betroffen werden.**

## **Strix aluco - Waldkauz**

Waldkäuse nisten bevorzugt in lichten Mischwäldern in Baumhöhlen, nutzen aber auch Höhlen in älteren Obstbaumbeständen und sogar Dachböden und Kirchtürme in der Bebauung. Im untersuchten Bereich sind in den vitalen Eichenhochstämmen keine Baumhöhlen vorhanden, so dass ein Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann. Der Lebensraum des Waldkauzes ist eine reich strukturierte Kulturlandschaft mit Wechsel von Wäldern, Gehölzstreifen und offenen Agrarflächen, daher ist der untersuchte Bereich auch als Jagdhabitat für diese Art nur bedingt geeignet. Erst in der weiteren Umgebung sind als Jagdhabitat geeignete Flächen vorhanden. **Daher ist nicht damit zu rechnen, dass diese Art durch das Vorhaben in erheblichem Maße gestört werden wird.**

### **8.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen**

Wie im vorstehenden Abschnitt dargelegt, wird das Vorhaben auf möglicherweise zeitweilig im untersuchten Bereich vorkommende, planungsrelevante Arten entweder keine oder allenfalls geringfügige Auswirkungen haben. Dies gilt unter bestimmten Randbedingungen, die eine Vermeidung oder zumindest eine Minimierung von Störungen etwaiger planungsrelevanter Arten zum Ziel haben. Solche Auswirkungen können im wesentlichen durch Bautätigkeiten in den Monaten August bis Ende März minimiert bzw. ganz vermieden werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegt [*Bautätigkeit wird in diesem Zeitfenster erfolgen*]. Im untersuchten Gebiet sind keine Strukturen erkennbar, die planungsrelevanten Tieren als Überwinterungshabitat dienen. Eine Rodung des Gehölzbestandes kann daher in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen [*Rodung bereits bis Ende Februar erfolgt*]. Dabei werden artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausgeschlossen. Dieses Vorgehen dient nicht nur zum Schutz der betrachteten, planungsrelevanten Arten, sondern der gesamten, im untersuchten Raum vorhandenen Tierwelt.

Geringfügig betroffen sein können solche Arten, die die beanspruchten Flächen ganz oder teilweise als Jagdhabitat oder sonstigen Teillebensraum nutzen. In der Gemarkung Olpe-Stadt mit Bebauung in den Tälern und auf den Hängen sowie land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf den Talhängen und Kuppen sind aber sehr viele – teilweise auch besser geeignete – Jagdhabitats für eventuell betroffene Arten vorhanden, daher können die aufgeführten Beeinträchtigungen zugelassen werden. Auch hier können durch die Beschränkung der Baumaßnahmen auf das o. a. Zeitfenster die meisten Konflikte von vornherein vermieden werden.

Daher werden keine artspezifischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, wie sie z. B. bei erheblichen Eingriffstatbeständen mit vorgezogenen Maßnahmen ggf. umgesetzt werden müssten.

### **8.2.6 Zusammenfassung**

Die Stadt Olpe beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Olpe – Mehrfamilienhäuser Biggestraße“ in der Gemarkung Olpe-Stadt Baurecht für die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Dieses Vorhaben kann sich auf Tier- und Pflanzenarten auf den beanspruchten Flächen und ggf. darüber hinaus auswirken.

In dieser Ausarbeitung wird geprüft, welche der 25 planungsrelevanten Arten des Meßtischblatts 4913 (3. Quadrant) in erheblicher, d. h. relevanter Weise betroffen sein können. Diese Überprüfung hat ergeben, dass einige der betrachteten Arten überhaupt nicht betroffen sein werden, da sie hier aufgrund ihrer Lebensraumsprüche nicht vorkommen. 14 Arten der Liste können jedoch in unerheblichem Maße (zeitweilige oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein. Mit Bautätigkeiten außerhalb

der Brutzeiten (Mitte März bis Ende Juli) wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen die artenschutzverträglichste Lösung sichergestellt.

**Die Erstellung artenschutzrechtlicher Protokolle ist nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich.**

*Im Anhang des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist die genaue Untersuchung des Geländes auf Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) dargestellt.*

### **Die vom Vorhabenträger zu beachtende Anmerkung der Unteren Naturschutzbehörde**

*Die untere Naturschutzbehörde verfügt über keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 ‚Olpe-Mehrfamilienhäuser Biggestraße‘, welche Auswirkungen auf dessen Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtigt nicht den Schluss, dass im Einwirkungsbereich des Vorhabens diese Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) nicht vorkommen und gegebenenfalls Nachteile erleiden könnten. Die wesentliche Beeinträchtigung dieser Art 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 unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe> aufgeführt.*

### **8.3 Monitoring**

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Kreisstadt Olpe in Einvernehmen mit dem Kreis Olpe und den zuständigen Fachbehörden.

Zielsetzung eines solchen **Monitoring** ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Federführend lädt die Kreisstadt Olpe alle 3 Jahre jeweils im II. Quartal zu einem Monitoringtermin ein.

### **8.4 ‚Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen‘ im Plangebiet**

In Ergänzung und zur Präzisierung des Umweltberichtes (insbesondere Ziffer 8.1.2 – A., C. und D. sowie 8.1.7) sind hier die spezifischen Festsetzungen des Bebauungsplanes genannt, die die mit dieser Bauleitplanung verbundenen Eingriffe in die noch vor-

handene Natur und Landschaft ‚abmildern‘ sollen und um die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft nachhaltig aufzuwerten.

Dazu setzt der Bebauungsplan, wie auch der Abb. 20 zu entnehmen ist, vier unterschiedliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Ab. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) sowie Abs. 6 BauGB fest,

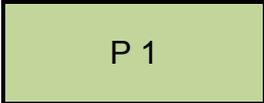
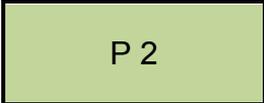
	Private Grünfläche – Gartennutzung, wie z.B. Rasen, Wiese, Pflanzbeete
	Private Grünfläche – Steilhang aus Fels, mit Sicherungsmaßnahmen, natürliche Sukzession
	Anpflanzen von Sträuchern Mindestgröße 2xv, o.B., 80-100 cm Pflanzabstand mind. 1,30 x 1,30 m, mit Artenauswahl Ligustrum vulgare, Liguster Cornus in Arten, Kornelkirsche, Hartriegel Symphoricarpos albus va. Laevigatus, Schneebeere Spiraea in Arten und Sorten, Spierstrauch Syringa vulgaris in Sorten, Flieder
	Anpflanzen von einer geschnittenen Hecke zur Biggestraße Mindestgröße 2xv., m.B. 80 – 100 cm, Artenauswahl Carpinus betulus, Hainbuche Acer campestre, Feldahorn Cornus mas, Kornelkirsche
	Anpflanzen von 6 kleinkronigen Bäumen Hochstamm, Mindestgröße H., 3xv, Stu 18-20 cm Kronenansatz mind. 2,20 m, Artenauswahl Carpinus betulus, Hainbuche Carpinus betulus „Fastigiata“, Säulenhainbuche Quercus robur „Fastigiata“

Abb. 27 – ‚Grün‘ - Festsetzungen gemäß Bebauungsplan

## 9.0 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Plangebiet mittelbar von dem Betrieb ‚Bigge Energie‘ (Stadtwerke Olpe) betroffen, der im gegenüberliegenden Gewerbegebiet ‚In der Trift‘ liegt; er ist von der Plangebietsgrenze ca. 20,00 m entfernt und liegt ca. 10 m tiefer (Oberkante Biggestraße) liegt.

Der Betrieb ‚Bigge Energie‘ wird von der Straße ‚In der Trift‘ erschlossen.

Der Betrieb könnte sich mit seinem bestehenden Lagerplatz für Wasser- und Gasrohre etc. und dem daraus resultierenden starkem Lkw-Rangier-, Entladungs- und Beladeverkehr im Rahmen seiner Zulässigkeit auswirken.

Auch ohne gutachterliche Untersuchung war bei verschiedenen Plangebiets- und Ortsbesichtigung festzustellen, dass die o.a. Lagerplatznutzung selten und dann auch

nur kurzfristig erfolgt ist und regelmäßig von dem Verkehrslärm der ‚Biggestraße‘ und insbesondere der Straße ‚In der Trift‘ überlagert wurde. Insoweit kann von einer nachhaltigen und unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch die entfernt liegende gewerbliche Lagerhaltung nicht ausgegangen werden (vergl. dazu die gutachterlich vorgenommene Geräuschkontingentierung gemäß Bebauungsplan Nr. 45 ‚Gewerbegebiet In der Trift‘).

Der gewerbliche Lärm der Lagerplatznutzung muss an der Baugebietsgrenze des geplanten Vorhabens bzw. der geplanten WA-Nutzung den Orientierungswert gemäß TA Lärm von 55 dB(A) Tags und 40dB(A) Nachts beachten.



Abb. 28 – Gewerbegebiet ‚In der Trift‘ – Betrieb der ‚Bigge Energie‘ mit Lagerplatz, Blick auf das Plangebiet



Abb. 29 – Gewerbegebiet ‚In der Trift‘ – Betrieb der ‚Bigge Energie‘ mit Lagerplatz, Blick vom Plangebiet, Grenze Plangebiet/Biggestraße bis zur stark eingrünzten Grenze des Lagerplatzes mind. 20 m

Die anderen bestehenden Nutzung in dem Gewerbegebiet (Rettungswache, OBI-Baumarkt, Fress-Napf, Steuerkanzlei, Gartenmarkt etc.) sind soweit vom Plangebiet entfernt, dass von einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung nicht ausgegangen werden kann (für die Rettungswache ist ebenfalls eine Geräuschkontingentierung untersucht worden, die gepl. Wohnnutzung ist zulässig).

---

## 10.0 Altlasten / Altlastenverdachtsfälle

---

In dem bei der Kreisverwaltung Olpe, Fachdienst Umwelt, Boden- und Gewässer-  
schutz, geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten bekannt.

**Unabhängig davon ist bei den Bodeneingriffen folgendes zu beachten:**

Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage  
treten.

Sollte der Verdacht einer Bodenkontamination (unter anderem zu erkennen am  
Geruch oder an der Verfärbung) der natürlichen Bodenbeschaffenheit bestehen, so ist  
zum Zwecke der Gefährdungsminderung die Baumaßnahme sofort einzustellen und  
unverzüglich der Landrat des Kreises Olpe, Fachdienst Umwelt, Boden- und Gewäs-  
serschutz, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe (Tel. 02761/81-0; Fax. 02761/81-514)  
und die Kreisstadt Olpe, Rathaus, 57462 Olpe (E-Mail: [rathaus@olpe.de](mailto:rathaus@olpe.de), Tel.  
02761/83-0; Fax. 02761/83-1330) in Kenntnis zu setzen.

---

## 11.0 Schutz der Baugrundstücke beim Vorhandensein von Kampfmitteln

---

Aufgrund der zwischenzeitlich zur Verfügung gestellten Untersuchungsergebnisse der  
Bezirksregierung Arnsberg und des Ordnungsamtes der Kreisstadt Olpe konnte fest-  
gestellt werden, dass eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt.

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet im westlichen/südli-  
chen Bereich außerhalb des Plangebietes) kann eine Kampfmittelbelastung der zu be-  
planenden Fläche nicht ausgeschlossen werden.

Deshalb wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für  
die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW-Baugrundeingriffe) auf Flächen mit  
Kampfmittelverdacht im Bereich der Bombardierung empfohlen.

Die TVV KpfMiBesNRW steht im Internet.

Das Absuchen der beiden zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der  
Bombardierung ist aus fachlicher Sicht erforderlich.

Eine Oberflächendetektion nach Kampfmitteln ist erforderlich und kann nur auf vor-  
bereiteten Flächen durchgeführt werden. Es ist daher sicherzustellen, dass die abzu-  
suchenden Flächen vor einem vereinbarten Absuchtermin tatsächlich vorbereitet sind.  
Weitere Informationen dazu sind dem Internet des Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Westfalen-Lippe zu entnehmen.

**Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen und bei der Bauausführung ist auf  
folgendes zu achten:**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche  
Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind  
die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreisstadt Olpe als örtliche Ordnungsbehörde  
(E-Mail: [rathaus@olpe.de](mailto:rathaus@olpe.de), Tel. 02761/83-0; Fax. 02761/83-1330) und/oder die Kreis-

polizeibehörde des Kreises Olpe (Tel. 02761/81-0) und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Hagen, zu verständigen.

Der Gem. RdErl. des Innenministeriums - 75-54.06.06 - und des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006 – V A 3 – 16.21 – zur Zusammenarbeit zwischen den Bauaufsichtsbehörden und dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu beachten.

## **12.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

---

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale und Bodendenkmale werden auch nicht vermutet.

### **Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:**

Bei Bodeneingriffen können auch 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 als Untere Denkmalschutzbehörde (E-Mail: [rathaus@olpe.de](mailto:rathaus@olpe.de), Tel. 02761/83-0; Fax. 02761/ 83-1330) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (vergl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz [DSchG] NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz [DSchG] NW).

## **13. Ver- und Entsorgung**

---

### **13.1 Wasserversorgung**

Zuständig für die Wasserversorgung im Plangebiet ist die ‚Bigge Energie‘.

Eine ständig ausreichende quantitative wie qualitative Wasserversorgung ist sichergestellt.

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren wird der Nachweis des ausreichenden Löschwassers auf die Dauer von 2 Stunden geführt; die Standorte der vorhandenen Hydranten/Löschwasserentnahmestellen an der Biggestraße sind ausreichend.

### **13.2 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet zukünftig anfallende Schmutzwasser über den städtischen Kanal DN 250 in der Biggestraße abgeführt und der städtischen Kläranlage Ruhrverbandskläranlage Biggetal zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser der baulichen Anlagen (z.B. Dachentwässerung, wasserdurchlässige gepflasterte oder geschotterte private Verkehrsfläche/Zuwegung zu den Treppenhäusern) wird auf dem Grundstück versickert bzw. gesammelt und zur Bewässerung der Gartenflächen, Bäume und Pflanzen entnommen. Das bei Starkregen ev. überlaufende Niederschlagswasser wird einer Versickerungsrigole zugeführt.

Der Bauherr wird zeitnah bei Erstellung des Rohbaus einen wasserrechtlichen Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 10 WHG i.V.m. §§ 8-9 WHG zu stellen.

### **13.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung ist durch die ‚Bigge Energie‘ sicher gestellt.

### **13.4 Telekommunikation**

Sofern noch zusätzliche Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird die Deutsche Telekom AG, Dortmund, frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.

Die unitymedia NRW GmbH wird, sofern gewünscht, ihr glasfaserbasierendes Kabelnetz zur Versorgung der beiden Gebäude erweitern.

### **13.5 Abfallbeseitigung**

Abfall jeglicher Art fällt im Plangebiet an.

Es wird dennoch auf folgendes hingewiesen:

„Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreisstadt Olpe anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Fraktionen erfasst und im Rahmen des dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und der Kompostieranlagen in Olpe (Betreiber: Olper Entsorgungszentrum GmbH & Co. KG) zugeführt.

Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Kreisstadt Olpe beauftragten Fa. Remondis zu einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage gebracht.

Eventuell anfallender Bauschutt und der anfallende Aushub wird einer Recycling zugeführt.

Der Mutterboden ist absolut zu sichern, zu schützen und auf den Grundstück wieder zu verwenden.’

## **14.0 Erschließung / Verkehr**

---

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Biggetalstraße.

Das vorhandene Straßennetz kann den bestehenden und noch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aufnehmen und verkehrsgerecht verteilen kann.

## **15.0 Durchführung der einzelnen erforderlichen Maßnahmen, Bodenordnung**

---

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Olpe genehmigt – sofern noch erforderlich – bei Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Vorhaben und kontrolliert im Rahmen ihrer Zuständigkeit und im Einvernehmen mit der Kreisstadt Olpe den Vollzug der im Plan festgesetzten Maßnahmen.

Die Pflege, Sicherung und Entwicklung der durchzuführenden Maßnahmen und hier insbesondere der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.

Sofern der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer über den Rahmen der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinaus noch weitere Grünordnungsmaßnahmen auf seinem Grundstück realisieren will, sind die städtebaulichen und gestalterischen Intentionen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten.

Bodenordnerische Maßnahmen, auch gemäß § 45 BauGB, sind nicht erforderlich.

Die für die Umsetzung der Planung benötigten Grundstücksflächen erfassen auch die Flurstücke 144 tlw. und 403 tlw., die sich im Eigentum der Kreisstadt Olpe befinden und von dem Investor erworben werden müssen.

## **16.0 Bergbau**

---

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen.

### **Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:**

Sind im Plangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreisstadt Olpe, Rathaus, 57462 Olpe (E-Mail: [rathaus@olpe.de](mailto:rathaus@olpe.de), Tel. 02761/83-0; Fax. 02761/ 83-1330) zu verständigen und das Bergamt Dortmund bei der Bezirksregierung Arnsberg, 59821 Arnsberg, (Tel. 02931/820; Fax. 02931 / 822520) einzuschalten.

---

## 17.0 Geologie und Baugrund

---

Vor Baubeginn ist eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen (vergl. Umweltbericht).

### **Vor der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:**

Punktuelle Untergrundinformationen mit Register und ev. Schichtenverzeichnis können vom Geologischen Dienst NRW, De-Greift-Straße 125, 47803 Krefeld, Tel. 02151-897285, Fax. 02151-897505 zur Verfügung gestellt oder über [www.gd.nrw.de](http://www.gd.nrw.de) bezogen werden.

---

## 18.0 Sonstige Fachplanungen

---

Dem qualifizierten Bebauungsplan liegen einschlägige gesetzliche Vorgaben zugrunde.

Weitere Gutachten oder zu beachtende Fachplanungen liegen für das Plangebiet und seine Umgebung nicht vor und sind auch nicht erforderlich.

---

## 19.0 Städtebaulicher Vertrag

---

Ergänzend zur Aufstellung des Bebauungsplanes schließt die Kreisstadt Olpe mit den Investor gemäß § 11 BauGB einen ‚Städtebaulichen Vertrag‘ ab.

Er regelt u.a. im Wesentlichen

- Art und Maß der einzelnen geplanten baulichen Anlagen,
- Durchführung der baulichen Anlagen (Baugrund, Baugrube, Hangsicherung)
- die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen,
- die Gestaltung und Pflege der Freiflächen,
- die Gestaltung der Stellplatzanlage sowie
- die Rechtsnachfolge beim Verkauf sowie
- die üblichen Schlussbestimmungen (Kostentragung, Vertragsänderungen, Wirksamwerden etc.).

Die Stadtvertretung der Kreisstadt Olpe beschließt den Städtebaulichen Vertrag vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 129, er ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 129 und seiner Begründung und wird auch nicht veröffentlicht.

## 20.0 Gestalterische Festsetzungen (vergl. auch Ziffer 7.5 der Begründung)

Zur Sicherung der im einzelnen bereits oben geschilderten städtebaulichen Entwicklungsziele für dieses Plangebiet werden die gestalterische Vorschriften für die äußere Gestaltung der beiden Wohnhäuser in den ‚Städtebaulichen Vertrag‘ übernommen; auf den Erlass von gestalterischen Vorschriften bzw. örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW in Ergänzung der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ff wird verzichtet.

Erreicht werden soll hier insbesondere eine in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung einschließlich der Materialwahl unter Berücksichtigung der Gestaltungsprinzipien der Kreisstadt Olpe.

Gewählt werden daher u.a. einige grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen, die bei der Bauantragstellung zu beachten sind,

- Die zulässige Dachform als Sattel- und Pultdach,
- Die Dacheindeckung in Zink oder anthrazitfarbige Dachpfannen,
- Die Verkleidung der senkrechten Wandflächen in weiß-grauem Farbton (Mineralfarbe), ausnahmsweise ist auch weißer Putz (Flächenanteil < 60 %) zulässig, der Anstrich der Fensterrahmen, Tore und Türen hat im Farbton zu korrespondieren,
- Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen für die zulässigen baulichen Anlagen sowie die festgesetzten OK. Fußboden und die Firstrichtungen sollen das Landschaftsbild in die vorhandene Bebauung an der Biggestraße berücksichtigen,
- Die private Stellplatzanlage (Rasengittersteine oder Ökopflaster) und in den Zuwegungen/Stellplätzen/Zugängen zum Haus breittufiges Basaltsteinpflaster).

## 21.0 STÄDTEBAULICHE WERTE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet untergliedert sich in:

WA 1 – überbaubare Fläche	313,5	qm
WA 2 – überbaubare Fläche	313,5	qm
Gehweg	20,0	qm
Stellplätze St 1 - St 15	113,0	qm
Private Verkehrsfläche	236,0	qm
Grünfläche – P 1	252,0	qm
Grünfläche – P 2	413,0	qm
Grünfläche – P 3	76,0	qm
Hecke – P 4	44,0	qm
<b>SUMME des Plangebietes</b>	<b>= 1.782,0</b>	<b>qm</b>

**Das Plangebiet umfasst ca. 1.782 qm**

## **22.0 Kosten**

---

Der Investor trägt die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Plangebietes.

Im Übrigen werden auf die spezifischen Regelungen des Städtebaulichen Vertrages und auf § 12 Abs. 6 BauGB verwiesen.

## **23.0 Beteiligungsverfahren**

---

### **23.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.2016) durchgeführt, und zwar durch die Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 06.03.2017 im Rathaus der Kreisstadt Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/ Biggese.

### **23.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist vom 12.06. bis 14.07.2017 erfolgt.

### **23.3. Behördenbeteiligung**

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

Kreisstadt Olpe, im \_\_. \_\_. 2017

Der Bürgermeister

I. V.  
Judith Feldner, Techn. Beigeordnete

**Aufgestellt:**

Schmallenberg – Gleidorf, den 28.08.2017/boe.

Gez.

**Jürgen Wagner**

Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur