Kreisstadt Olpe

21. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich „Seniorenzentrum Osterseifen“

Begründung

19.12.2017

Aufgestellt durch

pp a|s

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf ... 3
2. Anlass und Ziele der Planung ... 3
3. Prüfung von Standortalternativen ... 4
4. Räumlicher Geltungsbereich ... 4
5. Übergeordnete Planungen ... 5
5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung ... 5
5.2 Landschaftsplan ... 5
5.3 Richtfunktrasse ... 6
5.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete ... 6
5.5 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange ... 6
6. Heutige FNP-Darstellung (6. FNP-Änderung) ... 6
7. Ver- und Entsorgung ... 7
7.1 Vorhandene Trassen ... 7
7.2 Niederschlagswasser ... 7
8. Erläuterungen zu der geplanten FNP-Darstellung (21. FNP-Änderung) ... 8
9. Klimaschutz ... 9
9.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken ... 9
9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen ... 9
10. Altstandorte und Altlasten ... 9
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 10
12. Immissionsschutz ... 10
13. Umweltprüfung und Umweltbericht ... 10
14. Artenschutz ... 11
15. Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen ... 11
16. Kampfmittel ... 12
Anhang ... 13

1. Verfahrensablauf

10.12.2015	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen
26.04.2016	Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB durch den Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen
26.04.2016 - 31.05.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
14.04.2016	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
26.04.2016	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
26.04.2016 - 31.05.2016	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
07.09.2017	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
04.10.2017 - 06.11.2017	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
21.09.2017	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
04.10.2017 - 06.11.2017	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
__.__.2018	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
__.__.2018	Feststellungsbeschluss der 21. FNP-Änderung gemäß § 6 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
__.__.2018	Genehmigung der 21. FNP-Änderung gemäß § 6 (1) BauGB
__.__.2018	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 21. FNP-Änderung

2. Anlass und Ziele der Planung

In den kommenden Jahren wird die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen und Altenpflegeeinrichtungen in der Kreisstadt Olpe durch den wachsenden Anteil von Senioren an der Wohnbevölkerung weiter steigen. Die WohnGut GmbH beabsichtigt deshalb das bestehende Wohnangebot um ein weiteres Segment zu erweitern. Auf einer nordwestlich an das WohnGut Osterseifen angrenzenden Freifläche sollen mehrere kleine Gebäude in einer parkähnlichen Gartenlandschaft entstehen. Die Gebäude sollen ein spezielles Angebot für Senioren und behinderte Menschen bieten, die weiterhin ein individuelles Wohnen wünschen, gleichzeitig aber von der Nähe zu den umfangreichen Pflege- und Versorgungsangeboten des WohnGut Osterseifen profitieren möchten.

Durch das geplante WohnGut Village kann das heutige Angebot an seniorengerechten Wohnnutzungen durch ein zusätzliches Segment erweitert werden. Zudem können die vor Ort bereits bestehenden Infra-

struktur- und Versorgungsangebote genutzt werden und müssen nicht an einem anderen Standort neu entwickelt werden.

Im Zuge der geplanten baulichen Erweiterung des Seniorenzentrums Osterseifen ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe erforderlich. Die Änderung betrifft Flächen, die in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurden.

3. Prüfung von Standortalternativen

Im Zuge der planerischen Vorüberlegungen wurden verschiedene Standortalternativen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung geprüft und die Vor- und Nachteile der jeweiligen Alternative abgewogen. Folgende Alternativen wurden geprüft:

- Erweiterung im Nahbereich des bestehenden WohnGuts Osterseifen
- Verlagerung der geplanten Nutzungen an einen anderen Standort in der Kreisstadt Olpe
- Verlagerung an einen sonstigen externen Standort, z. B. im Landkreis Olpe oder auch in den benachbarten Landkreisen

Gemäß den Zielsetzungen beabsichtigt die ortsansässige WohnGut GmbH eine Erweiterung des bereits bestehenden Wohnangebots für Senioren und behinderte Menschen um ein von den bisherigen Wohnangeboten abweichendes, zusätzliches Wohnsegment. Geplant ist die Errichtung mehrerer kleiner Wohngebäude, die ein spezielles Angebot für Senioren und behinderte Menschen bieten, die trotz körperlicher und/ oder auch geistiger Einschränkungen weiterhin ein individuelles, weitgehend selbstbestimmtes Wohnen wünschen. Ein sehr wichtiger Aspekt der Planung ist, dass den zukünftigen Bewohnern aufgrund der eingeschränkten individuellen Mobilitätsradien sowie weiterer gesundheitlicher Einschränkungen ein direkter Zugang zu Pflege- und Versorgungsangeboten ermöglicht werden soll.

Entscheidend für das Funktionieren der vorliegenden Planung ist deshalb, dass die bereits realisierten medizinischen, technischen und sonstigen Infrastruktur- und Versorgungsangebote genutzt werden können und nicht an einem externen Standort neu gebaut werden müssen.

Aufgrund der Synergieeffekte durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur des WohnGuts Osterseifen hat die vorliegende Planung zudem positive Auswirkungen auf die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, hilft bei der Vermeidung von Kfz-Verkehren sowie verkehrsbedingter Emissionen, führt zu geringeren Kosten für den Betreiber und somit auch für die zukünftigen Bewohner.

Das geplante Bauvorhaben ist deshalb auf die räumliche Nähe zu den bestehenden Angeboten der WohnGut GmbH angewiesen. Eine Verlagerung der geplanten Nutzungen auf andere Flächen im Stadt- oder Kreisgebiet hätte hingegen negative energetische, ökologische, verkehrliche, soziale und finanzielle Auswirkungen und würde letztlich die Ziele des geplanten Vorhabens konterkarieren. Aus diesen Gründen wurde die Verlagerung auf einen externen Standort nicht in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,0 ha große Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im nordöstlichen Olper Stadtgebiet. Das Gelände befindet sich auf der in Richtung Südwesten auslaufenden Hangseite des Hummelsberges und wird im Westen begrenzt durch die Bundesstraße 54, im Norden und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden durch die Bestandsgebäude der Jugendbildungsstätte „Pallotti-Haus" sowie des WohnGuts Osterseifen. Die Grenze der 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

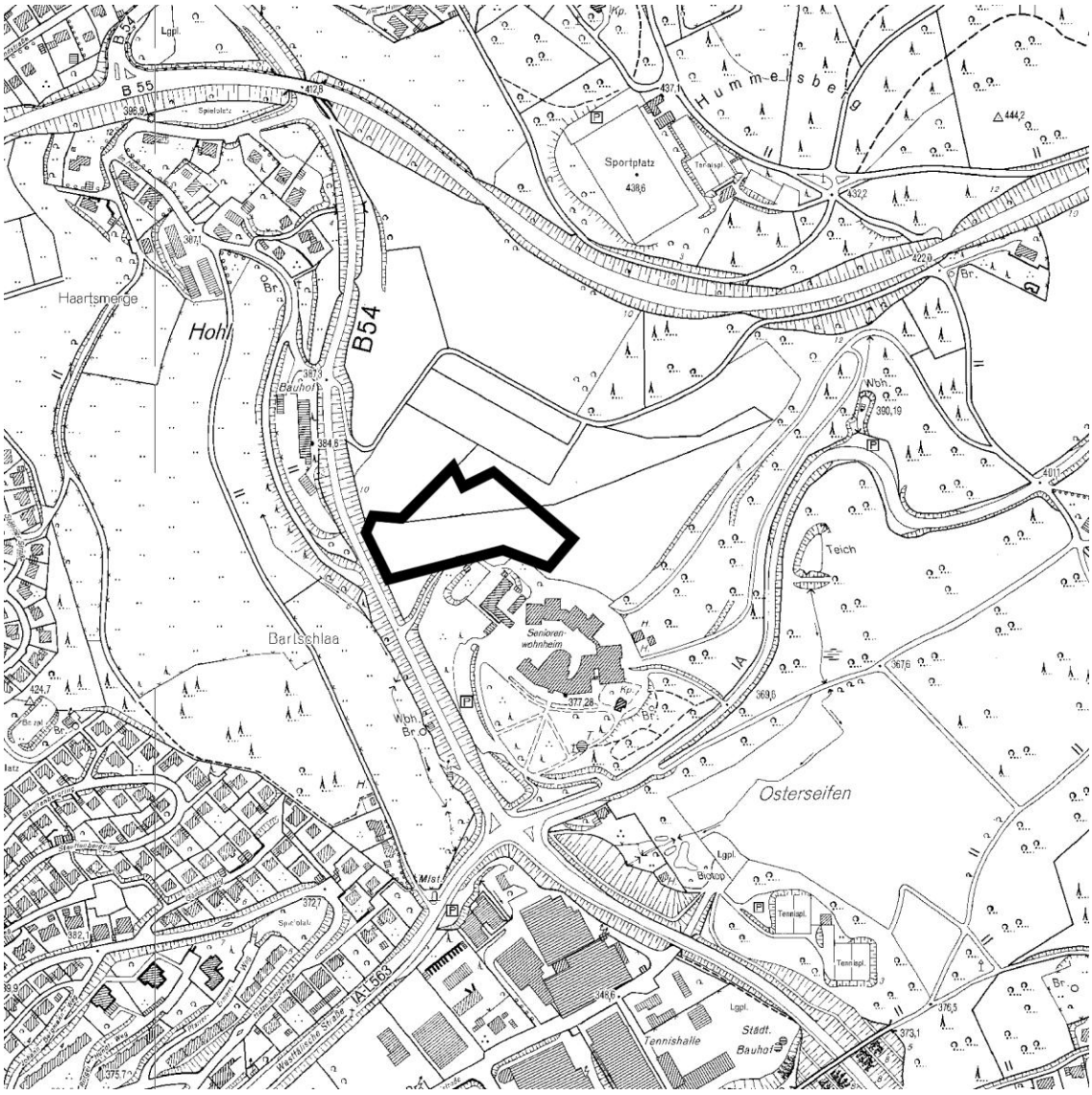

Abb. 1: Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung, neuer Stand mit geänderter Plangebietsgrenze, 06/2017

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Kreisstadt Olpe übernimmt gemäß Landesentwicklungsplan NRW in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums. Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

Im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe), wird das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

5.2 Landschaftsplan

Der neu aufgestellte Landschaftsplan Biggetalsperre – Listertalsperre wurde am 15.07.2013 durch den Kreistag beschlossen. Im Landschaftsplan Nr. 1 sind für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung folgende Gebiete dargestellt:

- Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister-Bergland, LSG Typ A" (allgemeiner Landschaftsschutz)
- Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister-Bergland, LSG Typ B" (besonderer Landschaftsschutz: „Schutz prägender Wiesentäler und besonderer Funktionsräume)

Als Entwicklungsziel ist hier die Erhaltung einer weitgehend offenen, mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen, gliedernden und belebenden Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten gewachsenen Kulturlandschaft definiert.

Mit der vorliegenden Planung werden in Teilabschnitten Darstellungen und Festsetzungen dieses Landschaftsplans überlagert.

Nach § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW (11/2016) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bauleitplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bauleitplan nicht widersprochen hat.

5.3 Richtfunktrasse

Gemäß den Darstellungen im wirksamen FNP verläuft parallel zur B 54 eine Richtfunktrasse durch das Plangebiet. Weder für das Plangebiet noch für die Richtfunktrasse ergeben sich hierdurch Einschränkungen.

5.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete. Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von rund 600 m das geplante Trinkwasserschutzgebiet Olpe-Lütringhausen (Gebietsnummer 491223).

5.5 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB am Planverfahren beteiligt und haben keine Planungsabsichten geäußert, die der kommunalen Planung entgegenstehen.

6. Heutige FNP-Darstellung (6. FNP-Änderung)

Im Zusammenhang mit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen" musste auch der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe aus dem Jahr 2002 aufgrund abweichender FNP-Darstellungen geändert werden. Dies erfolgte durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Rahmen der 6. FNP-Änderung wurde nach der Aufgabe der früheren Klosternutzung neben kleineren zeichnerischen Anpassungen vor allem die ursprünglich im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude" in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum" geändert. Die Darstellung von Grünflächen erfolgte als Übergang zu den Haupterschließungsstraßen und zur freien Landschaft. Der vorhandene und festgesetzte Wald wurde als Fläche für Wald übernommen.

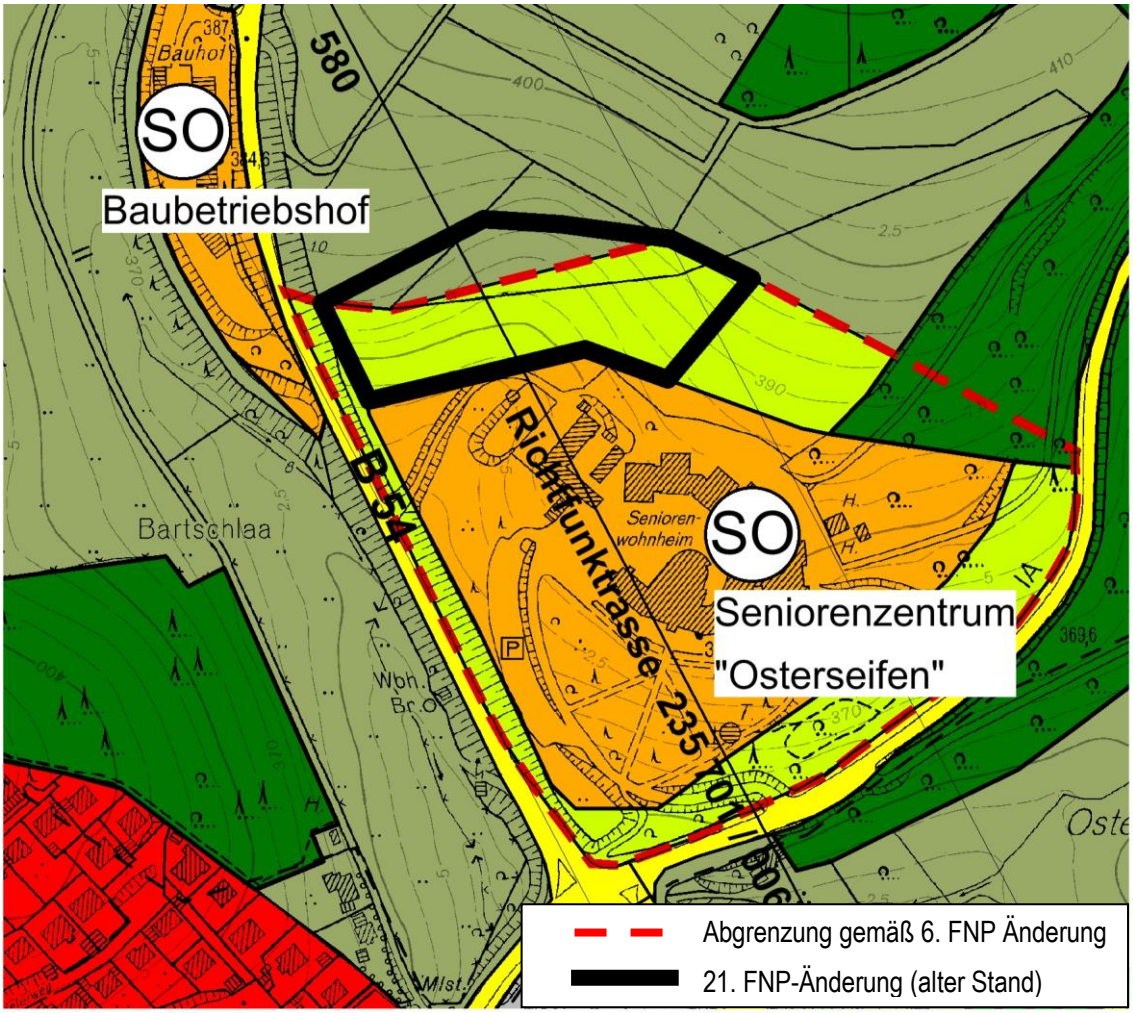

Abb. 2: 6. Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe und früherer Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung, Stand vom 10.12.2015

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Vorhandene Trassen

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Straßen und können an verschiedenen Übergabepunkten zukünftig in das Plangebiet geführt werden. Die Telekommunikationstrassen sind ebenfalls in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können in das Plangebiet verlängert werden.

Im Bereich der neu geplanten Bauflächen liegen nur im Bereich des Jugendhofs Ver- und Entsorgungsleitungen. Daher sind für die nördlichen Bauflächen die erforderlichen gebietsinternen Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen neu zu verlegen.

7.2 Niederschlagswasser

Die Böden im Plangebiet sind für eine Versickerung nur bedingt geeignet. Deshalb soll das im Plangebiet anfallende und nicht auf den unversiegelten Flächen versickernde Niederschlagswasser in einen bereits bestehenden Niederschlagswasserkanal und im weiteren Verlauf in ein vorhandenes Fließgewässer eingeleitet werden. Um die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers von vornherein zu reduzieren, werden im Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen", 2. Änderung und Erweiterung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine dieser Maßnahmen regelt, dass die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren sind diese Vorgaben zu berücksichtigen. Im Zuge der weiteren Entwässe-

rungsplanung wird ein Änderungsantrag für die bestehende Einleitungsstelle des Seniorenzentrums Osterseifen gestellt und ein Nachweis gemäß BWK M 3 geführt.

8. Erläuterungen zu der geplanten FNP-Darstellung (21. FNP-Änderung)

Aufgrund der nun geplanten baulichen Erweiterung des Seniorenzentrums Osterseifen muss der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe geändert werden. Dies erfolgt durch die 21. FNP-Änderung für den Bereich „Seniorenzentrum Osterseifen".

Die wesentliche Änderung betrifft die geplante Erweiterung des Sondergebietes in Richtung Norden, die in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in Teilen als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Entsprechend der geplanten Sonderformen des Wohnens wird die Fläche gemäß § 5 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche dargestellt. Die bisherige Darstellung wird durch diese Sonderbaufläche ersetzt.

Da das städtebauliche Konzept für die geplante neue Bebauung nach dem am 10.12.2015 gefassten Beschluss für die Durchführung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans mittlerweile überarbeitet und präzisiert wurde, wurde auch der Geltungsbereich der 21. FNP-Änderung an die geplante bauliche Entwicklung angepasst. Der Geltungsbereich verkleinert sich deshalb gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von vormals rund 1,4 ha auf nun rund 1,0 ha.

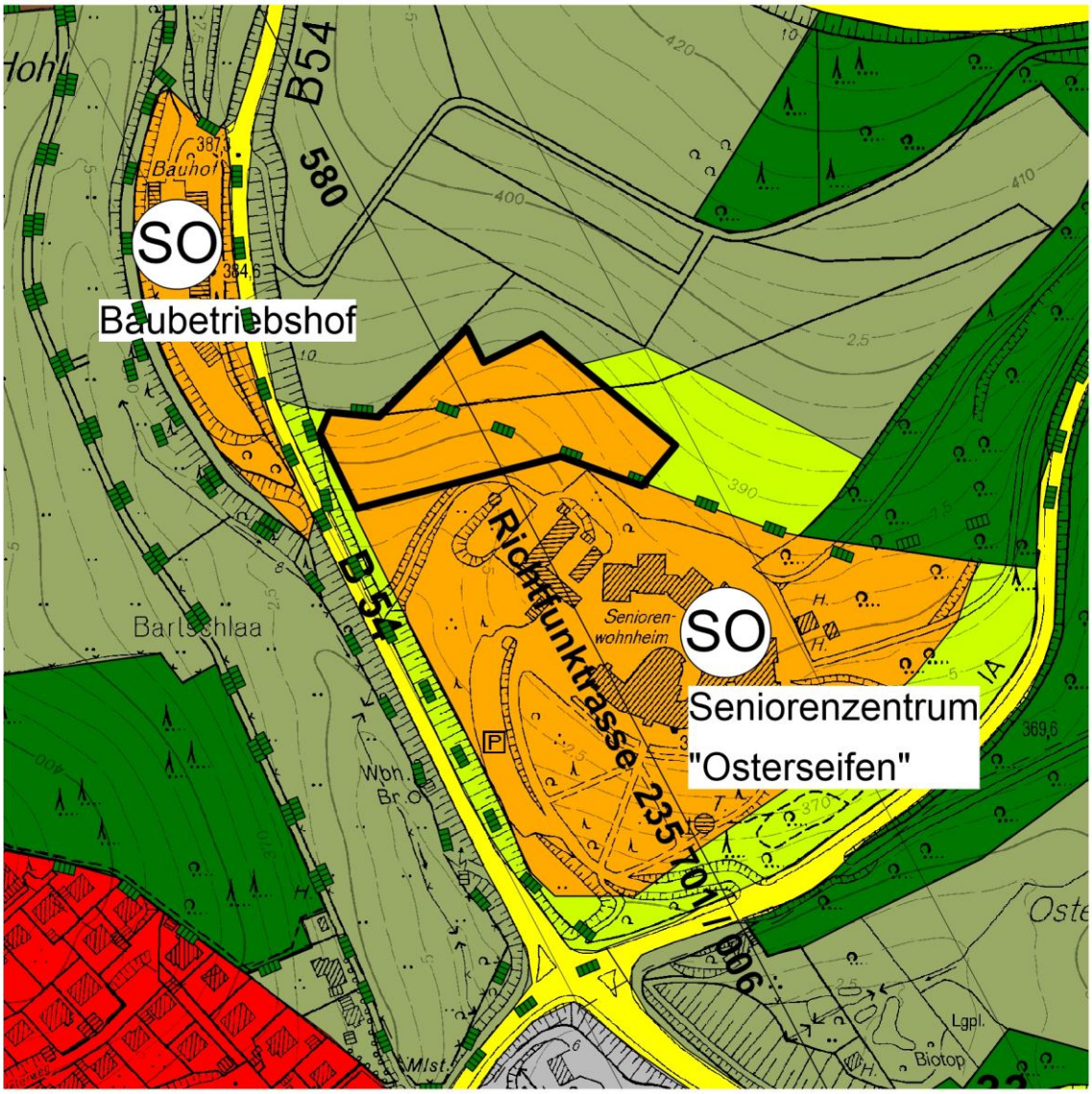

Abb. 4: Geplante Darstellung gemäß der 21. FNP-Änderung der Kreisstadt Olpe, Bereich ‚Seniorenzentrum Osterseifen', Stand 06/2017

9. Klimaschutz

Gemäß § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Das Klima des Landschaftsraums „Olper Senke" ist durch ein submontanes Mittelgebirgsklima im Regenschatten des Bergischen Landes und als überwiegend offenes Geländeklima geprägt. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt zwischen 1.100 bis 1.200 mm im Jahr.

Durch die deutlich zunehmende Überbauung / Versiegelung können lokalklimatisch Aufwärmeffekte auftreten. Großräumig sind jedoch keine relevanten Änderungen zu erwarten, da der Luftaustausch durch die Randlage nach wie vor gewährleistet ist. Frischluftschneisen für die vorhandene Bebauung sind von der Entwicklung der Bauflächen nicht betroffen.

Weiterhin können durch die Rodung von Vegetation negative Auswirkungen auf das Mikroklima entstehen. Durch die geplanten Maßnahmen kommt es jedoch nur zu vergleichsweise geringen Vegetationsverlusten. Des Weiteren kann eine zeitweise lufthygienische Belastung durch Baustellenverkehr (Staubimmissionen, Abgase) erfolgen. Insgesamt ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu rechnen.

Durch die Veränderung der Oberflächenstrukturen wandelt sich das Mikroklima. Bebaute Flächen geben Rückstrahlwärme ab. Diese führt zu einem Verlust von natürlichen Verdunstungs- und Versickerungsflächen und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme im Planungsgebiet. Diese Faktoren können zu einer Erhöhung der Temperatur im Siedlungsbereich beitragen, die sich lokal auf das Mikroklima auswirkt. Zudem werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Abwärme von Heizanlagen das Planungsgebiet gegenüber dem heutigen Zustand klimatisch verändern.

Folgende Maßnahmen dienen der positiven Beeinflussung des Lokalklimas und minimieren die oben genannten Auswirkungen im Plangebiet:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Gehölze
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Pflanzung von Straßenbäumen

9.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Als dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahme ist vor allem der Anschluss an die bereits entstehende Holzpelletanlage relevant. An diese Holzpelletanlage sollen auch die neuen Wohngebäude angeschlossen werden, so dass hier langfristig eine klimaschonende und energieeffiziente Energieversorgung gesichert werden kann.

9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Weitere Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind der Erhalt der im Plangebiet befindlichen Böschungen mit der hier vorhandenen Vegetation sowie die weiteren Festsetzungen zur Begrünung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet. Weitergehende Anpassungsmaßnahmen sind zumindest nach dem heutigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Altstandorte und Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Altstandorte oder Altablagerungen, die im Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen des Kreises Olpe verzeichnet sind.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich ‚Seniorenzentrum Osterseifen' sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden im Geltungsbereich der Planung auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange tangiert.

12. Immissionsschutz

Im Plangebiet existieren aufgrund der angrenzenden B 54/ Siegener Straße Vorbelastungen mit Schallimmissionen. Deshalb wurde im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sowie der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen" eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Es hat sich hierbei gezeigt, dass entlang der Bundestraße bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte nicht überall eingehalten werden können. Nach der Errichtung eines rund 2,5 m hohen aktiven Schallschutzelementes werden die Orientierungswerte im Bereich der geplanten Baugrundstücke hingegen eingehalten.

Auf der Grundlage des Schallgutachtens werden deshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen") entlang der westlichen Plangebietsgrenze aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit diesen aktiven Schallschutzmaßnahmen können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Innenbereich der geplanten Gebäude gesichert werden. Dies betrifft auch die Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze etc.).

13. Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Seniorenzentrum Osterseifen" wurde durch das Büro plan• Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg eine Umweltprüfung durchgeführt. In einem Umweltbericht (Teil II der Begründung) wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zusammengefasst.

Beschreibung des Plangebiets
Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 1,0 ha. Die Darstellungen als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz bzw. ohne Zweckbestimmung) und Flächen für die Landwirtschaft stehen der geplanten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Seniorenzentrum Osterseifen entgegen.

Das Plangebiet ist durch die isolierte Lage zwischen den Bundesstraßen 54 und 55 sowie durch deren Verkehrsaufkommen bereits vorbelastet. Von dem bestehenden WohnGut Osterseifen und der Jugendbildungsstätte Palotti-Haus gehen bereits Störeffekte in Form von Lärm und Flächeninanspruchnahmen aus, die auf den Änderungsbereich wirken.

Insgesamt unterliegt das Gebiet bereits einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie Erholungsnutzung. Gegenüber den schon bestehenden Belastungen durch diese Nutzungen sind die zusätzlichen Belastungen in Bezug auf die planungsrelevanten Arten und deren potentieller Habitate verhältnismäßig gering bzw. konzentrieren sich auf wenige konkrete Beeinträchtigungen.

Verbleibende Beeinträchtigungen
Folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bei Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung „Entwicklung einer Sonderbaufläche" nicht oder nur eingeschränkt zu vermeiden:

<u>Schutzgut Boden</u>
Durch die Neuversiegelung von bisherigen Grünflächen und unter landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Böden gehen im Zuge der geplanten Bebauung und Erschließung in den von den geplanten Wohngebäuden und sonstigen Erschließungsanlagen betroffenen Teilflächen wichtige Bodenfunktionen vollständig verloren.

<u>Schutzgut Grundwasser</u>
Durch die Neuversiegelung von bisherigen Grünflächen und unter landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Böden im Zuge der geplanten Überbauung und Erschließung wird in den betroffenen Bereichen die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt
Im Plangebiet selbst finden sich fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland), schützenswerte Biotoptypen sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen. Mit den Regelungen des Bebauungsplanes zur ökologischen Baubegleitung können wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden und vermindert werden. Ziel der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist die Entwicklung differenzierter Biotopstrukturen. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass neben dem anlagebedingten Flächenverlust keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Die in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vor allem im Übergangsbereich zur freien Landschaft festgesetzten Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen leiten sich aus den Vorgaben des Landschaftsplanes ab. Sie gewährleisten, dass trotz der baulichen Entwicklung des Änderungsbereiches keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild verbleiben.

14. Artenschutz

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG (zuletzt im Juli 2013) und der entsprechenden Anpassung des Landesnaturschutzgesetz NRW (Stand 25.11.2016) sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschriften (VV Artenschutz, Stand 15.09.2010) sind für dieses Vorhaben auch die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten.

Das Büro LökPlan wurde im August 2015 mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I zum geplanten Vorhaben beauftragt. Untersucht wurde, ob im Eingriffsbereich streng geschützte und/ oder planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Bauvorhabens Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden besonders geschützten Arten in NRW ausgelöst werden.

Im Ergebnis zeigt sich, das durch die geplanten Abrissarbeiten Verbotstatbestände bezüglich planungsrelevanter Arten durch in oder an den Gebäuden potentiell vorkommenden Fledermausarten (Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Da es keine zumutbare Alternative zum Abriss der Gebäude gibt, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Maßnahmen erforderlich, die durch eine Ökologische Baubegleitung sicherzustellen sind. Bei Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

15. Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen

Landschaftsplanerische Konzeption

Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wurde ein Konzept erarbeitet, das folgende Aspekte berücksichtigt:

- Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter, die sich aus der Bestandsaufnahme und Bewertung, der Naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung sowie den Vorgaben des rechtswirksamen Landschaftsplans ableiten
- Maßnahmen, die sich der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben.

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch zeichnerische Festlegung und/ oder durch Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans gesichert.

Eingriffsermittlung

Die Bewertung des Eingriffs auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt überschlägig, um den Kompensationsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einschätzen zu können. Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) wird das sogenannte LANUV-Verfahrens eingesetzt. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ausschließlich Freiflächen (ca. 1 ha). Für diese Bereiche ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Die überschlägige Be-

wertung des Eingriffs auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt jedoch anhand der vorgesehenen Nutzungsausweisungen für den gesamten Geltungsbereich (ca. 2 ha) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 102 „Seniorenzentrum Osterseifen („Stand Entwurf 06/2017). Die Bewertung erfolgt damit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Regelungen des ökologischen und gestalterischen Konzepts auf der Ebene des Bebauungsplans. Durch die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (externe Maßnahmen) erforderlich.

Erosionsschutz

Im hängigen Gelände besteht eine latente Erosionsgefährdung bei einer lückenhaften oder fehlenden Vegetationsdecke. Durch den Erhalt der im Plangebiet befindlichen Böschungen inklusive der vorhandenen Vegetation kann die Erosionsgefahr im Plangebiet minimiert werden. Zusätzlich können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen", 2. Änderung und Erweiterung, zur Begrünung der Grün- und Freiflächen Bodenerosionen vermieden werden.

Auf den festgesetzten Grün- und Freiflächen sind unter anderem Baumgruppen, Feldgehölze und freiwachsende Hecken zu entwickeln. Die bereits im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen (Pflanzbindung) entlang der Böschung sind in diese Maßnahme zu integrieren. Die privaten Grünflächen sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzflächenanteilen von mindestens 30 % anzulegen. Der parallel zur B 54 / Siegener Straße zu errichtende Schallschutzwall wird als extensive Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgruppen (Gehölzanteil von mindestens 50 % der Fläche) gestaltet. Im Bereich der Baugrundstücke sind die Vorgärten bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Zudem sind während der Erschließungs- und sonstigen Erdbauarbeiten geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosionen wie z. B. die Sicherung von zwischengelagerten Bodenmieten durch Abdeckungen einzuleiten.

16. Kampfmittel

In der über das Plangebiet hinausgehenden Antragsfläche haben keine Bombardierungen stattgefunden. Nördlich des Plangebiets befinden sich eine „Fläche mit Beschuss" sowie unmittelbar im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze ein „Stellungsbereich".

Bei Erdbau- und sonstigen Erschließungsmaßnahmen ist deshalb verstärkt auf verdächtige Gegenstände wie Metallsplitter, Munitionsreste etc. zu achten. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Olpe, den …….

Der Bürgermeister

i. V. .....

Judith Feldner (Technische Beigeordnete)

Anhang

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe für den „Bereich Seniorenzentrum Osterseifen" eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin sind die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der FNP-Änderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu erläutern.

Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der **Unteren Wasserbehörde** des **Kreises Olpe** wird eine Versickerung des Regenwassers bevorzugt. Da die Böden im Plangebiet für eine Versickerung jedoch nur bedingt geeignet sind, können Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden, Rigolen oder auch Mulden-Rigolen-Systeme nur für Teilflächen angelegt werden. Um die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers zu reduzieren, wird im parallel durchgeführten Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Die **Untere Wasserbehörde Olpe** weist des Weiteren darauf hin, dass für die Niederschlagswassereinleitung ein Änderungsantrag zu stellen und eine quantitative Betrachtung durchzuführen sind. Dieser Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Planung der Entwässerungsanlagen ist ein entsprechender Einleitungsantrag zu stellen. Weiterhin wird eine quantitative Betrachtung durchgeführt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe sowie den sonstigen betroffenen Fachbehörden abgestimmt.

Die **Untere Naturschutzbehörde** stellt fest, dass eine Bebauung auf dem angrenzenden weit einsehbaren Höhenrücken ausgeschlossen und somit nur in unmittelbarer Anbindung an den Bestand zulässig ist. Ohne diese Anbindung stünde die Bebauung auch den geltenden LSG-Zielen deutlich entgegen. Der durch die 21. FNP-Änderung zu beurteilende Eingriff hat keine negativen Beeinträchtigungen für das angrenzende Landschaftsbild und seinen Erholungsraum zur Folge.

Seitens des **Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Südwestfalen,** bestehen gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken, da die Belange des überörtlichen Verkehrs nicht nachteilig berührt werden.

Die **Bezirksregierung Arnsberg** weist darauf hin, dass in den Planungsunterlagen Aussagen zur Erosionsgefährdung durch Wasser und Wind aufzunehmen sind. Diese werden in die Planunterlagen aufgenommen. Allgemein gilt, dass im hängigen Gelände die Erosionsgefährdung bei einer lückenhaften oder fehlenden Vegetationsdecke am größten ist. Durch den Erhalt der im Plangebiet befindlichen Böschungen mit der hier vorhandenen Vegetation kann die Erosionsgefahr im Plangebiet jedoch minimiert werden. Weitere konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosionen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

Unabhängig von der landesplanerischen Beurteilung weist die **höhere Verwaltungsbehörde (Dezernat 35 – Städtebau, Bauaufsicht)** dringend darauf hin, dass für die Genehmigung noch die Aspekte „Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen" in den Planungsunterlagen zu ergänzen sind. Der Anregung wird gefolgt und die bereits in den Planungen enthaltenen Maßnahmen ausführlich erläutert. Dies sind u. a. Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie von Grünflächen mit Bäumen und Gehölzen, der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, die Begrünung der Stellplatzflächen sowie die Pflanzung von Straßenbäumen. Als dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahme ist vor allem der Anschluss an die bereits entstehende Holzpelletanlage relevant.

Des Weiteren weist **Dezernat 35 – Städtebau, Bauaufsicht** darauf hin, dass das Konzept der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen (Monitoring) im Umweltbericht beschrieben werden muss und die Alternativenprüfung zu dokumentieren ist. Aufgrund dieser Anregungen werden die Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen (Monitoring) ausführlich beschrieben und in den Umweltbericht übernommen. Gleiches gilt für die Alternativenprüfung.

Die **Bezirksregierung Arnsberg, Flurbereinigungsstelle Siegen**, bringt gegen die Planung aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vor, weist jedoch auf laufende Flurbereinigungsverfahren in der näheren Umgebung hin. Diese haben jedoch keine Relevanz für die 21. FNP-Änderung.

Aufgrund der Anregungen des **Ordnungsamts der Kreisstadt Olpe** haben in der über das Plangebiet hinausgehenden Antragsfläche keine Bombardierungen stattgefunden. Nördlich des Plangebiets befinden sich jedoch eine „Fläche mit Beschuss" sowie unmittelbar im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze ein „Stellungsbereich". Deshalb wird ein entsprechender Hinweis auf möglicherweise vorkommende Kampfmittel in die Begründung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans sowie in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Seitens des **Abwasserbetriebes der Stadt Olpe** bestehen keine Bedenken gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplans, da detaillierte Angaben zur Entwässerung im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren eingebracht werden.

Die **Industrie- und Handelskammer Siegen** begrüßt die vorgesehene Erweiterung der Sonderbauflächen um die seinerzeit im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen. Dies ist vor dem Hintergrund des wachsenden Bedarfs an seniorengerechtem Wohnraum in der Kreisstadt Olpe sowie der demografischen Entwicklung zu sehen.

Die beteiligten **Ver- und Entsorger** sowie sonstigen Leitungsträger **(z. B. DT AG, Westnetz GmbH u. a.)** weisen darauf hin, dass keine bestehenden Trassen von der Planung tangiert werden. Somit bestehen auch keine Bedenken.

Anregungen seitens der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Seniorenzentrum Osterseifen" geäußert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante städtebauliche Entwicklung wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft und die Vor- und Nachteile der jeweiligen Alternative unter Einbeziehung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen.

Gemäß den Zielsetzungen beabsichtigt die ortsansässige WohnGut GmbH eine Erweiterung des bereits bestehenden Wohnangebots für Senioren und behinderte Menschen um ein zusätzliches Wohnangebot. Geplant ist die Errichtung mehrerer kleiner Wohngebäude, die ein spezielles Angebot für Senioren und behinderte Menschen bieten, die trotz körperlicher und/ oder auch geistiger Einschränkungen weiterhin ein individuelles, weitgehend selbstbestimmtes Wohnen wünschen. Ein sehr wichtiger Aspekt der Planung ist, dass den zukünftigen Bewohnern aufgrund der eingeschränkten individuellen Mobilitätsradien sowie weiterer gesundheitlicher Einschränkungen ein direkter Zugang zu Pflege- und Versorgungsangeboten ermöglicht werden soll. Entscheidend für die Planung ist, dass die bereits bestehenden medizinischen, technischen und sonstigen Infrastruktur- und Versorgungsangebote genutzt werden können und nicht an einem externen Standort neu errichtet werden müssen. Aufgrund der Synergieeffekte durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur des WohnGuts Osterseifen hat die vorliegende Planung zudem positive Auswirkungen auf die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, hilft bei der Vermeidung von Kfz-Verkehren sowie verkehrsbedingter Emissionen, führt zu geringeren Kosten für den Betreiber und somit auch für die zukünftigen Bewohner. Das geplante Bauvorhaben ist zwingend auf die räumliche Nähe zu den bestehenden Angeboten der WohnGut GmbH angewiesen. Eine Verlagerung der geplanten Nutzungen auf andere Flächen im Stadt- oder Kreisgebiet hätte hingegen negative energetische, ökologische, verkehrliche, soziale und finanzielle Auswirkungen und würde letztlich die Ziele des geplanten Vorhabens konterkarieren. Aus diesen Gründen wurde eine Verlagerung an einen externen Standort frühzeitig verworfen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten existieren nur im unmittelbaren Nahbereich des WohnGuts Osterseifen, haben aber vor allem auch aus ökologischer, gestalterischer und landschaftsplanerischer Sicht größere Eingriffe in Natur und Landschaft als die gewählte Variante zur Folge.