



Anlage 2 zu Drucksache 38/2006

## **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 94  
„Oberveischede-Dorfplatz“**

vom 25.01.2006

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungs-plan)
4. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
  - 4.1. Bevölkerungsentwicklung
  - 4.2. Wirtschaft
  - 4.3. Flächennutzungsplan
  - 4.4. 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. Äußere Gestaltung
  - 7.6. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung
  - 7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
  - 7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.9. Wald und Flächen für die Landwirtschaft
  - 7.10. Verkehrliche Erschließung
  - 7.11. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbericht
  - 8.1. Einleitung
    - 8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung
      - 8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen
      - 8.1.1.2. Angaben über Standorte
      - 8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen
      - 8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden
    - 8.1.2. Ziele des Umweltschutzes
      - 8.1.2.1. Fachgesetze
      - 8.1.2.2. Fachpläne
      - 8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben
  - 8.2. Umweltauswirkungen
    - 8.2.1. Bestandsermittlung
      - 8.2.1.1. Landschaft und biologische Vielfalt
        - 8.2.1.1.1. Tiere, Pflanzen
        - 8.2.1.1.2. Boden, Wasser
        - 8.2.1.1.3. Luft, Klima
      - 8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung
      - 8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter
      - 8.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
      - 8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
      - 8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne
      - 8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
      - 8.2.1.8. Energienutzung
      - 8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität
      - 8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

- 8.2.2. Bewertung der Auswirkungen
  - 8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt
    - 8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen
    - 8.2.2.1.2. Boden, Wasser
    - 8.2.2.1.3. Luft, Klima
  - 8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung
  - 8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter
  - 8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
  - 8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG
  - 8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne
  - 8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
  - 8.2.2.8. Energienutzung
  - 8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität
  - 8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen
- 8.2.3. Prognosen
  - 8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung
  - 8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 8.3. Ergänzungen
  - 8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung
    - 8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren
    - 8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung
  - 8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung
  - 8.3.3. Zusammenfassung
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 10. Sonstige Fachplanungen
- 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- 12. Städtebauliche Daten
- 13. Kosten
- 14. Beteiligungsverfahren
  - 14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
  - 14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
  - 14.4. Behördenbeteiligung
- 15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

## 1. Verfahrensablauf

14.04.2005	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 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)
22.04.2005	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses
27.06.2005	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
27.06.2005	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
05.07.2005	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee
06.07.2005 – 05.08.2005	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
26.10.2005	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)
04.11.2005	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
11.11.2005	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
23.11.2005 – 23.12.2005	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)



### 3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975.

Die Stadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

Die Stadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 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 Stadt 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.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - vom 10.10.1989 stellt für das Plangebiet Wald- und Agrarbereich dar. Die Ortschaft Oberveischede liegt unterhalb der Darstellungsgrenze des Gebietsentwicklungsplanes.

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

## 4. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

### 4.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Olpe stieg in der Zeit vom 30.06.1996 bis zum 30.06.2001 von 24.689 um 587 auf 25.276 Einwohner. Das entspricht einem Zuwachs von 2,4 % und liegt damit 0,2 % über der Zuwachsrate des gesamten Kreises Olpe (von 138.310 auf 141.294). Höhere Zuwachsraten konnten lediglich in der Stadt Attendorn mit 3,0 % und der Gemeinde Wenden mit 4,8 % verzeichnet werden.

Kommune	Bevölkerung		
	am 30.06.96	am 30.06.01	Veränderung Gegenüber 1996 in %
<b>Kreis Olpe</b>	<b>138.310</b>	<b>141.294</b>	<b>2,2</b>
Olpe	24.689	25.276	2,4
Attendorn	23.814	24.527	3,0
Drolshagen	12.016	12.266	2,1
Finnentrop	18.401	18.520	0,6
Kirchhudem	13.005	13.027	0,2
Lennestadt	27.635	28.032	1,4
Wenden	18.750	19.646	4,8

Blickt man noch etwas weiter zurück und betrachtet die Zahlen für die Stadt Olpe der Volkszählung von 1987 (hier betrug die Einwohnerzahl 22.710 Einwohner), so wird

deutlich, wie die Bemühungen der letzten Jahre, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, angenommen wurden. Immerhin betrug die Zuwachsrate in der Zeit von 1987 bis 2001 rd. 11,3 %. Im vergleichbaren Zeitraum vorher (1970 bis 1987) waren es lediglich 7,7 %. \*

Folgt man einer Modellrechnung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW von 1998 zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2015, so kann im angenommenen Zeitraum (1998 bis 2015) von einem Bevölkerungszuwachs von 7,4 % ausgegangen werden. Damit liegt die zu erwartende Bevölkerungszunahme in der Stadt Olpe etwas höher als im Kreis Olpe (+ 5,7 %) und deutlich über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (+ 1,0 %).\*\*

\* (Quelle: Einzelhandelsatlas der IHK Siegen 2002)

\*\* (Quelle: Flächennutzungsplan Olpe, Erläuterungsbericht, S. 14)

## **4.2. Wirtschaft**

In der stark mittelständig geprägten Wirtschaft der Stadt Olpe hat in den 70er und 80er Jahren ein erheblicher Strukturwandel zugunsten des Dienstleistungsbereiches stattgefunden. Diese Entwicklung dauert auch heute noch an, wenn auch in abgeschwächter Form. Waren 1996 rd. 40 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor beschäftigt, so sind es heute rd. 41,5 %. Im produzierenden Gewerbe hat sich der Abwärtstrend kontinuierlich fortgesetzt. Während 1996 noch rd. 41 % im produzierenden Gewerbe tätig waren, so sind es 2001 nur noch 36,4%. Ein Blick zurück auf das Jahr 1987 verdeutlicht diese Entwicklung. 1987 waren immerhin noch rd. 46,6 % im produzierenden Gewerbe beschäftigt. Doch auch hier waren die Zahlen, im Vergleich zu Vorjahren, schon fallend, während im Dienstleistungsbereich im vergleichbaren Zeitraum die Zahlen fast sprunghaft anstiegen (von 1970 bis 1987 um 36,2 %).

Sowohl der hohe Anteil der im Dienstleistungsbereich Beschäftigten als auch die ansteigende Einwohnerzahl verdeutlichen, dass Olpe als Kreisstadt des Kreises Olpe das Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung darstellt, was nicht zuletzt an der Vielzahl öffentlicher und kultureller Einrichtungen, am Schulangebot und am Einzelhandelsangebot erkennbar ist.

## **4.3. Flächennutzungsplan**

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

## **4.4. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange**

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

## 5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

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 B 55 hat sich das Ortsbild, die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung wesentlich verändert. Die neue Trasse trennt nun den nördlichen Wohnbereich vom alten Ortskern. Während im alten Ortskern nordwestlich des Plangebietes größere Dienstleistungsbetriebe (Bäckerei, Hotel) und Einzelhandelsgeschäfte aus zum Teil landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben entstanden sind, ist die Struktur innerhalb des Plangebietes weitgehend dörflich geblieben. Mit dem Bau des Feuerwehrgebäudes an der Einmündung Oberveischeder Straße/An der Hütte und dessen Neugestaltung im Jahre 2004 bildet dieser Bereich einen Dorfmittelpunkt mit einer öffentlichen Platzfläche, die von der Dorfgemeinschaft für Gemeinschaftsfeste bzw. -veranstaltungen genutzt wird. Westlich des Feuerwehrgeländes wurde 2004 ein Wohngebäude abgerissen und ein weiteres gegenüberliegendes Wohngebäude an der Oberveischeder Straße steht seit längerer Zeit leer. Es ist damit zu rechnen, dass diese Grundstücke in absehbarer Zeit neu gebaut werden und eine Sicherung des dörflichen Charakters in der Ortsmitte erforderlich wird.



Blick von Nordosten in die Oberveischeder Straße

## **6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes Olpe, in der Ortsmitte von Oberveischedes.

Im Plangebiet soll in einer dörflich geprägten Ortslage im Wesentlichen, im Bebauungsplanverfahren ein Allgemeines Wohngebietes (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO) und ein Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und eine angepasste kleingliedrige Bebauung sollen den dörflichen Charakter in der Ortsmitte von Oberveischede sichern. Die Ausweisung im Plangebiet soll sowohl die Wohnungsnachfrage im Ort bewältigen als auch die Infrastruktur und die Eigenentwicklung der Ortschaft fördern.

Für den Bereich nordwestlich der Oberveischeder Straße und der Straße An der Hütte gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben sind hier nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundstücke südöstlich der Oberveischeder Straße und der Straße Im Eck befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Oberveischede-Am Göterberg“ vom 29.04.1975 in der Fassung der 1. Änderung vom 02.01.1989. In diesem Bebauungsplan sind die Grundstücke entlang der Oberveischeder Straße bis zur Einmündung der Straße Im Eck als Allgemeines Wohngebiet und an der Straße Im Eck als Mischgebiet ausgewiesen. Die zur Zeit geltende Rechtslage erlaubt die Errichtung größerer Baukörper, die den dörfliche Charakter negativ beeinflussen würden.

Die vorhandene städtebauliche Situation soll deshalb neu geordnet und das bisher geltende Planungsrecht durch eine zeitgemäße und dem tatsächlichen Bedarf angepasste Regelung in einem qualifizierten Bebauungsplan ersetzt werden.

## **7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **7.1. Städtebauliche Konzeption**

Das Bebauungsplangebiet soll nördlich der Oberveischeder Straße bis zum Grundstück der Feuerwehr sowie südlich der Oberveischeder Straße und der Straße Im Eck als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Nordöstlich der Straße An der Hütte ist eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) geplant. Für das WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine II-geschossige offene Bauweise festgesetzt. Für das MI-Gebiet sieht die Festsetzung des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 in einer II-geschossigen Bauweise vor. Die Grundstücksfläche der Feuerwehr an der Einmündung Oberveischeder Straße/An der Hütte wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Lage des Plangebietes im Mittelpunkt der Ortschaft Oberveischede stellt eine markante städtebauliche Situation dar, die für das gesamte Ortsbild von besonderer Bedeutung ist. Eine geordnete Bebauung ist erforderlich, um eine verträgliche und maßstabsgerechte städtebauliche Gestaltung zu sichern.

### **7.2. Art der baulichen Nutzung**

Festsetzung:        Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die geplante überwiegende Wohnnutzung. Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Festsetzung: Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden die vorhandene städtebauliche Situation und Entwicklung im Plangebiet stören.

### **7.3. Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzung: II  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
gD 35° - 55°

Festsetzung: II  
GRZ 0,6  
GFZ 1,2  
gD 35° - 55°

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst. Die Grundflächenzahl wird von der umgebenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und von dem an das Plangebiet angrenzenden Mischgebiet übernommen.

Durch die II-geschossige Bauweise wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude, die sich dem vorhandenen Gelände anpasst, sicher gestellt.

### **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 Bebauung gewährleistet. Die Festsetzungen ermöglichen so dem Charakter des Gebietes angepasste Baukörper. Teilweise wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber den alten Festsetzungen verkleinert, um die typische Kleingliedrigkeit der Bebauung in diesem Bereich zu sichern.

### **7.5. Äußere Gestaltung**

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die zulässige Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Die Firstrichtung der Nebendächer darf abweichend vom Hauptfirst angeordnet werden.

Diese Festsetzung ist für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei den gestalterischen Ansprüchen an die räumliche Erlebbarkeit des Straßenraumes, die sich auch aus der städtebaulichen Zielsetzung ergeben, gerecht zu werden.

## **7.6. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung**

Eine Gemeinbedarfsfläche wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 94 „Oberveischede-Dorfplatz“ auf dem Grundstück der Feuerwehr an der Ecke Oberveischeder Straße/An der Hütte festgesetzt. Die Baugrenzen erlauben, gemäß dem heutigen Bestand, eine Gebäudegröße von ca. 264 m<sup>2</sup>.

## **7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen**

Öffentliche und private Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Eine Ausnahme bildet das Straßenbegleitgrün. Durch die in den letzten Jahren durchgeführte Dorferneuerungsmaßnahme in der Oberveischeder Straße wurde die Ortsmitte durch angelegte Vorgärten und angepflanzte Straßenbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche wesentlich aufgewertet. Die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ermöglicht eine Anpassung der Begrünung an zukünftige Bauvorhaben.

## **7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **7.9. Wald und Flächen für die Landwirtschaft**

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen für Wald vor. Flächen für die Landwirtschaft sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

## **7.10. Verkehrliche Erschließung**

Die Stadt Olpe verfügt in ihrem Stadtgebiet über Anschlüsse an die BAB 45, Anschlussstelle Olpe (Sauerlandlinie) und an die BAB 4, Anschlussstelle Olpe-Süd/Wenden (Köln-Olpe). Die Zubringerfunktion für die Ortschaft Oberveischede erfüllen die Bundesstraßen 54 und 55. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz, d.h. an die B 55, erfolgt über die Oberveischeder Straße. Das Plangebiet selbst ist über die Gemeindestraßen Oberveischeder Straße, Im Eck und An der Hütte erschlossen.

## **7.11. Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind vorhanden.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 07.07.1997 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den vor dem 01. 01. 1996 eine Kanalnetzplanung genehmigt wurde. Gemäß § 51a (3) LWG besteht für das Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet deshalb nicht die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Der wirtschaftliche Betrieb der vorhandenen Mischwasserkanäle im Bebauungsplangebiet und in den anliegenden Straßen wäre auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Gebührenerhebung bei Umstellung auf ortsnaher Niederschlagswasserbeseitigung nicht mehr gegeben.

Das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet, von vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist deshalb mit Ausnahme dieses südlichen Grundstücks auch weiterhin dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanälen zuzuführen.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Einleitung**

#### **8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung**

##### **8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen**

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. Neben den Verkehrsflächen und einer Fläche für den Gemeinbedarf ist der größte Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) und Mischgebietsfläche (MI-Gebiet) festgesetzt. Da sich die Festsetzungen im Bereich des WA-Gebietes am Bestand und an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und dessen 1. Änderung orientiert, ist in erster Linie nur eine Veränderung in der Art der Nutzung gegeben. Die Festsetzung des Mischgebietes nordwestlich der Straße An der Hütte orientiert sich vornehmlich am Bestand. Diese Ausweisung bietet Entwicklungschancen für das in der Nachbarschaft bestehende Beherbergungsgewerbe und anderer Einrichtungen, die der wirtschaftlichen Entwicklung der Ortschaft dienen können.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.11. gegeben.

#### **8.1.1.2. Angaben über Standorte**

Das Plangebiet wird, angrenzend an die vorhandene Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Weitere Festsetzungen im Plangebiet sehen notwendige öffentliche und private Verkehrsflächen vor.

#### **8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen**

Festsetzungen werden in Art und Umfang im erforderlichen Maß für die positive Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Die Realisierung individueller Gestaltungen bleibt trotzdem möglich. Die Festsetzungen nehmen zudem die Größenordnung der bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen auf.

#### **8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden**

Der Bebauungsplanes Nr. 94 „Oberveischede-Dorfplatz“ sieht eine Neuordnung des Plangebietes vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Planentwurf eine Neugliederung der Wohnbauflächen auf weitgehend bereits bebauten und den noch vorhandenen Gartenflächen vorgesehen. Insoweit wird durch bebaubare, jedoch noch nicht baulich genutzte Flächen weiterer Grund und Boden im geringen Maße in Anspruch genommen.

### **8.1.2. Ziele des Umweltschutzes**

#### **8.1.2.1. Fachgesetze**

Nachfolgend werden Vorgaben aus den Fachgesetzen, die in erster Linie Ziele des Umweltschutzes regeln, genannt.

Für die Bauleitplanung ist als erstes das Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. Insbesondere die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a finden diesbezüglich Beachtung.

Des weiteren wird dort auf das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welches am 01.02.2002 novelliert wurde, verwiesen. Dieses Gesetz regelt unter anderem den Schutz von einheimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensräume. Die Umsetzung der Vorgaben des BNatSchG werden im Landschaftsgesetz (LG) geregelt. Im Rahmen der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen werden unter Pkt. 8.2.1.5. und Pkt. 8.2.1.6. die entsprechenden Aspekte dargestellt.

Die Funktionen des Bodens nachhaltig in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten oder wiederherzustellen ist Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Die Sicherung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird in der Zweckbestimmung des Gesetzes besonders hervorgehoben (Bodenfunktionen). Hierzu sind Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Belastungen zu

ergreifen und Vorsorge gegen künftige Beeinträchtigungen von Böden zu treffen. Im Februar 1998 verabschiedet, ist es seit dem 01.03.1999 in Kraft. Eine zugehörige Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist am 12. Juli 1999 in Kraft getreten.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Rahmengesetz des Bundes zur Ordnung des Wasserhaushaltes mit grundlegenden Bestimmungen über wasserwirtschaftliche Maßnahmen. Das WHG bezieht sich sowohl auf oberirdische Gewässer (zum Beispiel Flüsse und Seen) wie auch auf Küstengewässer und das Grundwasser. Nach dem Gesetz bedarf jede Gewässernutzung (zum Beispiel das Entnehmen von Wasser, das Einbringen und Einleiten von Stoffen) einer entsprechenden Bewilligung oder Erlaubnis, wobei allerdings einige die Gewässer nicht beeinträchtigende Benutzungen genehmigungsfrei sind.

Die Umsetzung des WHG ist durch das Landeswassergesetz (LWG) vorgegeben. Für die gemeindliche Planung wurden ferner Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan der Stadt Olpe dargestellt.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 07.07.1997 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den vor dem 01. 01. 1996 eine Kanalnetzplanung genehmigt wurde. Gemäß § 51a (3) LWG besteht für das Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet mit Ausnahme dieses südlichen Grundstücks deshalb nicht die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, weil der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Der wirtschaftliche Betrieb der vorhandenen Mischwasserkanäle im Bebauungsplangebiet und in den anliegenden Straßen wäre auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Gebührenerhebung bei Umstellung auf ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nicht mehr gegeben.

Das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet, von vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist deshalb auch weiterhin dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanälen zuzuführen.

Mittels des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Daneben will es schädlichen Umwelteinwirkungen vorbeugen und vor den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie in gewissem Umfang auch des Verkehrs (Ozongesetz) schützen.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 01. April 2000 hat zum Ziel, den Ausbau von regenerativen Energiequellen (zum Beispiel Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft, usw.) im Rahmen des Klima- und Umweltschutzes bis zum Jahr 2010 mindestens zu verdoppeln.

Zum 01. April 2002 trat das "Gesetz für die Erhaltung, Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung" (KWKG-ModG) zur Förderung von ressourcenschonender Energieerzeugung in Kraft. Bis zum Jahr 2010 soll durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung eine Minderung der jährlichen Kohlendioxid-Emissionen erzielt werden.

### **8.1.2.2. Fachpläne**

Das Biotopkataster NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF) beschreibt Biotope über die per Bundesnaturschutzgesetz geschützten Bereiche hinaus. Die für das Plangebiet relevanten Biotope dieses Katasters werden, soweit vorhanden, bei den Aspekten Landschaft und biologische Vielfalt der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.1. näher vorgestellt.

Aussagen zum Landschaftsplan werden im Rahmen der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.6. gemacht.

Weitere einschlägige Fachpläne, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

### **8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben**

Die Einhaltung der Vorgaben, wird, soweit möglich, bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Darüber hinausgehende Gesetze finden in örtlichen Satzungen oder im Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.

## **8.2. Umweltauswirkungen**

### **8.2.1. Bestandsermittlung**

#### **8.2.1.1. Landschaft und biologische Vielfalt**

##### **8.2.1.1.1. Tiere, Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut. Neben den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und dem Feuerwehrhaus ist ein großer Teil der Plangebietsflächen für Zufahrten, Stellplätze und öffentliche bzw. private Platzflächen befestigt oder vollständig versiegelt. Naturähnliche Bereiche befinden sich als Wildobstwiese nordöstlich der Straße An der Hütte sowie in den Wohnbauflächen nördlich und südlich entlang der Oberveischeder Straße, südlich der Straße Im Eck und auf dem Grundstück Oberveischeder Straße 15. Diese Grünbereiche stellen vom Typ her isolierte Gärten dar. Die Vegetation der Hausgärten ist in ihrer dörflichen Ortslage entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsintensität der Gärten ausgeprägt. Sie sind geprägt durch Staudenbeete vornehmlich an Böschungsflächen, intensive und im geringen Maße

extensive Rasenflächen sowie durch standortgerechte und standortfremde Sträucher und Bäume. Ein Verbund mit angrenzenden Grünflächen fehlt.

#### **8.2.1.1.2. Boden, Wasser**

Der großräumige Landschaftscharakter wird als naturräumliche Einheit von den Strukturen des „Südsauerländer Berglandes“ geprägt. Dabei handelt es sich um eine Region mit breiten Höhengraben und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittener Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

Es herrschen überwiegend Schiefergesteine und Grauwacken vor. Die flach- bis mittelgründigen Böden weisen eine sandig-lehmige und steinige Struktur auf.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rande des Stadtgebietes Olpe und hat eine Höhenlage zwischen ca. 385 m und 395 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst gibt es als natürliches Gewässer die verrohrte Göthermecke. Die Bachverrohrung überquert innerhalb des Plangebietes die Oberveischeder Straße aus der Straße Im Eck kommend und wurde über ein Baugrundstück in die Straße An der Hütte geleitet. Von hier aus wird das Gewässer weiterhin unterirdisch bis in den Veischedebach geleitet. Der Bachlauf ist in der Lage, Regenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Vorbelastungen durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt, insoweit ist weder von einer Belastung noch von einer Gefährdung auszugehen.

#### **8.2.1.1.3. Luft, Klima**

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im atlantisch geprägten Bereich der Mittelgebirge, der durch ausgeglichenes Klima mit gemäßigten Gegensätzen zwischen Sommer- und Wintertemperaturen geprägt ist. Die mittlere Lufttemperatur pro Jahr liegt zwischen 7° und 8° C und die mittlere Niederschlagsmenge zwischen 1.100 und 1.200 mm/Jahr. Der Wind weht vorwiegend aus nord- bis südwestlichen Richtungen.

Im Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen in Form von allgemeiner Erwärmung aus ansteigender verkehrlicher Belastung, allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die kleinklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage im Dorfmittelpunkt. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes Olpe in dörflicher Lage. Dadurch bedingt liegen kleinklimatische Verhältnisse kleinerer Ortschaften vor. Erhebliche Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation sind im Bebauungsplangebiet nicht zu beobachten.

#### **8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung**

Der Mensch kann durch einzelne Planvorhaben direkt oder indirekt beeinträchtigt werden. Primär werden bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung gesundheitliche Aspekte in den Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Erholen herausgestellt. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm und Landschaftsbild) von Bedeutung. Das Plangebiet ist bis auf einige wenige Grundstücke bereits bebaut. Hierbei handelt es sich in weiten Teilen um eine private Wohnhausbebauung und neben der Gemeinbedarfseinrichtung der Feuerwehr um ein einzelnes landwirtschaftliches

Nebengebäude. Eine beeinträchtigende Wirkung auf das Umfeld des Plangebietes durch eine Bebauung ist nicht zu erwarten.

Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet nur eine untergeordnete Funktion.

### **8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich drei Gebäude an der Oberveischeder Straße, die als „Ortsbildprägende Bausubstanz“ eingestuft wurden (Untersuchung zur Dorferneuerungsbedürftigkeit, Gesellschaft für Landeskultur –GfL- von 1985). Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich im Plangebiet jedoch nicht. Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichen Wert, sind in Form von Wohnhäusern, dem Feuerwehrhaus und einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sowie dazugehörige Außenanlagen vorhanden.

### **8.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.**

Direkte Wechselwirkungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern bestehen nicht.

Die Natur und die materielle Entwicklung haben innerhalb des Plangebiets keinen entscheidenden Einfluss aufeinander.

### **8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht zum Schutz von Natur und Landschaft folgende klassifizierte Bereiche vor: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark sowie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 23 bis 29). Weitere Schutzbereiche bilden die gesetzlich geschützten Biotop ( § 30) und die Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 33). Entsprechende Vorschriften zur Umsetzung sind im Landschaftsgesetz (LG) des Landes Nordrhein-Westfalen erlassen worden.

Im Stadtgebiet von Olpe befinden sich Naturschutzgebiete, ein Landschaftsschutzgebiet und Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotop und Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Im Einzelnen sind dies:

- das Naturschutzgebiet „Grubenthalde Rhonard“ zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard,
- das Landschaftsschutzgebiet Kreis Olpe, welches nahezu die gesamte östliche Hälfte des Stadtgebietes umfasst,
- zwölf Naturdenkmale (im Außenbereich in Rhonard und Neuenwald sowie im Innenbereich in Altenkleusheim, Stachelau, Olpe, Rhode und Unterneger),
- eine Vielzahl von nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG geschützten Biotopen im gesamten Bereich der Stadt Olpe [Kartierung durch die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF)] und
- Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Die zuvor benannten Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich weder im Plangebiet noch im direktem Umfeld.

### 8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne

Der Landschaftsplan gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans Nr. 1 „Biggetalsperre – Listertalsperre“ des Kreises Olpe aus dem Jahr 1988.

Das Plangebiet selbst liegt im Nordosten des Stadtgebietes Olpe in der Ortschaft Oberveischede und damit weit außerhalb der Grenzen des Landschaftsplans.

### 8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes das Aufkommen von Emissionen, Abfällen und Abwässern an den Straßenverkehr sowie die Wohn- Landwirtschafts- und Gemeinbedarfsnutzung gebunden.

Der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt. In diesem Zusammenhang sind folgende Satzungen der Stadt Olpe zu erwähnen:

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 3. Nachtragssatzung vom 18.12.2003,
- Satzung der Stadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 3.11.1988 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 24.9.2002 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 7.7.1997 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 18.12.2003.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

### 8.2.1.8. Energienutzung

Seitens der Versorgungsträger sind im Plangebiet die Voraussetzungen für die Energienutzung in Form von Strom und Wasser bereitgestellt. Darüber hinaus besteht auf privater Ebene die Möglichkeit zur Nutzung besonders umweltfreundlicher Technik oder der Verwendung regenerativer Energie. Einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme regeln eine umweltgerechte Energienutzung.

### 8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität

Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

### 8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

<b>Übersicht zur Bestandsermittlung</b>	
Landschaft und biologische Vielfalt	Grünbereich mit mittlerem Wert
Mensch und Bevölkerung	Arbeiten und Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	17 Gebäude als Sachgüter
Wechselwirkungen der zuvor	ohne Bedeutung

genannten Güter	
Schutzgebiete nach BnatSchG	nicht vorhanden
Landschafts- und andere Pläne	das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs
Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten
Energienutzung	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten
Erhaltung der Luftqualität	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten

## 8.2.2. Bewertung der Auswirkungen

### 8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt

#### 8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen

Durch eine mit der Planänderung möglichen Neubebauung ist die Beseitigung von Gartenflächen verbunden. Die durch Stauden, Rasen, standortgerechten und teilweise standortfremden Sträuchern und Bäumen geprägte Vegetation würde zum Teil verschwinden. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung einer Obstwiese, der durch den Abriss eines Gebäudes entstandenen Brachfläche und eine in seiner Wertigkeit schlecht erfüllten Gartenfläche ist als Eingriff im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Im Bebauungsplan Nr. 94 „Oberveischede-Dorfplatz“ werden im Zusammenhang mit der Festsetzung der befestigten Flächen für Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien festgesetzt. Somit erfahren die Bereiche für Tiere und Pflanzen eine Veränderung in ihrer Gestalt, jedoch insgesamt betrachtet nicht in Ihrer Wertigkeit.

#### 8.2.2.1.2. Boden, Wasser

Das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet, von vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanälen zuzuführen. Insgesamt ist nicht von einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse sowie deren Qualitäten auszugehen.

#### 8.2.2.1.3. Luft, Klima

Das Kleinklima wird auch weiterhin durch die ländliche Lage am Rand des Stadtgebietes Olpe und der Umgebung des Dorfes mit die landwirtschaftlichen Flächen und Waldbereichen geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität ist nicht zu erwarten.

### **8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung**

Die Planung sieht bei einer Neubebauung die Aufgabe der Nutzung Arbeiten vor. Der Bebauungsplan Nr. 13 setzt an der Straße Im Eck eine Mischgebietsfläche vor, die zu Gunsten bestehenden Nutzung Wohnen aufgeben werden soll. Da die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert ist, liegt eine direkte Beeinträchtigung des Menschen nicht vor. Die wirtschaftlichen Grundlagen des an das Plangebiet angrenzende Gaststätten- und Hotelbetriebes sind durch die Bebauungsplanfestsetzung gesichert. Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen bei der Neubebauung keine Rolle.

### **8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter**

Der Erhalt der als „Ortsbildprägende Bausubstanz“ eingestuften Gebäude wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung sowie durch Gestaltungsfestsetzungen im Bestand gesichert. Mit den Planfestsetzungen ist, mit Ausnahme eines leerstehenden Gebäudes (Oberveischeder Str. 30), eine Neubebauung möglich, welche vollständig die Baugrenzen der vorhandenen Bebauung aufnimmt und eine Erweiterung des Bestandes zulässt. Die überbaubare Fläche des Gebäudes Oberveischeder Straße 30 wird auf dem Grundstück in Richtung Westen verschoben. Insoweit ist die vorhandene Bebauung in seinem Bestand zum größten Teil geschützt.

Auf drei zur Zeit unbebauten Grundstücken soll planungsrechtlich eine Nutzung gemäß der Vorgaben eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden. Es können drei neue Wohngebäude entstehen. Entsprechend der Vorgaben eines Mischgebietes ist eine Erweiterung eines benachbarten Gaststätten- und Hotelbetriebes als Ersatz für das landwirtschaftliche Nebengebäude geplant.

Im Zuge einer Neubebauung entstehen somit neue Sachgüter.

### **8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1. und 8.2.1.3.**

Die Natur und die materielle Entwicklung werden innerhalb des Plangebiets auch nach Umsetzung der planerischen Vorgaben dieses Bebauungsplanes keinen entscheidenden Einfluss aufeinander haben.

### **8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG**

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind (vgl. Pkt. 8.2.1.5.).

### **8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne**

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind (vgl. Pkt. 8.2.1.6.).

### 8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen werden bereits durch die Entwurfsgestaltung berücksichtigt, so zum Beispiel durch die Aufgabe von Mischgebietsflächen an der Straße Im Eck. Darüber hinaus wird der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern zum einen durch einschlägige Gesetze, zum anderen aber auch durch die unter Pkt. 8.2.1.7. genannten örtlichen Satzungen geregelt.

### 8.2.2.8. Energienutzung

Seitens der Versorgungsträger werden im Plangebiet die Voraussetzungen für die Energienutzung in Form von Strom und Wasser bereitgestellt. Darüber hinaus besteht auf privater Ebene die Möglichkeit zur Nutzung besonders umweltfreundlicher Technik oder der Verwendung regenerativer Energie. Einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme regeln eine umweltgerechte Energienutzung.

### 8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität

Eine negative Veränderung der Luftqualität ist nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

### 8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen

<b>Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen</b>	
Landschaft und biologische Vielfalt	Veränderungen ohne quantitative oder qualitativer Bedeutung
Mensch und Bevölkerung	Verbesserung des Wohnungsangebotes
Kultur- und Sachgüter	Neubebauung
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	Wertigkeiten zwischen der Aufgabe von Arbeiten der Verbesserung für Mensch/Bevölkerung und Kulturgüter/Sachgüter werden untereinander ausgeglichen
Schutzgebiete nach BnatSchG	nicht vorhanden
Landschafts- und andere Pläne	das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs
Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	Veränderungen ohne quantitativer oder qualitativer Bedeutung
Energienutzung	Veränderungen ohne quantitativer oder qualitativer Bedeutung
Erhaltung der Luftqualität	entsprechend einschlägiger Gesetze

### 8.2.3. Prognosen

#### 8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung erfahren umweltrelevante Belange keine nennenswerten Veränderungen.

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Oberveischede-Dorfplatz“ hat im Wesentlichen zum Inhalt, durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine angepasste kleingliedrige Bebauung mit dörflichen Charakter in der Ortsmitte von Oberveischede zu sichern, sowie die Wohnungsnachfrage im Ort zu bewältigen und die Infrastruktur der Ortschaft zu fördern. Die beabsichtigte Festsetzung im Plangebiet bewirkt eine Aufwertung der Wohnungssituation in der Ortschaft Oberveischede. Die Festsetzung einzelner Baufenster mittels Baugrenzen ordnen die möglichen neuen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein. Durch die II-geschossige Bauweise kann eine verträgliche Höhenentwicklung in der Ortslage gesichert werden.

#### **8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten unmaßstäblich große Gebäude entstehen, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Fehlende Gestaltungsfestsetzungen können dazu führen, dass „Ortsbildprägende Gebäude“ wie auch alle anderen Gebäude ortsfremd verändert bzw. neu errichtet werden.

#### **8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG notwendig machen, erfolgen nicht, da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht und mit dem Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Baurecht kein höherer Eingriff verbunden ist. Nach § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

#### **8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Sicherung der dörflichen Struktur im Plangebiet und eine für das Umfeld verträgliche Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbes ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Die beabsichtigte Nutzungsmöglichkeit erfordert planungsrechtlich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Gewerbegebiet stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.



Blick aus der Straße Im Eck in Richtung Oberveischeder Straße

### **8.3. Ergänzungen**

#### **8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung**

##### **8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren**

Neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben liegen dem Bebauungsplanentwurf keine weiteren Gutachten zugrunde (vgl. Pkt. 10).

##### **8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung**

Für die Bestandsermittlung der einzelnen Schutzgüter und die Beurteilung der Auswirkungen liegen keine wissenschaftlichen Untersuchungen vor. Aufgrund der geringen Dimension der zu erwartenden Veränderungen ist das Einbringen von Erfahrungswerten und Abschätzungen ausreichend.

Detailuntersuchungen wären nur infolge von weiteren Spezialgutachten möglich, deren Aufwendungen jedoch bei den für das Planvorhaben speziell zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch gewesen wären.

### 8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Aufgrund der Situation wird aus städtebaulichen Gründen mittels des Planungsrechts eine nicht adäquate, zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich.

Die Einhaltung der Vorgaben des Plans selbst wird im Baugenehmigungsverfahren oder in der sogenannten Genehmigungsfreistellung gewährleistet.

Darüber hinausgehende naturschutzrechtliche Belange sind in diesem Planverfahren nicht betroffen und bedürfen somit keiner Überwachung.

Die Federführung des Monitoring gem. 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne) ist beim Bauordnungs- und Planungsamt der Stadt Olpe angesiedelt. Seitens des Bauordnungs- und Planungsamtes werden umweltrelevante Informationen der zuständigen Behörden, von Verbänden, Unternehmen und Privatpersonen sowie eigene Erkenntnisse bezüglich des Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, unter Beteiligung der zuständigen Behörden Maßnahmen und Maßnahmenträger für die Umsetzung vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und – Beteiligte sind:

<b>Bedarf</b>	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Liegenschaften
<b>Bauliche Umsetzung, Nutzung</b>	Stadt Olpe: Untere Bauaufsichtsbehörde
<b>Eingrünung, Eingriff/ Ausgleich, Landschaft, Flore / Fauna:</b>	Kreisumweltamt/Untere Landschaftsbehörde, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Umweltschutzbeauftragte, Liegenschaften, Baubetriebshof
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Stadtwerke Olpe GmbH, Kreiswasserwerke Olpe, Ruhrverband, Kreisumweltamt, Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Abwasserbetrieb
<b>Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm)</b>	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreis Olpe, Polizei, Stadt Olpe: Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt
<b>Immissionsschutz</b>	Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Ordnungsamt
<b>Bodenschutz, Altlasten</b>	Kreisumweltamt/Untere Bodenschutzbehörde, Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Ordnungsamt

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgenommen. Die Überwachungsbeteiligten werden dann von der Monitoringstelle der Stadt hinsichtlich umweltrelevanter, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartender und erheblicher Auswirkungen der Maßnahme befragt. Dieses Ergebnis sowie eigene Erhebungen und ansonsten bekannt gewordene umweltrelevante Auswirkungen werden von der Monitoringstelle bewertet und, soweit erforderlich und möglich, steuernd eingegriffen. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehendem Abschluss der Maßnahme (bauliche Umsetzung auf 80 % der Flächen), spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

### 8.3.3. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Oberveischede-Dorfplatz“ umfasst die Neuordnung eines dörflichen und weitgehend bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat die Planung zum Inhalt, durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine angepasste kleingliedrige Bebauung mit dörflichen Charakter zu sichern, sowie die Wohnungsnachfrage im Ort zu bewältigen und die vorhandene Infrastruktur der Ortschaft weiter zu entwickeln.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen die möglichen neuen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein und sorgen für eine angepasste Einbindung in die Landschaft.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine negativen Veränderungen.

Es ist hervorzuheben, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung die allgemeine Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreicht werden kann.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Der Bebauungsplan tangiert die 1951 abgebrochene und bis 1948 von der Pfarrei Helden abhängige Kapelle St. Lucia und St. Quirinus in Oberveischede, die 1949 durch einen Neubau auf dem benachbarten Grundstück ersetzt wurde. Nach den Aufzeichnungen des Kölner Generalvikars Johannes Gelenius bestand die Kapelle im Jahre 1628, und es ist nach neueren Untersuchungen nicht auszuschließen, dass ihre Entstehung in das ausgehende Mittelalter gehört. 1740 wurden an dem Gebäude Erneuerungsarbeiten durchgeführt und 1910 eine Erweiterung in Fachwerk sowie der Anbau einer Sakristei vorgenommen. Erwähnenswert ist ein wertvoller Münzfund, der 1949 beim Bau der neuen Kirche aufgedeckt und nach wissenschaftlichem Gutachten um 1380 vergraben wurde. Die Nähe des Fundortes zu älteren Kapelle könnte ebenfalls als Hinweis angesehen werden, dass sie damals schon das Zentrum des Dorfes gebildet hat.

Um Aufschluss zu erhalten über Alter und Baugeschichte der Kapelle, ist bei Bodeneingriffen auf ihrem Standort sowie der näheren Umgebung das Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

Im Übrigen sind Bodendenkmäler nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hierzu Folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt 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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) 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 Monaten in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

## 10. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein, wie auch dem Umweltbericht, liegen neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben folgende Untersuchungen zugrunde:

- GfL Gesellschaft für Landeskultur: Untersuchung zur Dorferneuerungsbedürftigkeit; Bremen 1985

Weitere Gutachten sind für den Bebauungsplan nicht vorhanden und auch nicht erforderlich.

## 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB ist nicht notwendig.

## 12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	vorhanden	geplant
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,41 ha	0,97 ha
Mischgebiet (MI)	0,27 ha	0,25 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,00 ha	0,07 ha
private Verkehrsfläche	0,00 ha	0,03 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,27 ha	0,27 ha
Fläche gem. § 34 BauGB	0,64 ha	0,00 ha
Gesamt	1,59 ha	1,59 ha

## 13. Kosten

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Kosten fallen deshalb für die Stadt Olpe nicht an.

## 14. Beteiligungsverfahren

### 14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde 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 05.07.2005 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee,

- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 06.07.2005 bis 05.08.2005.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat ergeben, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Innerhalb der Einzelanhörung ist eine schriftliche Äußerung eingegangen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

#### **14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, des Westfälischen Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege und des Amtes für Agrarordnung Siegen vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

#### **14.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 23.11.2005 bis 23.12.2005 erfolgt. Stellungnahmen seitens der Bürger sind nicht eingegangen.

#### **14.4. Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

### **15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB**

#### ***Ziel der Bebauungsplanaufstellung***

*Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes Olpe, in der Ortsmitte von Oberveischedes.*

*Im Plangebiet soll in einer dörflich geprägten Ortslage im Wesentlichen, im Bebauungsplanverfahren ein Allgemeines Wohngebietes (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO) und ein Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und eine angepasste kleingliedrige Bebauung sollen den dörflichen Charakter in der Ortsmitte von Oberveischede sichern. Die Ausweisung im Plangebiet soll sowohl die Wohnungsnachfrage im Ort bewältigen als auch die Infrastruktur und die Eigenentwicklung der Ortschaft fördern.*

*Für den Bereich nordwestlich der Oberveischeder Straße und der Straße An der Hütte gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben sind hier nach § 34 BauGB zu beurteilen.*

*Die Grundstücke südöstlich der Oberveischeder Straße und der Straße Im Eck befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Oberveischede-Am Göterberg“ vom 29.04.1975 in der Fassung der 1. Änderung vom 02.01.1989. In diesem Bebauungsplan sind die Grundstücke entlang der Oberveischeder Straße bis zur Einmündung der Straße Im Eck als Allgemeines Wohngebiet und an der Straße Im Eck als Mischgebiet ausgewiesen. Die zur Zeit geltende Rechtslage erlaubt die Errichtung größerer Baukörper, die den dörfliche Charakter negativ beeinflussen würden.*

*Die vorhandene städtebauliche Situation soll deshalb neu geordnet und das bisher geltende Planungsrecht durch eine zeitgemäße und dem tatsächlichen Bedarf angepasste Regelung in einem qualifizierten Bebauungsplan ersetzt werden.*

### **Verfahrensablauf**

*Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat der CDU-Ortsverband Griesemert-Oberveischede-Neger eine Reihe von Vorschlägen insbesondere zu Gestaltungsvorschriften unterbreitet.. Der CDU-Ortsverband ist wegen der Gestaltungsvorschriften auf das Verfahren zum Erlass der Gestaltungssatzung für Oberveischede hingewiesen worden. Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.*

*Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von einer Reihe von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.*

*Die Anregungen und Hinweise insbesondere zur Abwasserbeseitigung und einem vermuteten Bodendenkmal wurden im Planverfahren berücksichtigt.*

*Nicht vollständig berücksichtigt werden konnte aber die Forderung des Landrats des Kreises Olpe, einen Abstand von mindestens 3 Metern von baulichen Anlagen zur Außenkante des verrohrten Gewässers einzuhalten. Der Abstand kann auf dem Grundstück Gemarkung Rhode, Flur 31, Nr. 511, Oberveischeder Straße 17, aufgrund der dortigen Verhältnisse nicht eingehalten werden.*

### **Beurteilung der Umweltbelange**

*Der Bebauungsplan Nr. 94 „Oberveischede-Dorfplatz“ umfasst die Neuordnung eines dörflichen und weitgehend bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat die Planung zum Inhalt, durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine angepasste kleingliedrige Bebauung mit dörflichen Charakter zu sichern, sowie die Wohnungsnachfrage im Ort zu bewältigen und die vorhandene Infrastruktur der Ortschaft weiter zu entwickeln.*

*Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen die möglichen neuen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein und sorgen für eine angepasste Einbindung in die Landschaft.*

*Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine negativen Veränderungen.*

*Es ist hervorzuheben, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung die allgemeine Zielsetzung einer geordneten städtebauliche Entwicklung erreicht werden kann.*

### **Abwägungsvorgang**

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

*Die Sicherung der dörflichen Struktur im Plangebiet und eine für das Umfeld verträgliche Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbes ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Die beabsichtigte Nutzungsmöglichkeit erfordert planungsrechtlich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Gewerbegebiet stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.*

Olpe, 25.01.2006

Der Bürgermeister  
i. V.

Bernd Knaebel  
Techn. Beigeordneter