



Anlage 236/18-2

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 11. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Olpe-An der Eichhardt“

vom 30.10.2018

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Olpe-An der Eichhardt“ vom 08.07.1992 setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Das gilt auch für die Baugrenzen bzw. das Baufenster auf dem noch unbebauten Grundstück Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 36, Nr. 362, Kiefernweg.

Dem Grundstückseigentümer und Bauherrn soll jedoch ermöglicht werden, dass im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster zu verschieben, um den Abstand zu der Nachbarbebauung auf dem 2.147 m² großen Grundstück zu vergrößern, damit so eine günstigere Gebäudestellung für die Besonnung der Wohnungen und eine Verbesserung der Gartennutzung erreicht werden kann.

Das oberste Geschoss soll nördlich und westlich vergleichbar wie ein Staffelgeschoss zusätzlich um ca. 2 bis 3 m von der Nachbarbebauung zurückgesetzt werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in Metern über NN geregelt (TH I 385 m über NN, TH II 388,50 m über NN, die Firsthöhe darf max. 1 m über TH II liegen). Diese Festsetzung regelt die Gebäudehöhe verlässlich und überschreitet nicht die Gebäudehöhe von Haus Nr. 26 im Westen. Auf eine Festsetzung der Geschosse wird verzichtet (schwieriger Geländeverlauf).

Der Eigentümer hat für die dargestellte Konzeption einen entsprechenden Antrag gestellt. Es ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

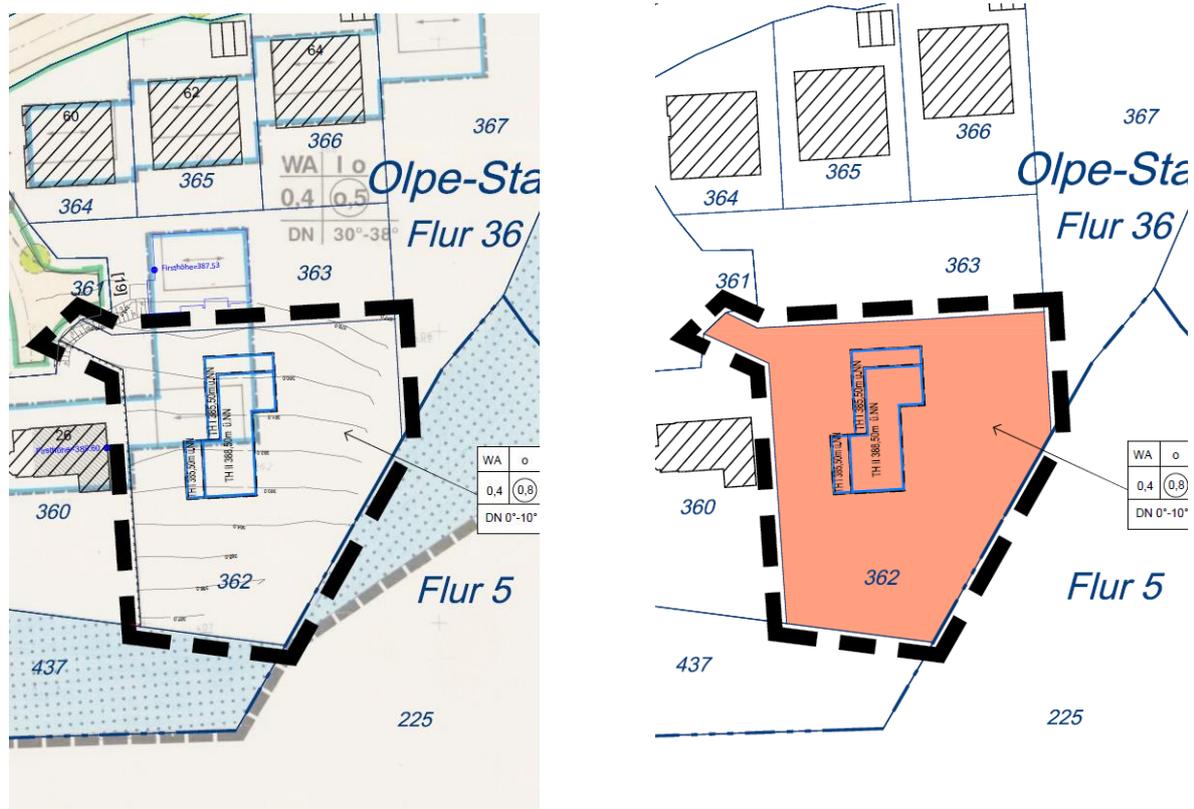
Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Planfestsetzungen

Es erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen bzw. des Baufensters auf dem Grundstück Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 36, Nr. 362, Kiefernweg.

Waldabstand:

Es ist aus Gründen der Gefahrenabwehr erforderlich, dass die geplanten Bauvorhaben in einem Radius von 35 m dauerhaft frei von hoch wachsenden Bäumen 1. Ordnung zu halten sind. Es bietet sich an, mit dem Eigentümern der Waldflächen (Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 36, Flurstück 437, Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 5, Flurstück 225) eine Vereinbarung über eine entsprechende Sicherheits-/Waldrandzone zu treffen, in der eine niederwaldähnliche Bewirtschaftung vorgesehen wird.



vorgesehene Planänderung

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ca. 600 m² große Wald-/Waldrandfläche, welche mit Eichen, Birken, Vogelbeeren und Zitterpappeln bestockt ist. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland – empfiehlt, diese Fläche zu erhalten und zu entwickeln. Dabei sollten hochwachsende Bäume (Eiche) ab einer Höhe von 20 m entnommen werden, um eine Gefährdung des Gebäudes auszuschließen.

Sofern die Fläche abweichend hiervon im Sinne des § 39 Abs. 1 Landesforstgesetz (LFoG) umgewandelt werden soll (z.B. in Gartenland), so bedarf es gemäß § 43 Abs. 1 LFoG keiner Umwandelungsgenehmigung. Die Waldinanspruchnahme ist dann nach Angabe des Forstamtes gemäß § 39 Abs. 3 LFoG i.V.m. § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in geeigneter Weise zu kompensieren. Art und Umfang sollen mit dem Forstamt abgestimmt werden.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

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

5. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden. Es besteht für jedermann die Möglichkeit, sich im weiteren Beteiligungsverfahren (öffentliche Auslegung) über die geringfügige Änderung zu informieren. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Gleiches gilt für die frühzeitige Behördenbeteiligung.

5.2 Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 17.08.2018 bis 18.09.2018 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.3 Beteiligung der Behörden

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme seitens des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vor. In der Äußerung geht es um eine sich im Bereich des Planungsgebietes befindliche Wald-/Waldrandfläche. Näheres hierzu kann der Entscheidung über die Stellungnahme innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

5.4 Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung mit dem geltenden Recht vereinbar ist und zu berücksichtigende Belange nicht entgegenstehen.

6. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist nach § 9 Abs. 8 BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 30.10.2018

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete