



Anlage 26/20-2

## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Olpe-Westlicher Imberg“**

vom 27.01.2020

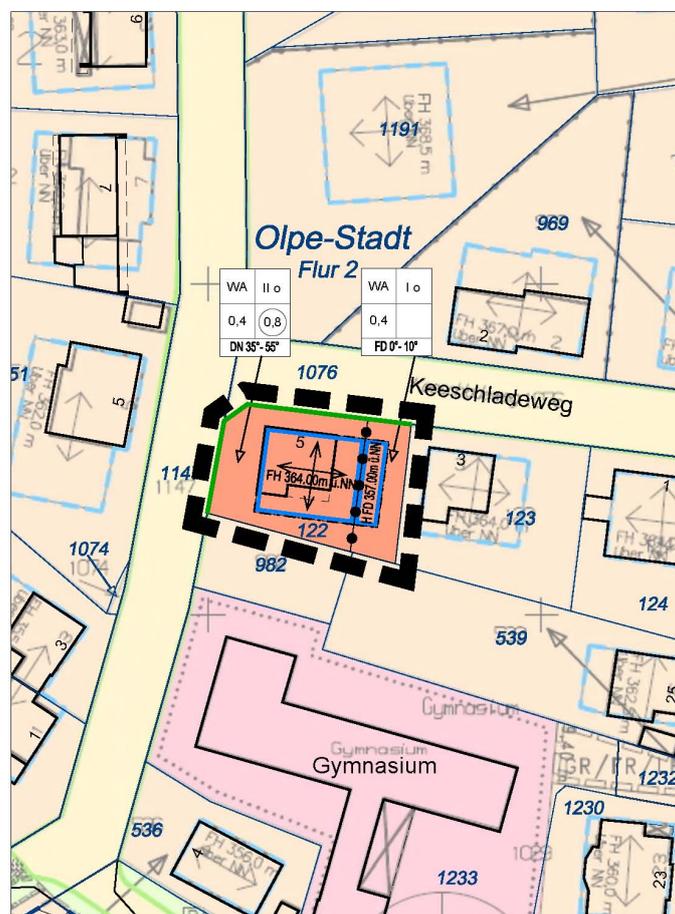
## 1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Olpe-Westlicher Imberg“ vom 05.07.2005 setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in nur geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Das gilt auch für die Baugrenzen bzw. das Baufenster auf dem Grundstück Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 2, Nr. 122, Keeschladeweg 5. Der Eigentümer hat mitgeteilt, dass das Wohnhaus aus gesundheitlichen Gründen barrierefrei für Rollstuhlfahrende umgestaltet werden muss und hierzu ein eingeschossiger Anbau notwendig ist. Mit der Planung würde die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze in östliche Richtung um 3,50 m überschritten, was eine Vergrößerung der Fläche des Baufensters von 195 m<sup>2</sup> um 39 m<sup>2</sup> (= 20 %) ergibt. Der Anbau soll mit einem Flachdach versehen werden.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Ansonsten sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert bleiben. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Antrag gestellt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften zur Nachbarbebauung werden eingehalten.

Nachfolgend sind die [neuen Baugrenzen](#) dargestellt:



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 2, Nr. 122, Keeschladeweg 5. Der Anbau soll mit einem Flachdach versehen werden. Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert.

## **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.

## **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 (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 des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 02.12.2019 bis 14.01.2020 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Es ist eine Stellungnahme zweier Bürger eingegangen, in welcher es um den Umfang und die Notwendigkeit der Erweiterung des Baufensters auf dem Grundstück Keeschladeweg 5 geht. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

## **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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

## **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 gem. § 9 Abs. 8 BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Olpe, 27.01.2020

Der Bürgermeister  
I. V.

Judith Feldner  
Techn. Beigeordnete