

Anlage 199/18-4

B E G R Ü N D U N G

nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 127

„Oberveischede – Am Knapp“

vom 13.08.2018

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 7.1. Städtebauliche Konzeption
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung
 - 7.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.6. Äußere Gestaltung
 - 7.7. Verkehrliche Erschließung
 - 7.8. Ver- und Entsorgung
 - 7.9. Öffentliche und private Grünflächen
 - 7.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Umweltbelange
9. Artenschutz
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Sonstige Fachplanungen
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
13. Städtebauliche Daten
14. Kosten
15. Beteiligungsverfahren
 - 15.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 15.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 15.4. Behördenbeteiligung
16. Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

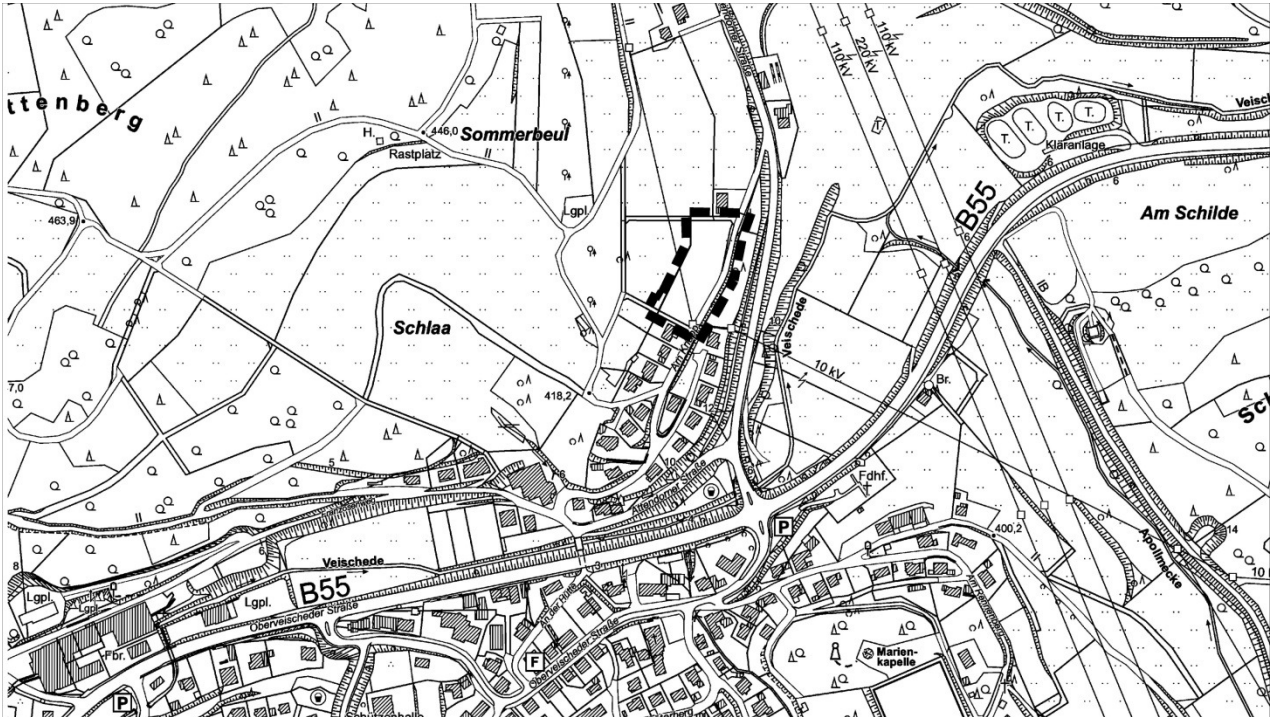
1. Verfahrensablauf

19.04.2018	Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
18.05.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
18.05.2018	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
29.05.2018	Öffentliche Bürgerversammlung
30.05.2018 – 02.07.2018	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
-	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)
-	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
-	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
-	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 127 „Oberveischede – Am Knapp“ liegt am nördlichen Rand des Dorfes Oberveischede und im nord-östlichen Bereich des Stadtgebietes von Olpe. Es umfasst fünf Baugrundstücke westlich der Straße „Am Knapp“. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von etwas über 5.450 m².

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



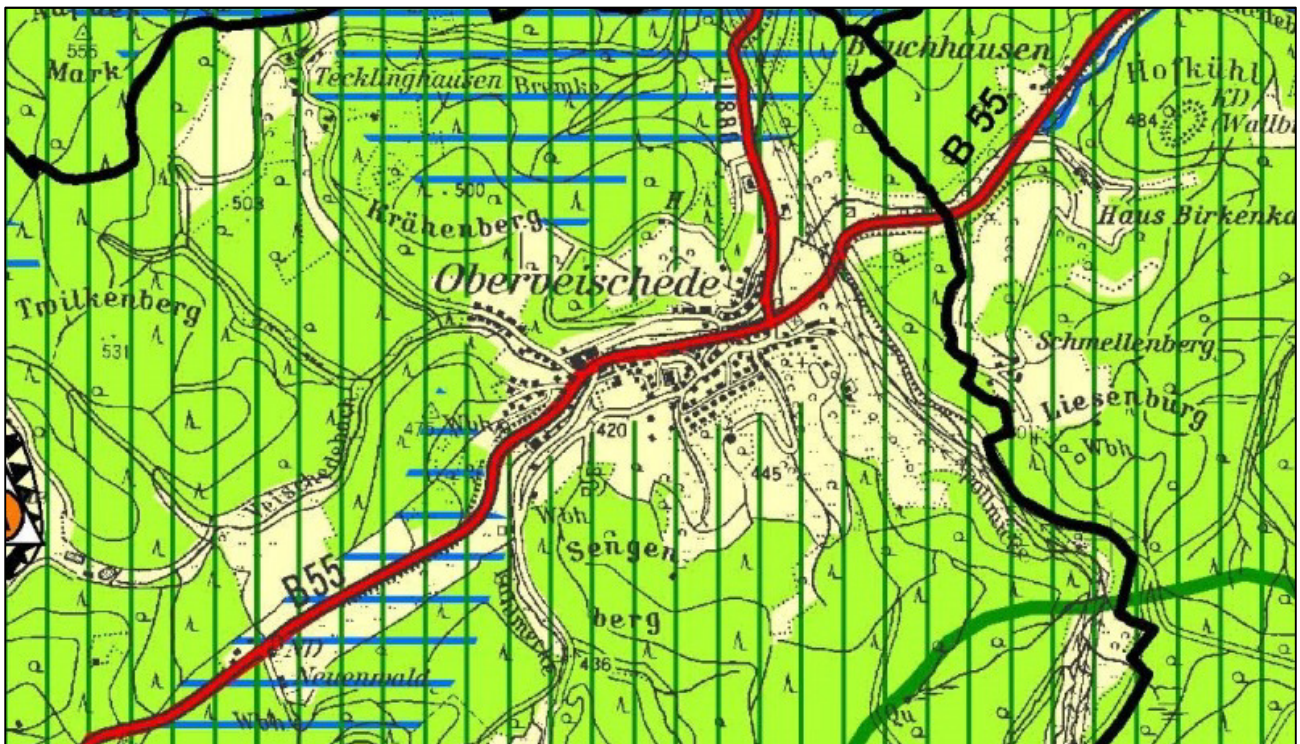
3. Übergeordnete Planungen

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

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

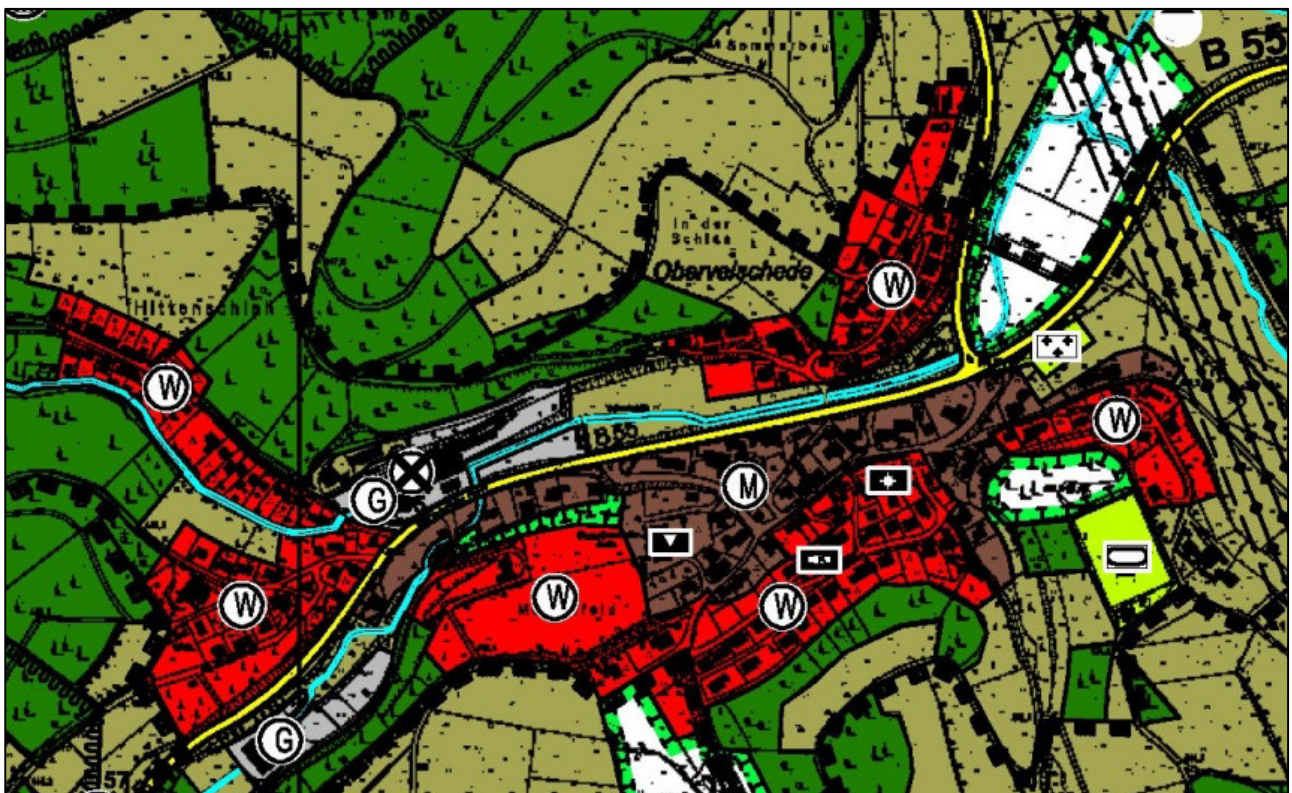
Die Ortschaft Oberveischede ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - nicht dargestellt. Die Ortschaft liegt unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans. Es ist dort als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.

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



Darstellung im Regionalplan

4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter



Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe

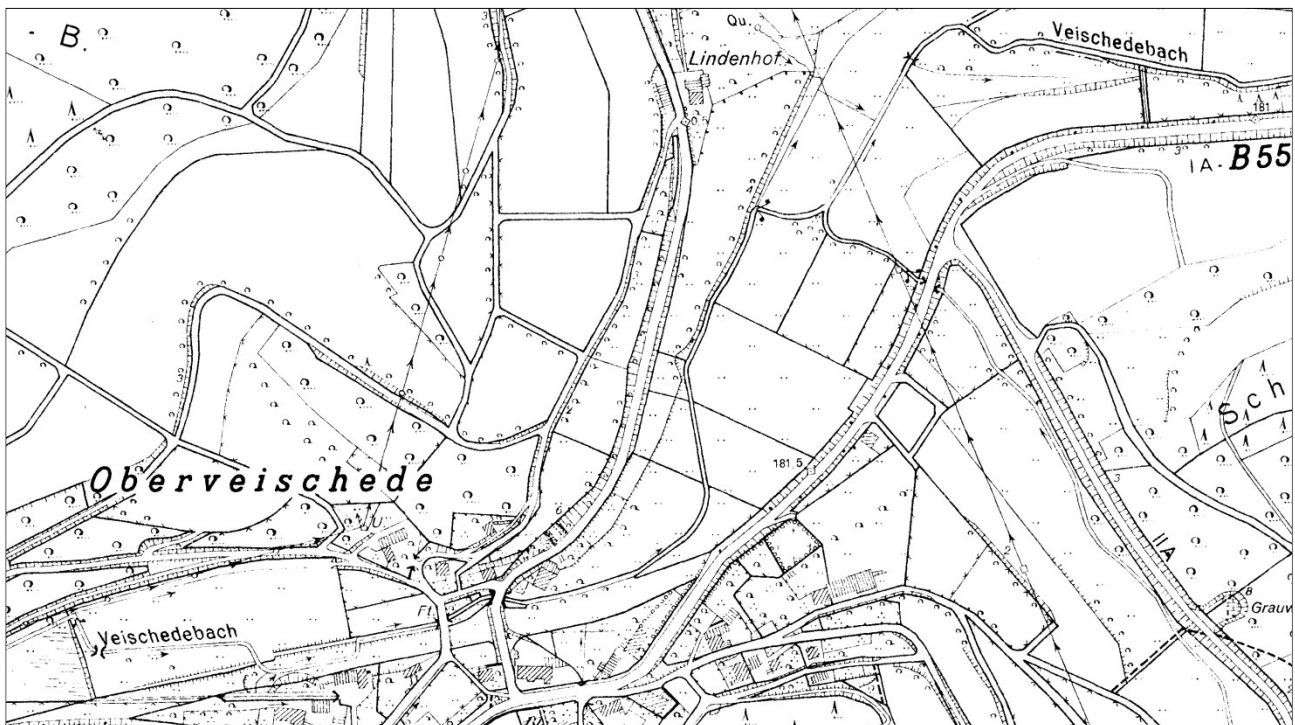
4.1. Flächennutzungsplan

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

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden am Planverfahren beteiligt.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich



Ausschnitt aus der DGK 5000 von 1953

Oberveischede gehörte zur ehemaligen Gemeinde Helden und wurde 1969 in die Stadt Olpe eingegliedert. Insgesamt dominiert in Oberveischede der Wohncharakter, die Landwirtschaft und Gewerbe. Durch den Neubau der 1983 als Umgehungsstraße gebauten B 55 hat sich das Ortsbild sowie die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung wesentlich verändert. Die neue Trasse trennt nun den nördlichen Wohnbereich vom alten Ortskern. Während im alten Ortskern südlich des Plangebietes größere Dienstleistungsbetriebe (Bäckerei, Hotel) und Einzelhandelsgeschäfte aus zum Teil landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben entstanden sind und sich nördlich der B55 einzelne Gewerbebetriebe ansiedelten, entstand südlich des Plangebietes eine Wohnbebauung, die in der Zeit zwischen ca. 1960 und 1987 an der Straße Am Knapp gebaut wurde. Die angrenzende Bebauung wurde vorwiegend als Einzelhausbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden - meist mit Satteldach - errichtet. Die vorhandene Bebauung befindet sich planungsrechtlich innerhalb der Ortslage Oberveischede und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW werden entsprechend der geltenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die Ortschaft Oberveischede vom 05.01.2006 angewandt.

Das als landwirtschaftliches Weideland genutzte Plangebiet des Bebauungsplanes „Oberveischede - Am Knapp“ befindet sich im Außenbereich und ist somit derzeit von keinem Bebauungsplan überplant. Für die geplante Wohnbauflächenergänzung sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Plangebiet sind auf einer ca. 5.440 m² großen Fläche ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen fünf neue Baugrundstücke entstehen, die von der Straße „Am Knapp“ erschlossen werden. Der Standort ist hierfür geeignet, weil keine weiteren neuen Erschließungsstraßen notwendig sind. Eine ergänzende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein. Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Baugrund in Oberveischede zu entsprechen und gleichfalls eine dorferträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen unter anderem zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch Wiesenflächen, die jedoch einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Der Erschließung dient ein vorhandener Weg, der bisher im Bereich des Plangebietes nicht bebaut ist. Diese Straßenfläche soll auf eine für die Erschließung notwendige Breite und um einen Wendehammer erweitert werden. Dadurch wird gesichert, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum verlegt werden können und eine ausreichende Wendemöglichkeit vornehmlich für Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) gesichert werden kann.

Zur Arrondierung der Dorfbebauung sind fünf Bauplätze mit einer Tiefe von ca. 35,0 bis 37,0 m in den Größen zwischen ungefähr 650 m² und 700 m² geplant. Als Übergang zu den im Westen gelegenen Wiesenflächen und der nördlich gelegenen Außenbereichsbebauung sowie westlich entlang der Straße „Am Knapp“ soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Zusammen mit der Böschungsbepflanzung westlich der Attendorner Straße (L 880) wird ein Grünstreifen gesichert, der einen Übergang zur freien Landschaft in Richtung Osten schafft.

Entsprechend der bereits in angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohnbebauung sind für die neuen Gebäude Bauflächen von 12,0 m x 13,0 m vorgesehen. Aufgrund der starken Hanglage wird eine 2-geschossige Bebaubarkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ein festgesetztes Leitungsrecht im Bereich einer öffentlichen Grünfläche südlich entlang der Grenze des Plangebietes dient der unterirdischen Verlegung unterschiedlicher Ver- und Entsorgungsleitungen. Der spezifischen städtebaulichen Situation des Plangebietes entsprechend ist es erforderlich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Gebäude zu begrenzen. Es sollen damit unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert

werden, ohne das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Mit der Angabe der absoluten Zahl der Wohnungen lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform von Ein- und Zweifamilienhäusern erreichen.

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

Das städtebauliche Konzept in Bezug auf die Gebäudegestaltung leitet sich im Wesentlichen aus den Vorschlägen von Prof. Dr. Hubertus Halfas und Ltd. Kreisbaudirektor a.D. Heinz-Gerd Kraft in „Bauen und Wohnen im Sauerland; Eine Fibel für alle, die bauen, renovieren und ihre Umwelt gestalten wollen“ ab. Die Autoren haben mit diesem Werk eine Bestandsaufnahme des Bauens im Sauerland, insbesondere im Kreis Olpe, erarbeitet und eine Gestaltungsfibel für das Bauen in unserem Raum geschaffen, die auch für die Gestaltung von Gebäuden in dörflich geprägten Ortschaften von Olpe von größter Bedeutung und Aktualität ist.

Es sind Entwicklungen in der Gestaltung neuer Gebäude erkennbar, die sich gerade nicht in das vorhandene, gewachsene Umfeld einfügen, sondern bewusst von der Nachbarbebauung abgrenzen wollen. Es ist eine Entwicklung eingetreten, die nur das zu bebauende Grundstück berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereichs der Gestaltungssatzung für die Ortschaft Oberveischede vom 05.01.2006, die entsprechend dieser Konzeption eine dorftypische Gestaltung zum Ziel hat. Bis auf speziell auf das Plangebiet abgestimmte Festsetzungen zur Dachgestaltung als örtliche Bauvorschriften, gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Oberveischede auch weiterhin im Plangebiet unverändert.



Am Knapp - Blick in Richtung Norden



Am Knapp - Blick in Richtung Süden

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ergänzend zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist folgendes festgesetzt:

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen dörflichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: II
GRZ 0,4
GFZ 0,8

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den angrenzenden baulichen Bestand festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier dem Bestand der angrenzenden Bebauung und der höhenmäßigen Geländeentwicklung angepasst.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben. Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete straßenseitige Bebauung gewährleistet.

Die textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen inklusive integrierter Abstellräume sowie überdachten Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine offene Straßenraumgestaltung sichern. Die vor genannten baulichen Anlagen sind nur mit einem Abstand von min. 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zugelassen. Die so gesicherten Vorgartenflächen unterstützen den dörflichen Charakter des Plangebietes.

7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung: 2 Wo

Die vorhandene Bebauung entlang der Straßen „Am Knapp“ ist durch eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Plangebiet entsprechend dem Charakter des angrenzenden Wohngebietes aufgenommen und gesichert.

7.6. Äußere Gestaltung

Gem. § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Diese Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW werden mit Ausnahme der Firstrichtung entsprechend der geltenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die Ortschaft Oberveischede vom 05.01.2006 angewandt.

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

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In den Dörfern der Stadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

7.7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße „Am Knapp“ erschlossen, die über die Attendorner Straße (L880) und die Oberveischeder Straße (B55) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Die Erschließung der neuen Bauflächen soll über die Straße „Am Knapp“ erfolgen.

Diese Straße ist innerhalb des Plangebiets als Straßenverkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird nachrichtlich übernommen. Damit kann die Gestaltung des Straßenraumes und die Begrünung den technischen Erfordernissen jeweils besser angepasst werden.

7.8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Abwasser werden für die bereits bebauten Grundstücke durch die BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG, den Wasserbeschaffungsverbandes Oberveischede und dem Abwasserbetrieb der Kreisstadt Olpe bereit gestellt. Eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen wird innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Schmutzwässer werden dabei im öffentlichen Mischsystem durch das städt. Kanalnetz abgeleitet.

Gemäß § 49 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken selbst zu beseitigen.

§ 49 (4) Landeswassergesetz (LWG) lautet wie folgt: *„Sofern gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden kann, und die Gemeinde den Nutzungsberechtigten des Grundstücks insoweit von der Überlassungspflicht nach § 48 freigestellt hat, ist der Nutzungsberechtigte selbst zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.“*

Zur Beurteilung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung sowie zu den Bodenverhältnissen ist von dem Ingenieurbüro **Fuhrmann & Brauckmann** GbR, 58802 Balve, im September/Oktober 2017 eine hydrogeologische Erkundung zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA A 138 durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen lautet wie folgt:

„Schichtbeschreibung / hydrogeologische Verhältnisse“

- Schichteinheit 1: Mutterboden (OU, Bodenklasse 1)

Es handelt sich um einen weichen, organische Bestandteile führenden, feinsandigsteinigen Schluff.

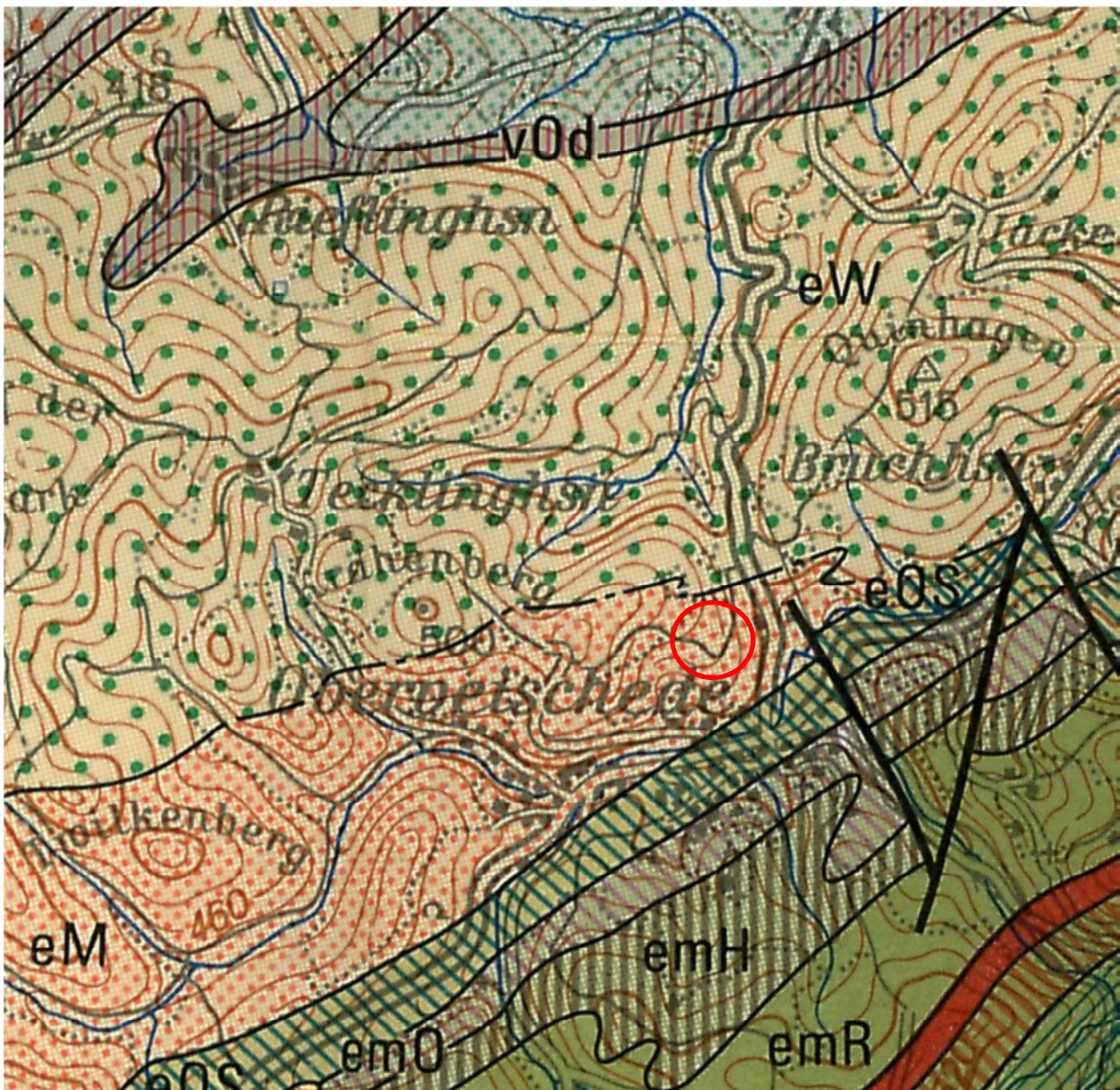
- Schichteinheit 2: Hanglehm (UL, Bodenklasse 4)

Es handelt sich um einen weich-steifen, sandig-steinigen Schluff.

- Schichteinheit 3: Hangschutt (GU, Bodenklasse 5) bzw. Verwitterungsbildung

Der Hangschutt besteht aus einem schluffig-sandigen Steinboden, wobei sich der Steinanteil aus den Gesteinsschichten des Untergrundes, vorwiegend Sandstein, zusammensetzt. Die Lagerungsdichte kann als mitteldicht bis dicht abgeschätzt werden.

An der Basis ist ein fließender Übergang zum Grundgebirge erkennbar. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde nicht angetroffen. In Zeiten verstärkten Niederschlags kann es allerdings punktuell auftreten. Es wird an der Basis des Hangschutt der Schichteinheit 3 erwartet. Nach Sichtung des geologischen Kartenmaterials werden im Untersuchungsgebiet die Sandsteine der „Mühlenberg-Schichten“ (eM) aus dem Mitteldevon erwartet.



Ausschnitt GK C5110

Die in den Bohrlöchern bzw. Schürfen durchgeführten Versickerungsversuche ergaben folgende Durchlässigkeitsbeiwerte:

Bohrung	BS1	BS2	BS3
Durchlässigkeitsbeiwert k_f (m/s)	$9 \cdot 10^{-7}$	$3 \cdot 10^{-6}$	$4 \cdot 10^{-6}$
Tiefenbereich (m u GOK)	1,0 - 3,0	1,0 - 2,1	0,9 - 1,9
Schichteinheit	(2+)3	(2+)3	2(+3)

Zusätzlich wurde im oberflächennahen Schurf (0,3 x 0,3 x 0,5 m) die Durchlässigkeit des Hanglehm bestimmt.

Die in den Schürfen durchgeführten Versickerungsversuche ergaben folgende Durchlässigkeitsbeiwerte:

Bohrung	S1	S2	S3
Durchlässigkeitsbeiwert k_f (m/s)	$1 \cdot 10^{-5}$	$9 \cdot 10^{-6}$	$8 \cdot 10^{-6}$
Tiefenbereich (m u GOK)	0,3 - 0,5	0,3 - 0,5	0,3 - 0,5
Schichteinheit	2	2	2

Beurteilung der Geländeergebnisse

Grundlage der Beurteilung ist die DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005“. Als potentiell für eine Versickerung geeignet werden Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) zwischen 10^{-3} m/s und 10^{-6} m/s erachtet.

Die hier anstehenden Bodenschichten zeigen aufgrund des hohen Anteils an Feinkorn und des damit verminderten Anteils an nutzbarem Porenvolumen Durchlässigkeiten von überwiegend $k_f \leq 10^{-6}$ m/s. Aus gutachterlicher Sicht kann daher nicht dauerhaft gewährleistet werden, dass das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser dezentral versickert.

Es besteht die Gefahr, dass bei einem Versagensfall der Versickerungsanlage das Niederschlagswasser oberflächennah in Richtung Osten abfließt. Es wird empfohlen, die Niederschlagswässer entweder über ein Kanalsystem (Misch- oder Trennsystem) oder zentral gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken in einen Vorfluter einzuleiten.

Im vorliegenden Fall wurde in einem gesonderten Verfahren mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe abgestimmt, dass das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden darf und kein zusätzlicher Regenwasserkanal und kein Regenrückhaltebecken zur gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter errichtet werden muss.

Für die zusätzliche Neubebauung ist das vorhandene Strom-, Wasser- und Abwasser-Netz zu erweitern.

Versorgungseinrichtungen oder Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 127 „Oberveischede – Am Knapp“ in Form einer Hochspannungsleitung (Apoll. /Bruchh.

/Schmellenb.), die von Norden nach Süden das Plangebiet scheidet. Für die von der BIG-GE ENERGIE vorgesehene unterirdische Verlegung der Leitung ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am südwestlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.

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

7.9. Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet sind auf den einzelnen Baugrundstücken Ausgleichsmaßnahmen und öffentliche Grünflächen, unter anderem mit einem Leitungsrecht am Südrand, festgesetzt. Die vorhandene Böschungsfläche im Osten des Plangebietes entlang der Straßenverkehrsfläche „Am Knapp“ ist als Straßenbegleitgrün Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplangebiet. Durch die hier planungsrechtlich gesicherte Grünfläche und die festgesetzten anzupflanzenden Bäume östlich des Plangebietes tritt die Neubebauung oberhalb der stark in Richtung „Attendorner Straße“ abfallenden Böschungsfläche räumlich und optisch zurück.

Die nur nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche ermöglicht im Straßenraum unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan die Aufteilung der Flächen sowie der Baumstandorte.

Eine öffentliche Spielplatzfläche ist nicht Bestandteil der Planung.

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

Mit der Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen ist ein Verlust von Grünbereichen verbunden. Gleichfalls werden im Zusammenhang mit den neuen Baugrundstücken auf den nicht überbaubaren Flächen Gartenbereiche entstehen und Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die den Verlust der zuvor bestehenden Grünlandfläche kompensieren.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden zudem für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken selbst sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks ist eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden: artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, Waldgarten, Wildkräutergarten oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

Die beschriebenen Maßnahmen tragen sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

8. Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind eine Umweltprüfung und ein Beitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten.

Der Umweltbericht und der im Umweltbericht integrierte Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist im März/April 2018 vom Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Breitestraße 25, 57250 Netphen erarbeitet worden. Der Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sind Bestandteil der Begründung.

Der Landschaftspflegerischer Fachbeitrag bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Bilanzierung der Eingriffsbewertung erfolgt durch eine Gegenüberstellung der Biotopbewertungen. Als Beurteilungsgrundlage zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich wurde die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebene Arbeitshilfe zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW (Recklinghausen, September 2008) herangezogen.

Neben den zuvor genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 7.985 Wertpunkten über das Ökokonto der Stadt Olpe.



Luftaufnahme von Oberveischede (2013)

9. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie - V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch) und
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt.

Die Artenschutzprüfung ist im März/April 2018 vom Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch durchgeführt worden. Fazit der Untersuchung:

„Die Stadt Olpe beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Am Knapp“ in der Gemarkung Rhode dringend benötigtes Bauland für Wohnbebauung auszuweisen. 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 Messischblatts 4913 (2. 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 Lebensraumansprüche nicht vorkommen.

11 Arten der Liste können jedoch in unerheblichem Maße (zeitweilige oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein. Sofern die Bautätigkeit – wie in dieser Höhenlage üblich – vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfinden wird, können hieraus ggf. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte mit einer Umweltbaubegleitung vermieden werden, die bei der jeweiligen Genehmigung als Auflage vorzuschreiben ist.

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

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

11. Sonstige Fachplanungen und Untersuchungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen, wie auch dem Umweltbericht, einschlägige gesetzliche Vorgaben zugrunde.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

13. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Allgemeines Wohngebiet	-----	3.352,0 m ²
Straßenverkehrsflächen	-----	1.466,0 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	-----	12,0 m ²
Fläche gem. § 35 BauGB	5.463,0 m ²	0,0 m ²
Öffentliche Grünfläche	-----	633,0 m ²
Gesamt	5.463,0 m ²	5.463,0 m ²

14. Kosten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 127 „Oberveischede – Am Knapp“ werden Straßenverkehrsflächen für die Erschließung weiterer Wohnbauflächen festgesetzt. Für den Bau der Erschließungsanlagen entstehen Kosten.

15. Beteiligungsverfahren

15.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 29.05.2018 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 30.05.2018 bis 02.07.2018.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Fragen der Straßenausbaubreite der Straße „Am Knapp“ und des anfallenden Verkehrs angesprochen worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

15.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Amprion GmbH, der Bigge Energie GmbH & Co. KG, der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um den Abstand zur Höchstspannungsfreileitung (Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW zu Schutzabständen, Vorsorgeprinzip), den Standort für eine Transformatorenstation, die Verlegung von Telekommunikationslinien, die Berücksichtigung von Baumstandorten, die Aufnahme des Schmutz- und Regenwassers in den Mischwasserkanal, das Landschaftsrecht (Eingriffsbilanz, ökologischer Ausgleich, vorhandener Gehölzstreifen, Artenschutz) und den Anschluss von Außenbereichsgrundstücken an die öffentliche Kanalisation. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist noch nicht erfolgt.

15.4. Behördenbeteiligung

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

16. Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

Nach § 10a (1) BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 127 „Oberveischede-Am Knapp“ der Kreisstadt Olpe eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Dies erfolgt bei Abschluss des Verfahrens.

Olpe, 13.08.2018

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete