



Anlage 69/20-1

## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

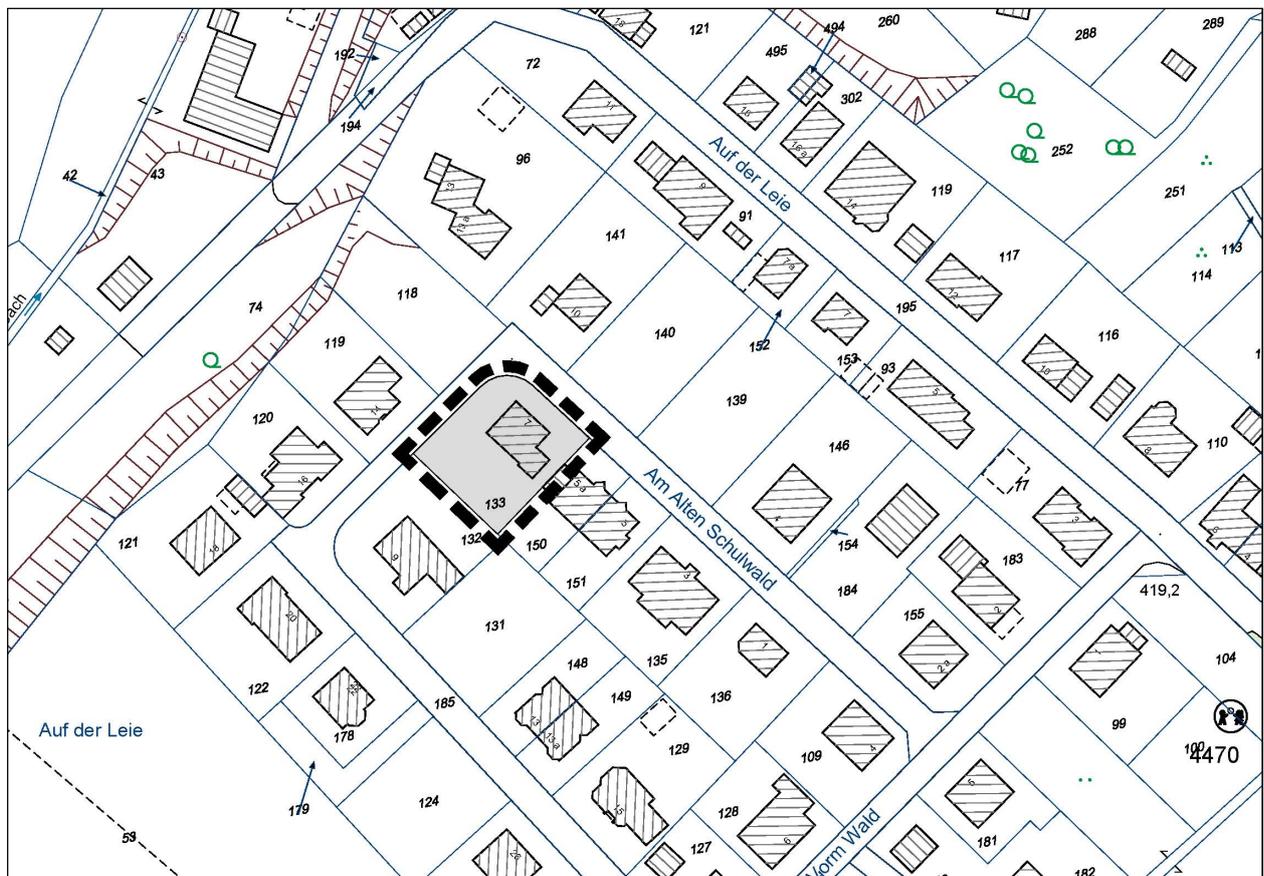
### **zur 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Altenkleusheim – Auf der Leie“**

vom 09.03.2020

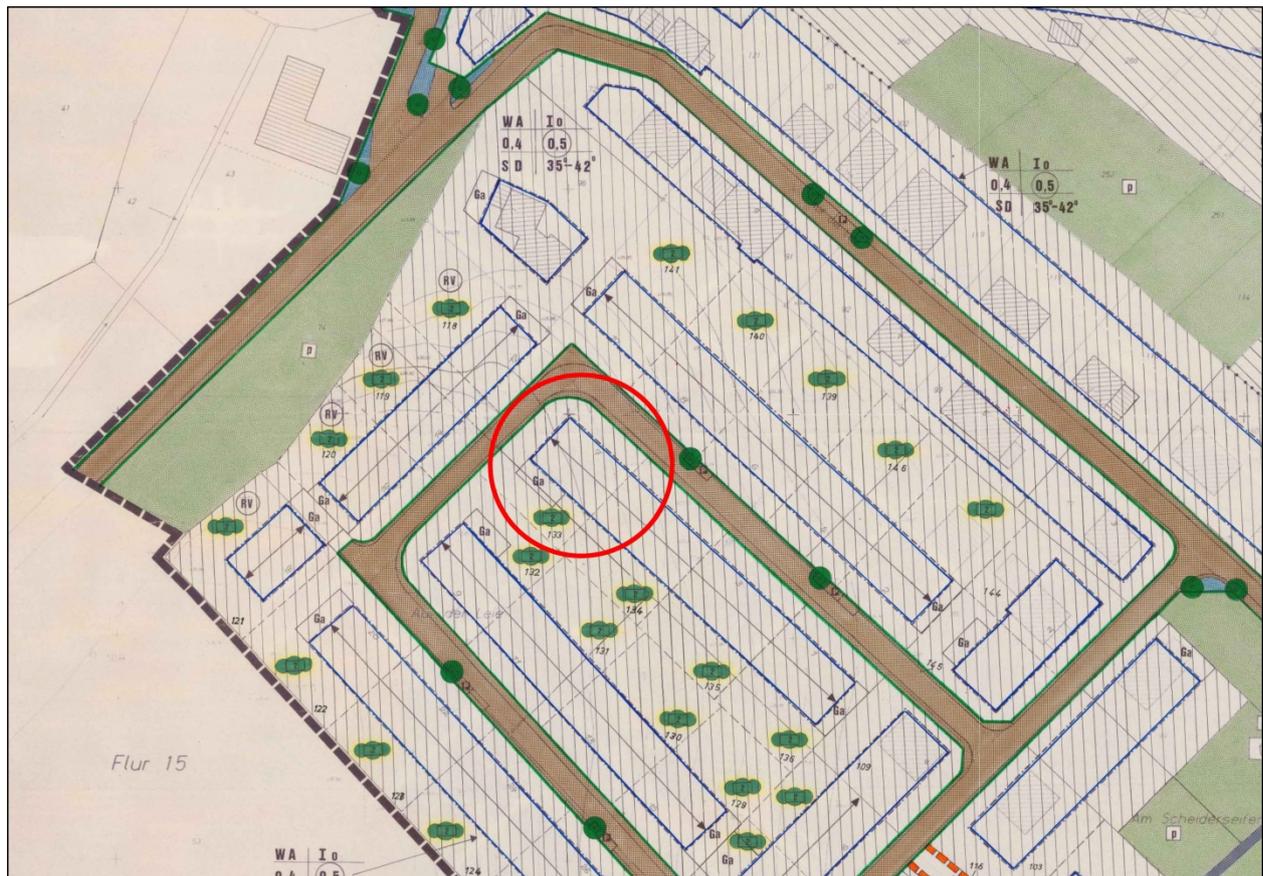
## 1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Das Gebiet der 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Altenkleusheim - Auf der Leie“ befindet sich süd-westlich der Dorfmitte von Altenkleusheim ist unmittelbar im Kurvenbereich der Straße „Am Alten Schulwald“ gelegen. Die Plangebietsgrenze umfasst ausschließlich das Flurstück 133 der Flur 15 in der Gemarkung Kleusheim. Das Grundstück hat eine Größe von 703 m<sup>2</sup>. Das Grundstück sowie das angrenzenden Umfeld sind weitestgehend bebaut und durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt.

Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



Der Bebauungsplan Nr. 42 „Altenkleusheim - Auf der Leie“ vom 10.07.1995 (Urfassung) setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Altenkleusheim - Auf der Leie“ (Urfassung)

Die Unzulässigkeit der Überschreitung gilt auch für die Baugrenzen auf dem Grundstück Gemarkung Kleusheim, Flur 15, Nr. 133 (Am Alten Schulwald Nr. 7).

Der Eigentümer des Flurstücks 133 möchte das bestehende Gebäude im Erdgeschoss um einen eingeschossigen Anbau in nord-westliche Richtung erweitern. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden die bestehende, bisher auf zwei Geschosse aufgeteilte, Wohnnutzung ebenerdig zu ergänzen und eine in sich geschlossene Wohneinheit im Erdgeschoss zu bilden. Die im Dachgeschoss vorhandenen Räumlichkeiten würden dann eine zweite, ebenfalls in sich geschlossene Wohneinheit bilden. Diese soll über eine außenliegende Treppe mit separatem Eingangsbereich, der über das Flachdach zu erreichen ist, erschlossen werden.

Um die geplante bauliche Erweiterung des Gebäudes umsetzen zu können, ist es erforderlich, die Baugrenze in Richtung der Erschließungsstraße „Am Alten Schulwald“ um 5,00 m in nord-westliche Richtung zu erweitern. Die Baugrenzenerweiterung ermöglicht einen sinnvollen und wirtschaftlichen Wohnhausanbau, der auch die städtebaulichen Vorgaben der umliegenden Bebauung berücksichtigt. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Antrag gestellt.

Städtebaulich ist die gewünschte Änderung der Baugrenzen vertretbar, da diese eine für den Bereich verträgliche bauliche Erweiterung ermöglicht. Zudem wird durch einen 1,50 m tiefen Rücksprung der Baugrenze ein verträglicher Abstand der geplanten 1-geschossigen Bebauung zum Kurvenbereich eingehalten. Im Rahmen der 6. Änderung

wird zudem die im Bebauungsplan bisher festgesetzte Fläche für Garagen, dem derzeitigen baulichen Bestand angepasst.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 42 BauGB durchgeführt.

## **2. Planfestsetzungen**

Um eine Erweiterung an die bestehende Wohnbebauung zu ermöglichen, ist die überbaubare Fläche des Flurstücks 133 so geändert worden, dass dort ein 1-geschossiger Flachdachanbau mit einer Grundfläche von 5,00 m x 9,50 m errichtet werden kann.

Die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der örtlichen Bauvorschriften werden aus dem für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan, der Urfassung, übernommen. Zur Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlage ist eine verbindliche Höhe (HFD) von 435,5 über NN festgesetzt worden.

## **3. Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz / Ausgleichsmaßnahmen**

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

Es liegen keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich der Planung / des Vorhabens vor, welche Auswirkungen auf deren / dessen Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtigt nicht den Schluss, dass im Einwirkungsbereich der Planung / des Vorhabens diese Arten (z. B. Reptilien) nicht vorkommen und gegebenenfalls Nachteile erleiden könnten. Die wissentliche Beeinträchtigung dieser Arten 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 sich unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe>.

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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 06.01.2020 bis 07.02.2020 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 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, 09.03.2020

Der Bürgermeister  
I. V.

Judith Feldner  
Techn. Beigeordnete