



Anlage 3 zu Drucksache 232/2006

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 89
„Thieringhausen – An der Höh“**

vom 09.10.2006

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
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. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
 - 7.8. Verkehrliche Erschließung
 - 7.9. 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

08.12.2005	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)
09.01.2006	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
21.12.2005	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
10.01.2006	Öffentliche Bürgerversammlung im Jugendheim Thieringhausen, 57462 Olpe/Biggesee
11.01.2006 – 10.02.2006	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
14.06.2006	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)
03.07.2006	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
23.06.2006	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
03.07.2006 – 04.08.2006	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. 89 „Thieringhausen – An der Höh“ liegt am süd-östlichen Rand des Dorfes Thieringhausen im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Olpe. Es umfasst einen Streifen mit einer Bautiefe süd-östlich des Weges An der Höh zwischen dem Pfarrer-Grebe-Weg und der Straße Hohle Trift. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

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 Agrarbereich dar.

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 %
Kreis Olpe	138.310	141.294	2,2
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
Kirchhundem	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 schaf-

fen, 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) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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

Das Plangebiet bildet den Rand des Dorfes Thieringhausen, welches im Ursprung 1536 unter dem Namen Tiringhuißen erstmals erwähnt wurde.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Einzelgebäude aus verschiedenen Baujahren der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, meist mit Satteldach.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1952

Der Bebauungsplan nach Art und Maß Nr. 4 „Thieringhausen“ vom 15.08.1967 setzt die nördlich angrenzenden Flächen im westlichen Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im östlichen Abschnitt als Dorfgebiet (MD) fest. Die max. Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei, die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 0,4/ 0,7 bzw. 0,4/ 0,6.

Es herrscht im Wesentlichen Wohnnutzung vor. In direkter Nähe befindet sich zudem ein Jugendheim, welches in den 70er Jahren des vorherigen Jahrhunderts entstand.

Für die geplante Wohnbauflächen-Ergänzung 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 einem zwischen 25,0 m und 30,0 m breiten Streifen ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen Baugrundstücke entstehen, die entweder von der Straße An der Höh oder der Straße Hohle Trift erschlossen werden.

Der Standort ist hierfür geeignet, weil zum einen keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig sind, gleichfalls die Bebauung aber auch zur Arrondierung des Dorfrandes beiträgt. 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 Thieringhausen zu entsprechen und gleichfalls eine dorfverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. 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 dienen vorhandene Wege, die zurzeit nur einseitig bebaut sind. Ein weiterer Weg, welcher derzeit die Wiesenflächen erschließt, wird als Wirtschaftsweg festgesetzt.

Zur Arrondierung der Dorfbebauung sind vier Bauplätze mit einer Tiefe zwischen 25,0 m und 30,0 m in den Größen zwischen ungefähr 800 m² und 1000 m² geplant. Somit ergibt sich ein gleichmäßiger Abschluss am süd-östlichen Dorfrand. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen bis an den Pfarrer-Grebe-Weg steht aus diesem Grund der städtebaulichen Zielsetzung entgegen und ist auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in Bezug auf das Jugendheim nicht möglich.

Entsprechend der bereits an den beiden Straßen vorhandenen Wohnbebauung sind für die neuen Gebäude Bauflächen von 12,0 m x 13,0 m vorgesehen. Aufgrund der Dorfrandlage mit einem nach Südwesten ansteigendem Gelände wird eine 1-geschossige Bebaubarkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.



Blick von Süden in das Plangebiet

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

dorftypische Gestaltung zum Ziel, ermöglichen gleichfalls eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

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) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen („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: I
 GRZ 0,4

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gem. der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier entgegen der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans nach Art und Maß Nr. 4 „Thieringhausen“ aufgrund der Dorfrandlage und der ansteigenden Topographie geringer festgesetzt. So ist eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o

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

Mit textlichen Festsetzungen werden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zugelassen. Dies gewährleistet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine durchgängig unbebaute Gartenzone. Ferner wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig sind. Damit soll eine offene Straßenraumgestaltung erreicht werden.

7.5. Äußere Gestaltung

Gem. § 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 äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als 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.

7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Öffentliche oder private Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieser Planänderung. Eine Ausnahme bildet das Straßenbegleitgrün. Die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche ermöglicht unabhängig von Planvorgaben eine Begrünung des Straßenraums.

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nur auf den Baugrundstücken selbst 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.

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

Der Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung ist und dieser als Anlage beigefügt ist, bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NW) und begründet die Ausgleichsmaßnahmen als Folge des Eingriffs.

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

7.8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von den Gemeindestraßen An der Höh und Hohle Trift erschlossen. Das im Plangebiet befindliche Teilstück der Straße An der Höh sowie eine ca. 2,00 m breite Ergänzungsfläche ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche sowie Baumstandorte im Straßenraum sind nachrichtlich übernommen und innerhalb der Straßenverkehrsfläche variabel.

Im östliche Abschnitt ist die im Kataster dargestellte Wegeparzelle für eine Erschließung der angrenzenden Flächen nicht erforderlich. Daraus folgend werden hier die Baugrundstücke mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ergänzt.

Ein Weg, der die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen erschließt, ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) festgesetzt. Eine Erschließung der Wohnbaugrundstücke ist über diesen Weg somit ausgeschlossen.

7.9. Ver- und Entsorgung

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

Neben Versorgungstrassen in der Verkehrsfläche befindet sich auch innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes eine Wasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Thieringhausen. Diese Trasse ist durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- Und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. Die Breite des Rechts beträgt ca. 4,00 m. Die Leitung wird unterirdisch geführt.

Mit einer textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass weitere Leitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendig sind, ebenfalls unterirdisch geführt werden. Dies geschieht zur Erhaltung des Ortsbildes.

Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Thieringhausen – An der Höh“.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Thieringhausen – An der Höh“ beinhaltet im Wesentlichen die Ausweisung von vier Baugrundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Es werden Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.9. gegeben.

8.1.1.2. Angaben über Standorte

Die neuen Wohnbaugrundstücke sollen am süd-östlichen Ortsrand von Thieringhausen entstehen. Das Konzept einer Wohnnutzung in diesem Bereich entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Da es sich im Plangebiet um im Wesentlichen bereits erschlossene Flächen handelt, ist hier eine Bebauung sinnvoll, zumal sie zur Arrondierung des Dorfrandes beiträgt. Zur Umsetzung der Planung ist die Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzung erforderlich. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen bis an den Pfarrer-Grebe-Weg steht den derzeitigen Zielsetzungen entgegen und ist auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in Bezug auf das Jugendheim nicht möglich.

Weitere Festsetzungen, unter anderem Vorgaben zu einzelnen Nutzungen, werden als Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes getroffen.

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 die Größenordnung der bereits im Umfeld genutzten Flächen auf.

8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Thieringhausen – An der Höh“ sieht eine Ergänzung der Wohngebietsflächen vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist eine Erweiterung von ca. 0,45 ha vorgesehen. Insoweit wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen. Dies geschieht zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen.

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 12.07.1999 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 Entwässerungssatzung 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 Mischwasserkanäle im Bebauungsplangebiet und in den anliegenden Straßen wäre auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Gebührenerhebung bei Umstellung auf ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nicht mehr gegeben.

Das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet, von vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist deshalb dem noch herzustellenden städtischen Mischwasserkanal 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 01.04.2000 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 01.04.2002 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 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

Im Bestand liegt eine unbebaute Fläche vor, die als Wiese landwirtschaftlich genutzt wird. Die Vegetation besteht überwiegend aus Gräserarten. Durch ihre Nutzung und das Fehlen von Gehölzstrukturen als Lebensraum für heimische Arten ist dieses Biotop von geringer Bedeutung.

Ein Verbund mit anderen Biotopbereichen besteht nur im Zusammenhang mit den weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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 zerschnittenen 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 im südlichen Bereich der Ortschaft Thieringhausen an einem leicht ansteigenden Nordwesthang von Ausläufern des 513 m ü. NN hohen „Elberscheids“. Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 5,0 m und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 442 m und 448 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Entsprechende Bereiche sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

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.

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlichen Bereich von Olpe. Die Ortschaft Thieringhausen selbst liegt auf einer kleinen Hochebene am südlichen Ende des Günsetals mit Höhen über 400 m ü. NN. Dadurch bedingt ergeben sich entsprechende Auswirkungen auf die Luftströmungen und das Kleinklima.

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.

Im Plangebiet gibt es bis auf den Faktor Arbeit durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen keine Beziehungen zum Schutzgut Mensch und Bevölkerung.

Insgesamt herrschen hier jedoch gute Rahmenbedingungen für die Erweiterung für Wohnen im ländlichen Raum vor. Diesbezüglich wird auch auf die nachfolgenden Aspekte zu den Umweltauswirkungen verwiesen.

8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet.

Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichen Wert, sind in ebenfalls nicht 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 Naturschutzgebiet „Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmücke“
- 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 Apollmücke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Die zuvor benannten Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht im Plangebiet. Das Umfeld der Ortschaft Thieringhausen liegt im jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Olpe und ist als Bereich für den Schutz der Landschaft ausgewiesen. Der mindeste Abstand des Plangebietes zum geschützten Bereich beträgt zwischen 50 und 100 m.

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, jedoch reicht dieser weder bis in das Plangebiet noch in das weitere Umfeld.

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 Nutzungen Arbeiten und Wohnen gebunden. Überdurchschnittliche Emissionen im Plangebiet sind nicht bekannt. Der Abstand zum Schützenplatz und zum Jugendheim gewährleistet einen Schutz vor Immissionen, z.B. Lärm.

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 4. Nachtragssatzung vom 29.06.2005,
- Satzung der Stadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 03.11.1988 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 24.09.2002 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 15.02.2006.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

8.2.1.8. Energienutzung

Seitens der Lister- und Lennekraftwerke und des Wasserbeschaffungsverbandes Thieringhausen als Versorgungsträger sind im Plangebiet die Voraussetzungen für die Energienutzung in Form von Strom beziehungsweise 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. Überdurchschnittlich wirkende Emissionsquellen in sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

Übersicht zur Bestandsermittlung	
Landschaft und biologische Vielfalt	landwirtschaftliche Fläche (Wiese)
Mensch und Bevölkerung	Aspekt Arbeiten durch landwirtschaftliche Nutzung
Kultur- und Sachgüter	nicht vorhanden
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	ohne Bedeutung
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

Bei der Umsetzung der Planung entsteht auf der bisherigen Wiesenfläche Bauland, was zur Zerstörung des vorhandenen Biotops führt.

Gleichfalls besteht bei einer Bebauung die Verpflichtung, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks 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.

Somit sollen ökologisch qualitativ hochwertige Gartenflächen entstehen und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

8.2.2.1.2. Boden, Wasser

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Olpe darf die Einleitung des Regenwassers in den städtischen Mischwasserkanal nur dann erfolgen, wenn die Möglichkeit der Beseitigung auf dem Grundstück bzw. der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer objektiv nicht besteht. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan, dass befestigte Flächen, soweit bodentechnische Gründe nicht entgegenstehen, nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig, wird eine weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden vorgegeben.

Insgesamt ist durch die Bebauung mit einer geringen 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 allgemeinen Randbedingungen der räumliche Lage Thieringhausens geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaaqualität ist nicht zu erwarten.

8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung

Das Konzept sieht durch die Bebauung die Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen vor. Insoweit ist eine Verlagerung im Aspekt Arbeiten gegeben.

Durch neue Wohngebäude wird der Aspekt Wohnen und damit auch der Lebensbereich Erholen gestärkt. Für die neuen Baugrundstücke gibt es bereits bauwillige Interessenten. Dadurch, dass Menschen sich neuen Wohnraum schaffen, kann die Entwicklung des gesamten Dorfes positiv beeinflusst werden.

Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen eine untergeordnete Rolle.

8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit vier Baugrundstücken können entsprechend mit Wohnhäusern neue Sachgüter geschaffen werden.

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, sind im Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen.

Durch die städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen ist ein respektvoller Umgang mit der vorhandener und neuer Bausubstanz beabsichtigt.

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 dieser Bebauungsplanänderung keinen entscheidenden Einfluss aufeinander haben.

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie zum Beispiel das Gebot zur Entsiegelung, sollen jedoch auch Verbesserungen 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 erreicht werden.

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.

Der Standort schließt den Dorfrand und fügt sich so räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur ein. Auch die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet selbst sollen sowohl gesamtstädtisch als auch für den Nahbereich Emissionen vermeiden und Immissionsbelastungen reduzieren.

Der Abstand des Plangebietes zum Schützenplatz und zum Jugendheim gewährleistet einen Schutz zukünftiger Wohngebäude vor Immissionen, z.B. Lärm. Aufgrund der vorgelegten Lärmprognose über Geräusche aus dem benachbarten Jugendheim hat das Staatliche Umweltamt Siegen eine Ausbreitungsrechnung vorgenommen. Danach kann auf dem westlichsten Grundstück (Flurstück 173) des zunächst vorgesehenen Bebauungsplankonzeptes der Immissionsrichtwert für WA-Gebiet von 40 dB(A) für die Nachtzeit bei Aktivitäten im Jugendheim überschritten werden.

Die Stadt Olpe hat daraufhin beim Akustikbüro Göttingen (vereidigte Sachverständige/Messstelle nach § 26 BImSchG) ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gege-

ben. Das vorliegende Gutachten ist eindeutig und nachvollziehbar und dient deshalb als Entscheidungsgrundlage.

Das Gutachten enthält unter Ziffer 6 verschiedene Lösungsvorschläge. Mit allen Vorschlägen sind Einschränkungen für den Betrieb des Jugendheimes verbunden. Insbesondere ist Teil der Vorschläge, die Nutzung des Parkplatzes in der Nachtzeit zu untersagen. Das Jugendheim benötigt aber allein schon aus bauordnungsrechtlichen Gründen Stellplätze. Beim Bau des Jugendheims wurde durch den Schützenverein Thieringhausen eine Baulast für 15 Stellplätze auf dem angrenzenden Schützenplatz übernommen. Auf die Stellplätze kann auch zur Nachtzeit nicht verzichtet werden.

Die verschiedenen Lösungsvorschläge zeigen, dass mit den üblichen Mitteln des Bauplanungsrecht sich der Konflikt zwischen der Nutzung des Jugendheims und der heranrückenden Wohnbebauung nicht lösen lässt. Im Bebauungsplan können keine Regelungen für den Betrieb des Jugendheims getroffen werden. Nach dem schalltechnischen Gutachten des Akustikbüros Göttingen verbleibt deshalb nur der Fall „A). Weitestgehende uneingeschränkte Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses“ mit Nutzung des Parkplatzes. Hiernach sind die Flurstücke 172 und 173 als Teil eines WA-Gebietes nicht bebaubar.

Der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern wird 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

Die Energienutzung ist im bestehenden Rahmen gewährleistet. Die Nutzung besonders umweltfreundlicher Technik wird durch einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme auf privater Ebene geregelt.

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

Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen	
Landschaft und biologische Vielfalt	Verlust der landwirtschaftlichen Fläche, Schaffung von naturnahen Gartenbereichen
Mensch und Bevölkerung	Erweiterung der Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	Möglichkeit für vier neue Gebäude
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	ohne Bedeutung
Schutzgebiete nach BNatSchG	nicht vorhanden
Landschafts- und andere Pläne	das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs
Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung
Energienutzung	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung
Erhaltung der Luftqualität	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung

8.2.3. Prognosen

8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Thieringhausen – An der Höh“ hat im Wesentlichen eine Erweiterung der Dorfes Thieringhausen mit Wohnbauflächen zum Inhalt.

Durch die nun ermöglichte Bebauung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass eine gemäßigte aber qualitätsvolle Erweiterung des Dorfes erfolgt. Durch die Nutzung der schon im Wesentlichen vorhandenen Erschließung wird der diesbezügliche Aufwand gering gehalten und die bereits vorhanden Straßenfläche effektiver genutzt.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes die landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen bleibt.

Die städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Dorfes würde nicht erfolgen. Zudem würde bauwilligen Interessenten der Standort Thieringhausen verwehrt bleiben, was die allgemeine Entwicklung des Dorfes einschränken kann

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, werden im zugehörigen Grünordnungsplan berücksichtigt. Der Grünordnungsplan mit der Erläuterung und Bewertung des Eingriffs und der Kompensation ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

Zusätzlich erfolgen sowohl aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen entsprechende Festsetzungen zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, z.B. Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes.

8.3. Ergänzungen

8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung

8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren

Neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben liegt folgendes Gutachten dem Bebauungsplan zugrunde:

- Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 89 „Thieringhausen – An der Höhe“ in Olpe: Zur Nachtnutzung eines Jugendheimes; Göttingen, 2006.

8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung

Für die Bestandsermittlung der einzelnen Schutzgüter und die Beurteilung der Auswirkungen auf diese liegen außer dem vorgenannten Gutachten 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 in der Ortschaft Thieringhausen 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.

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:

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

	amt
Immissionsschutz	Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Ordnungsamt
Bodenschutz, Altlasten	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. 89 „Thieringhausen – An der Höh“ umfasst die Neuordnung des südöstlichen Dorfrandes von Thieringhausen. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren geringfügige qualitative Veränderungen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind 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 liegen, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Gutachten zugrunde.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	geplant
Allgemeines Wohngebiet	0,38 ha
Verkehrsflächen	0,07 ha
Gesamt	0,45 ha

13. Kosten

Aufgrund des Bebauungsplanes erfolgt als weiteren öffentliche Erschließungsmaßnahme der Ausbau der Straße An der Höh. Hierfür fallen für die Stadt Olpe Kosten 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 10.01.2006 im Jugendheim Thieringhausen, 57462 Olpe/Biggese,see,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 11.01.2006 bis 10.02.2006.

Näheres zur Bürgerversammlung kann der Niederschrift hierüber entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind zwei schriftliche Äußerung eingegangen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen 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 Amtes für Agrarordnung Siegen, des Landrats des Kreises Olpe und des Staatlichen Umweltamtes Siegen vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 03.07.2006 bis 04.08.2006 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

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 Landrats des Kreises Olpe und des Staatlichen Umweltamtes Siegen AG vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Im Plangebiet sind auf einem zwischen 25,0 m und 30,0 m breiten Streifen ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen Baugrundstücke entstehen, die entweder von der Straße An der Höh oder der Straße Hohle Trift erschlossen werden.

Der Standort ist hierfür geeignet, weil zum einen keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig sind, gleichfalls die Bebauung aber auch zur Arrondierung des Dorfrandes beiträgt. 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 Thieringhausen zu entsprechen und gleichfalls eine dorfverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.

Das Plangebiet ist geprägt durch Wiesenflächen, die jedoch einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Der Erschließung dienen vorhandene Wege, die zurzeit nur einseitig bebaut sind. Ein weiterer Weg, welcher derzeit die Wiesenflächen erschließt, wird als Wirtschaftsweg festgesetzt.

Zur Arrondierung der Dorfbebauung sind vier Bauplätze mit einer Tiefe zwischen 25,0 m und 30,0 m in den Größen zwischen ungefähr 800 m² und 1000 m² geplant. Somit ergibt sich ein gleichmäßiger Abschluss am süd-östlichen Dorfrand. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen bis an den Pfarrer-Grebe-Weg steht aus diesem Grund der städtebaulichen Zielsetzung entgegen und ist auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in Bezug auf das Jugendheim nicht möglich.

Entsprechend der bereits an den beiden Straßen vorhandenen Wohnbebauung sind für die neuen Gebäude Bauflächen von 12,0 m x 13,0 m vorgesehen. Aufgrund der Dorf-

randlage mit einem nach Südwesten ansteigendem Gelände wird eine 1-geschossige Bebaubarkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage der Struktur des Dorfes für eine angemessene Bebauung. Örtliche Bauvorschriften haben eine dorftypische Gestaltung zum Ziel, ermöglichen gleichfalls eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

Verfahrensablauf

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Planung weitgehend Zustimmung gefunden. Lediglich ein Anlieger sprach sich wegen der entstehenden Erschließungsbeitragspflicht für die bereits vorhandenen Hausgrundstücke gegen die Planung aus.

Innerhalb der Einzelanhörung ist ein Schreiben der Anlieger der Straße An der Höh eingegangen. Diese sehen Nachteile und Kosten - insbesondere Erschließungsbeiträge - auf sich zu kommen. Der Äußerung konnte nicht gefolgt werden.

Mit einer weiteren Äußerung eines Grundstückseigentümers wurde die Erweiterung des WA-Gebietes in westliche Richtung (Flurstück 172) gefordert. Der Äußerung konnte wegen des zu erwartenden Konflikts mit dem Betrieb des Jugendheims nicht gefolgt werden.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind Stellungnahmen eingegangen, die im Wesentlichen die in der Einzelanhörung gestellten Forderungen wiederholen.

Neu vorgetragen wurden Probleme mit dem Betrieb des Schützenplatzes und des Jugendheimes. Neben der Erschließungsbeitragspflicht werden auch die zulässigen baulichen Nutzungen im geplanten WA-Gebiet kritisiert.

Gegenüber dem Planungskonzept der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Planentwurf der öffentlichen Auslegung das Flurstück 173 aus dem Plangebiet herausgenommen worden. Die Herausnahme erfolgte aufgrund eines inzwischen vorliegenden schalltechnischen Gutachtens, in dem auch für dieses Grundstück ein Immissionskonflikt mit dem Betrieb des Jugendheims prognostiziert wird. Hier gegen wehrt sich der betroffene Grundstückseigentümer und fordert darüber hinaus die Erweiterung des WA-Gebietes in Richtung des Jugendheimes (Flurstück 172).

Den Stellungnahmen konnte nicht gefolgt werden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von einigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Anregungen und Hinweise insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Immissionsschutz wurden im Planverfahren berücksichtigt.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Thieringhausen – An der Höh“ umfasst die Neuordnung des südöstlichen Dorfrandes von Thieringhausen. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren geringfügige qualitative Veränderungen.

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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, z.B. Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen. Die Vorgaben zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes.

Olpe, 09.10.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlage: Grünordnungsplan