



Anlage 80/20-4

B E G R Ü N D U N G

nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44

„Oberveischede - Mesterfeld“

(beschleunigtes Verfahren)

vom 05.11.2020

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. 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. Zahl der Wohnungen
 - 7.6. Äußere Gestaltung
 - 7.7. Verkehrliche Erschließung
 - 7.8. Ver- und Entsorgung
 - 7.9. Grünflächen
 - 7.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Umweltbelange
9. Artenschutz
10. Ökologischer Ausgleich
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
12. Sonstige Fachplanungen
13. Städtebauliche Daten
14. Kosten
15. Beteiligungsverfahren
 - 15.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 15.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 15.4. Behördenbeteiligung

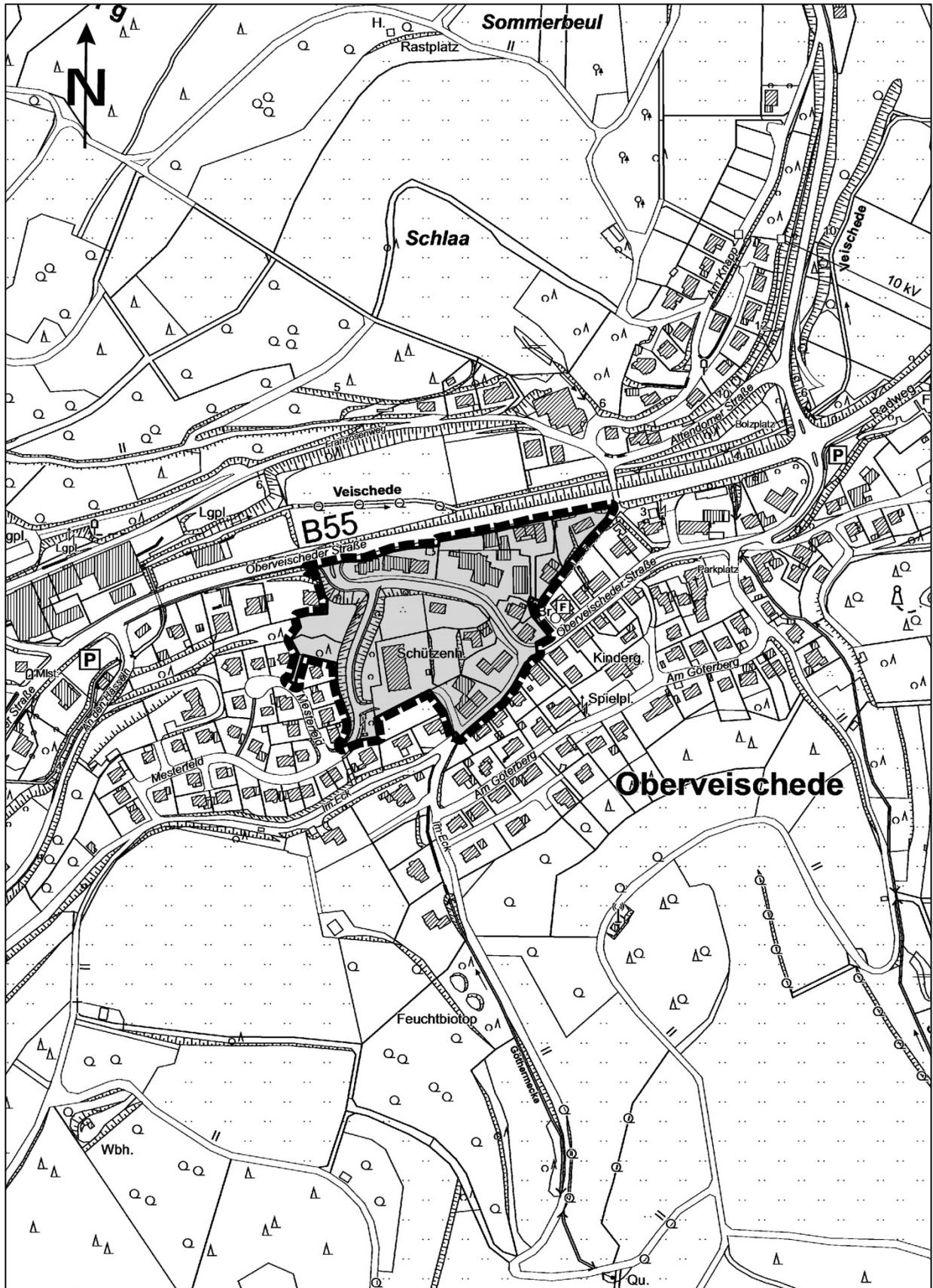
1. Verfahrensablauf

12.09.2019	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)
19.11.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
13./14.11.2019	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
26.11.2019	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese
27.11.2019 – 07.01.2020	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
	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)
	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
-	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ umfasst den westlichen Bereich des Dorfkerns vom ehemaligen Spielplatz im Baugebiet Mesterfeld zwischen den Häusern Mesterfeld Nr. 8 und Nr. 10 über die Zufahrt ins Baugebiet Mesterfeld und den Bereich nord-östlich der Schützenhalle mit dem Grundstück Oberveischer Straße Nr. 20 sowie der angrenzenden Parkplatzfläche bis zu den Straßen Im Eck und An der Hütte. Nördlich wird es durch die B 55/ Oberveischer Straße begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 30.580 m².

Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

Die Kreisstadt 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 Kreisstadt 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 Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt für das Plangebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

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

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als „Gemischte Baufläche“ (M) dar. Lediglich zwei kleine Teilflächen im Nord-Westen haben andere Darstellungen, nämlich „Wohnbaufläche“ (W) und Fläche für Wald.

Die vorgesehene Umwandlung der Spielplatz- beziehungsweise der Freifläche entspricht dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

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

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortschaft Oberveischede und umfasst den westlichen Bereich des Dorfkerns.

Der Bereich Mesterfeld gehört dabei zu den neueren Teilen des Dorfes und wurde zum größten Teil erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans aus dem Jahr 1996 bebaut.



Ausschnitt aus der DGK von 1953

Die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ stammt aus dem Jahr 1996. Eine Änderung erfuhr dieser Plan unter anderem mit der 1. Änderung im Jahr 2006, in der die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben wurden und durch eine sogenannte Gestaltungsatzung ersetzt wurden.

Die ehemalige Spielplatzfläche ist im bisher gültigen Bebauungsplan mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, einer öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ und einer öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt (Planfestsetzungen aus der Urfassung des Bebauungsplans).

Der Bereich nord-östlich der Schützenhalle besteht zum einen aus einem MD/Dorfgebiet (ebenso Planfestsetzungen aus der Urfassung des Bebauungsplans) und zum anderen aus einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkplatzfläche“ und einer Fläche zum Anpflanzen von Hecken (Festsetzungen aus der 4. Änderung des Bebauungsplans von 2011).

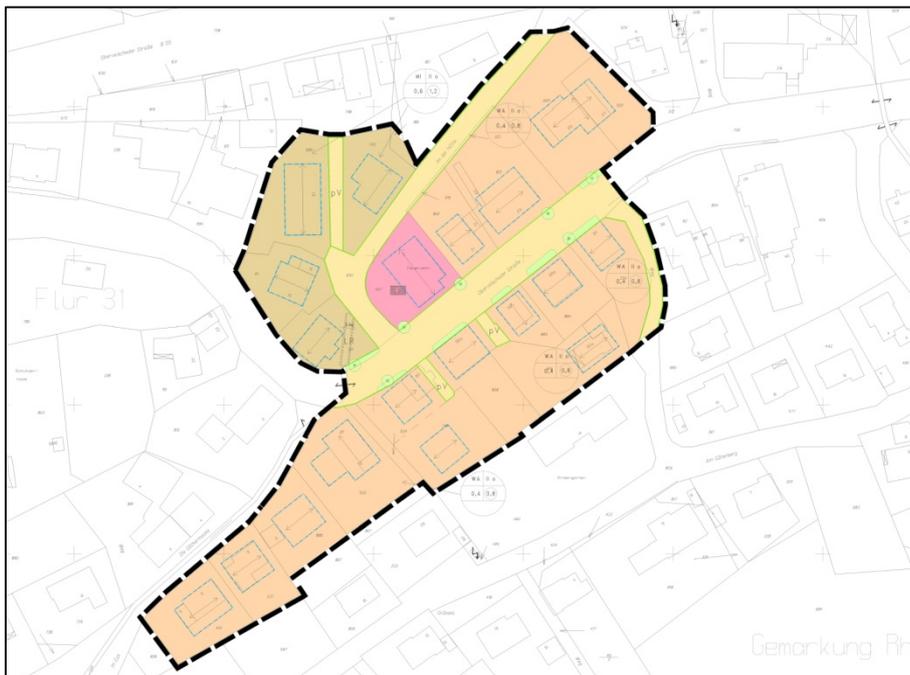


Ausschnitt aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 44



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44

Das Umfeld im Westen ist geprägt durch die Einfamilienhausbebauung des Baugebiets. Östlich anschließend ist die angrenzende Schützenhalle von Bedeutung. Ebenso hat dieser Bereich durch seine Lage einen deutlicheren Bezug zur Dorfmitte und ist aufgrund der Topografie von dort auch einsehbar und ist geprägt von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und zur dörflichen Struktur passenden Gewerbebetrieben. Im Osten des Plangebiets liegen mehrere Grundstücke im Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 94 „Oberveischede - Dorfplatz“ und sind dort als Mischgebiet festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 94

Im Bebauungsplan teilweise festgesetzte Grünflächen und die Gestaltung der privaten Gärten schaffen einen dörflichen und neben der Bebauung teilweise einen naturnahen Eindruck.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Für den Spielplatz im Baugebiet Mesterfeld wurde im Zuge einer Prüfung der Notwendigkeit des Erhalts städtischer Grünflächen die Entbehrlichkeit geprüft. Zusammen mit der Dorfgemeinschaft wurde daraufhin dem Spielplatz Am Göterberg eine Priorität gegeben. Er befindet sich fußläufig in weniger als 500 m Entfernung. Der Spielplatz Mesterfeld wurde bereits aufgegeben und die Geräte inzwischen abgebaut, die Fläche hat nur noch den Wert einer Brachfläche.

Der Bereich östlich der Schützenhalle befindet sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer möchte auf dem momentan (4. Änderung des Bebauungsplans) als Parkplatzfläche festgesetzten Grundstück ein oder zwei Einfamilienwohnhäuser errichten. Ebenso soll die Option geschaffen werden, auch auf dem bestehenden Wohnbaugrundstück ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten. Der Parkplatz, im Kataster auch als Festplatz bezeichnet, liegt in direkter Nachbarschaft zur Schützenhalle. Die ursprünglichen Überlegungen, hier Parkplätze für das Restaurant und Hotel „Landhotel Sangermann“ anzubieten, sind nicht mehr aktuell. Zudem ist die Parkplatzfläche auch für die Schützenhalle entbehrlich. Die Eignung der Fläche hinsichtlich Lärm-Immissionen durch die Schützenhallennutzung wurde mit einem Schalltechnischen Gutachten geprüft.

Die Erschließung der ehemaligen Spielplatz-Fläche ist über den derzeitigen Fußweg möglich. Die östlichen Flächen können über eine private Erschließung erreicht werden.

Da in der Ortschaft Oberveischede nur wenig freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, ist das Ziel der Planung, die Voraussetzungen für mehrere Einfamilienhausbebauungen zu schaffen. Diese fügen sich in das von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägte Gebiet ein. Damit wird dem Prinzip der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Somit entspricht die Planung der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Es soll nun ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, um die Bauvorhaben zu ermöglichen. Die Festsetzungen für die vorgenannte Flächen sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ entsprechend geändert werden.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist zum einen geprägt durch die Wohnbebauung, die im Durchschnitt ungefähr um die 20 Jahre alt ist und zum anderen der Bebauung im Dorfkern, die sich über einen längeren Zeitraum entwickelt hat. Dieser Struktur folgend sollen die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkplatzfläche“ sowie deren Randbereiche durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) beziehungsweise östlich anschließend als

„Mischgebiet“ (MI) ersetzt werden. Somit werden Voraussetzungen geschaffen, auf beiden Flächen zusammen insgesamt bis zu fünf neue Häuser in den jeweiligen Gebietstypen zu errichten: auf der westlichen Fläche zwei und im östlichen Bereich drei. Die Einzelgrundstücke haben Größen zwischen ungefähr 470 m² bis 680 m².

Die Festsetzungen für die neuen Bauflächen entsprechen hinsichtlich der Art und dem Maß der Bebauung sowie zur Bauweise denen der Festsetzungen für die angrenzende Bebauung in der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“: eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine max. Zahl der Vollgeschosse von I oder II.

Die überbaubare Fläche hat eine Breite von 12,0 m sowie eine Tiefe von 13,0 m. Die überbaubare Fläche entspricht damit der Bebauung der Nachbargrundstücke.

Da im Bestand im überwiegenden Teil Einfamilienhäuser vorzufinden sind, wird diesem Charakter folgend für das Wohngebäude die maximale Wohnungszahl auf 2 beschränkt.

Örtliche Bauvorschriften werden außer einer vorgegebenen Firstrichtung nicht bestimmt, da das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, die Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen im Bereich der Stadt Olpe, Ortsteil Oberveischede vom 05.01.2006“ liegt und somit bereits entsprechende Vorgaben zur dörflich angepassten Gestaltung bestehen.

Der gewachsene offene, dörfliche Charakter des Dorfes bleibt mit der vorgenannten Konzeption trotz der Nachverdichtung erhalten.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die beabsichtigte Wohnnutzung. Einschränkend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) erlaubt sowohl Wohnnutzung als auch darüber hinaus das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe-Nutzungen. Einschränkend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO („Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter in diesen Bereich nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet: I Vollgeschoss
GRZ 0,4

Festsetzungen Mischgebiet: I Vollgeschoss
GRZ 0,4

II Vollgeschosse
GRZ 0,4, GFZ 0,7
oder GRZ 0,6, GFZ 1,2

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden von den Festsetzungen für die angrenzende Bebauung in der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ und dem Bebauungsplan Nr. 94 „Oberveischede - Dorfplatz“ übernommen.

Die I-Geschossigkeit im neu festgesetzten Mischgebiet orientiert sich am westlich angrenzenden Gebäude und nicht an einzelnen zweigeschossigen Häusern etwas unterhalb an der Oberveischer Straße und der Straße Im Eck. Dies ist in der Topografie des Grundstücks begründet.



Blick auf den Platz im östlichen Bereich

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung Allgemeines Wohngebiet: o (offene Bauweise)

Festsetzung Mischgebiet: o (offene Bauweise)

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus der Fassung der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Sie entspricht auch der vorhandenen umliegenden Bebauung.

Die Baugrenzen nehmen auf die jeweilige Grundstückssituation Bezug. Die überbaubaren Flächen haben jeweils eine Breite von 12,0 m sowie eine Tiefe von 13,0 m. Damit ist eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich.

7.5. Zahl der Wohnungen

Festsetzung: 2 Wo

Die vorhandene Bebauung im Bereich Mesterfeld wird durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Plangebiet auf den neuen Wohnbaugrundstücken entsprechend diesem Charakter festgesetzt.

7.6. Äußere Gestaltung

Im Bebauungsplan „Oberveischede - Mesterfeld“, 4. Änderung werden als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB und § 89 (2) BauO NRW lediglich Firstrichtungen vorgegeben.

Mit den vorgegebenen Firstrichtungen werden zum einen Verschattungen auf Nachbarflächen minimiert und andererseits zum Beispiel an der Zuwegung im westlichen Bereich städtebaulich Raumkanten gebildet. Eine Nutzung von Sonnenenergie ist bei alle Gebäudestellungen möglich.

Weitere Vorgaben zur Gestaltung, so unter anderem die der Dächer und der Außenwände, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie Antennen und das Umfeld, werden in der „Satzung über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, die Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen im Bereich der Stadt Olpe, Ortsteil Oberveischede vom 05.01.2006“ geregelt.

So wird dafür Sorge getragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen. Damit wird zu einem für Oberveischede ortsbildprägendem, dörflichen Charakter unter Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes beigetragen.

7.7. Verkehrliche Erschließung

Die Bereiche des Plangebiets der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ wird über die B 55/ Oberveischer Straße und nachgeordnet über die innerdörfliche Oberveischer Straße erschlossen.

Die Erschließung der westlichen Neubaufäche erfolgt über die Straße Mesterfeld und dann über den derzeitigen Fußweg. Die Parzelle hat eine Breite von 4,30 m, eine Länge von ungefähr 29 m und wird mit der nördlichen Ergänzung um 3,0 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die östlichen Neubaufächen können über eine private Erschließung erreicht werden, die als ca. 75 m lange private Verkehrsfläche festgesetzt wird.

7.8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind im Gebiet verfügbar. Hausanschlüsse auf den Baugrundstücken sind noch entweder über den Stichweg oder an die Oberveischeder Straße zu errichten.

Versorgungseinrichtungen oder Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ in Form von Leitungstrassen des Wasserbeschaffungsverbands Oberveischede. Sie sind mit Leitungsrechten festgesetzt.

Der Umgang mit Abwässern und Abfällen wird sowohl durch einschlägige Gesetze als auch durch örtliche Satzungen geregelt.

7.9. Grünflächen

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist die westliche Neubaufäche des Änderungsbereichs größtenteils als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“, eine angrenzende Teilfläche von ungefähr 366 m² ist als öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Der Spielplatz wurde in der jüngeren Vergangenheit nur selten genutzt und wird daher mit dieser Änderung aufgegeben.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein ungefähr 80 m² großer Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Diese wird in der Änderung des Bebauungsplans mit in die Mischgebietsfläche einbezogen. Ebenso zwei kleinere Flächen im Umfeld der Schützenhalle.

Ehemals als Straßenbegleitgrün innerhalb der Straßenverkehrsfläche gekennzeichnete Grünflächen werden nun in größeren Umfang als selbstständige Grünflächen festgesetzt.

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

Mit der Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen ist ein Verlust von Grünbereichen verbunden. Gleichfalls werden im Zusammenhang mit dem neuen Baugrundstück auf den nicht überbaubaren Flächen Gartenbereiche entstehen, die den Verlust der zuvor bestehenden Grünfläche kompensieren.

Um eine entsprechende ökologische Wertigkeit zu erreichen wird festgesetzt, dass auf 20 % der Fläche des Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen ist. Die naturnahen Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:

- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten [Steingarten mit trockenheitsresistenten Pflanzen als Schwerpunkt, nicht aber ein sogenannter Schottergarten],
- Wildkräutergarten,
- Farngarten,
- artenreiche (Blumen-) Wiese,

- Obstbaumwiese oder
- Schnitt- und Wildhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.

Im Zuge der Bebauung des Grundstücks kann es Zwänge geben, die für die Umsetzung der Planung die Beseitigung von einzelnen Sträuchern erforderlich machen. Sofern dies in Betracht gezogen wird, darf dies unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ausschließlich außerhalb vorgegebener Schutzzeiten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar) erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden zudem für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt. Die beschriebene Maßnahme trägt sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

8. Umweltbelange

Schon in den Grundzügen der Planung spielen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eine besondere Rolle.

Bei allen Entwürfen finden Aspekte wie Bebauungsdichte, Gebäudeform und Kompaktheit, solare Optimierung und Baukörperausrichtung, Verschattungen durch Gebäude, Topographie oder Vegetation, infrastrukturelle Anbindung (u.a. Fuß- und Radwegenetz, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, ÖPNV) besondere Beachtung.

Die Prüfung hat ergeben, dass die geplanten neuen Baugrundstücke in ihrer Lage unter diesen Aspekten geeignet sind, diesen Ansprüchen werden zu können. Ferner werden zum Beispiel mit festgesetzten Baugrenzen oder max. Geschosshöhen Rahmenbedingungen für eine energieeffiziente und nachhaltige Bebauung geschaffen. Der Bebauungsplan bildet somit mit den Festsetzungen einen planerischen Rahmen für die Umsetzung der in den Empfehlungen genannten Maßnahmen, insbesondere auch für die Errichtung verschiedener Anlagentechniken zur Wärmeerzeugung, die den Forderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) entsprechen. Die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen liegt letztendlich in der Verantwortung der einzelnen Bauherren.

Diesen Zielen der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit entspricht auch der grundsätzliche Gedanke die Innenentwicklung zu fördern und damit den Landschaftsverbrauch zu reduzieren.

Der Gesetzgeber hat dem mit der Schaffung des § 13a BauGB entsprochen. Hier besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2,0 ha in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die vorliegende Bebauungsplanaufstellung einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB enthält eine Erweiterung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB). Es ist unter anderem durch eine Freistellung von der förmlichen Umweltprüfung sowie von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gekennzeichnet. Eingriffe, die aufgrund der 4.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44“Oberveischede-Mesterfeld“ zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aussagen zum Artenschutz sind im Abschnitt 9 enthalten.

Der Kreis Olpe führt ein Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen. Grundstücke des Plangebiets sind darin nicht aufgeführt. Entsprechende Belastungen sind auch nicht zu vermuten.

9. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch) und
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Durch eine Betrachtung der Strukturen im Plangebiet wurde geklärt, ob und gegebenenfalls bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Es wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“). Zur Beurteilung wurde zudem eine Ortsbesichtigung, die im August 2019 erfolgte, durchgeführt.

Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich auf den Brachflächen nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

10. Ökologischer Ausgleich

Bei der Umsetzung der Planung entsteht auf den bisherigen Frei- und Wiesenflächen Bauland, was zur Zerstörung der vorhandenen Biotope führt. Mit der Einführung der Eingriffsregelung im Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW), kurz Landschaftsgesetz (LG NW) wurden entsprechende gesetzliche Vorgaben zur Regelung eines Ausgleichs geschaffen.

Da es sich bei der 4. Änderung jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff als zulässig und als bereits vor der planerischen Entscheidung

erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG wären somit nicht zu bilanzieren.

Nachfolgende Betrachtung stellt trotzdem allgemein die zu erwartenden Veränderung der Flächen dar.

Seitens der Kreisstadt Olpe werden die Ausgleichsberechnungen im Regelfall in sogenannten Grünordnungsplänen oder Landschaftspflegerischen Fachbeiträgen dokumentiert. Als Grundlage für die Bewertung diene zunächst das methodische Hilfsmittel unter dem Titel "Das Öko-Konto", welches von der Arbeitsgruppe LÖBF/ LafAO sowie der Landschaftswerkstatt Nohl im Auftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen 1995 erstellt wurde. Aktuell werden die Berechnungen auf der Grundlage „Ausgleichsflächenberechnung“ (gemäß der numerischen Bewertung von Biotoptypen nach der Eingriffsregelung in NRW, LÖBF NRW, Stand Sept. 2008) ausgeführt, da diese für die Bewertung genauer, in der Bewertung übersichtlicher und damit geeigneter ist.

im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede - Mesterfeld“ von 1996 und seiner 3. Änderung von 2011 wurden bereits Betrachtungen der ökologischen Bilanz vorgenommen.



Struktur der westlichen Neubaufäche



Struktur der östlichen Neubaufäche

Aufgrund der vorhergehenden oder teils noch tatsächlichen Nutzungen als Spielplatz beziehungsweise als Park-/ Festplatz besteht derzeit keine hohe ökologischen Wertigkeit. Dem Verlust von Flächen mit einer ökologischen Wertigkeit (einer Öffentlichen Grünfläche (ca. 749 m², im Plan B - 03 und B - 04), einer Fläche zum Anpflanzen (ca. 526 m², im Plan B - 01 und B - 02) und einer weiteren Fläche zum Anpflanzen (ca. 80 m², im Plan innerhalb B - 06) stehen ökologische Aufwertungen in dem neu ausgewiesen Allgemeinen Wohngebiet und dem neuen Mischgebiet (zusammen insgesamt ca. 4768 m²) gegenüber. Aufgrund der Verpflichtung, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks (somit ca. 954 m²) eine naturnahe Gartenfläche anzulegen, wird hier eine Verbesserung erreicht. Zudem werden festgesetzte Verkehrsflächen in der Summe deutlich reduziert. Der größte Teil des Plangebiets erfährt im ökologischen Wert keine Veränderung.

Nachfolgend ist die Bilanzierung dargestellt.



Lageplan zur Ausgleichsberechnung

Berechnung Ökologischer Ausgleich			Bebauungsplan Nr. 44 "Oberveischede - Mesterfeld", 4. Änderung			
Berechnung nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen nach der Eingriffsregelung in NRW, LÖBF NRW, Stand September 2008						
A) Bewertung der Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung						
Gesamtfläche des Untersuchungsraumes:						3486 m²
Nummer	Bemerkung (Festsetzung)	Bestandsbiotoptyp mit Definition	Codierung	Biotoptypwert	Fläche (m²)	Resultierende Bewertung
B - 01	freiwachsende Hecke	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen > 70 %, mehrreihig, kein regelmäßiger Formschnitt	BD0 100, kb1 (tc)	6	217	1302
B - 02	freiwachsende Hecke	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen > 70 %, mehrreihig, kein regelmäßiger Formschnitt	BD0 100, kb1 (tc)	6	309	1854
B - 03	Grünfläche (Spielplatz)	Grünanlage/ Park, Baumbestand nahezu fehlend	HM, xd4, ob1	3	732	2196
B - 04	Grünfläche (Spielplatz)	Grünanlage/ Park, Baumbestand nahezu fehlend	HM, xd4, ob1	3	17	51
B - 05	Grünfläche, privat	Grünanlage/ Park, Rasenfläche, intensiv genutzt	HM, mc1	2	128	256
B - 06	Grünfläche, privat	Grünanlage/ Park, Rasenfläche, intensiv genutzt	HM, mc1	2	1201	2402
B - 07	Grünfläche im Straßenraum	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	VA, mr4	2	882	1764
Gesamtergebnis:						9825
B) Bewertung der Situation nach der Umsetzung der Planung						
Gesamtfläche des Untersuchungsraumes:						3486 m²
Nummer	Bemerkung (Festsetzung)	Zielbiotoptyp mit Definition	Artenzahl	Biotoptypwert	Fläche (m²)	Resultierende Bewertung
Z - 01	Mischgebiet, GRZ 0,4	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche Z - 01]	VF0	0	87	0
	Mischgebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [40 % der Fläche Z - 01]	HJ, ka4/ ka6	3	87	261
	Mischgebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [20 % der Fläche Z - 01]	HJ, ka6	4	43	172
Z - 02	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche Z - 02]	VF0	0	124	0
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [40 % der Fläche Z - 02]	HJ, ka4/ ka6	3	124	372
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [20 % der Fläche Z - 02]	HJ, ka6	4	61	244
Z - 03	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche Z - 03]	VF0	0	293	0
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [40 % der Fläche Z - 03]	HJ, ka4/ ka6	3	293	879
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [20 % der Fläche Z - 03]	HJ, ka6	4	146	584
Z - 04	Straßenverkehrsfläche	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VF0	0	17	0
Z - 05	private Verkehrsfläche	teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke etc.)	VF1	1	128	128
Z - 06	Mischgebiet, GRZ 0,4	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche Z - 06]	VF0	0	480	0
	Mischgebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [40 % der Fläche Z - 06]	HJ, ka4/ ka6	3	480	1440
	Mischgebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [20 % der Fläche Z - 06]	HJ, ka6	4	241	964
Z - 07	Grünfläche im Straßenraum mit Baumreihe	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	VA, mr9	4	882	3528
Gesamtergebnis:						8572
C) Bewertung des Zustands vor und nach der Bebauung						
A) Ausgangssituation						9825
B) Situation nach Umsetzung der Planung						8572
Gesamtergebnis:						-1253

Tabelle zur Berechnung des Ökologischen Ausgleichs

In der Gesamtbilanz besteht ein Defizit von 1253 Punkten (vorher: 10.509 Punkte, nachher: 9256 Punkte), es wird über das städtische Ökokonto ausgeglichen. Eine Zuordnung erfolgt in der Neubewertung der Öko-Poolfläche im Bebauungsplan Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler oder Gebäude, die über Denkmalwert verfügen, sind nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hierzu Nachfolgendes 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 der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

12. Sonstige Fachplanungen

Der Bebauungsplanänderung allgemein liegt neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben ein schalltechnisches Gutachten, welches die Eignung der östlichen Fläche hinsichtlich Lärm-Immissionen durch die Schützenhallennutzung prüft, zugrunde.

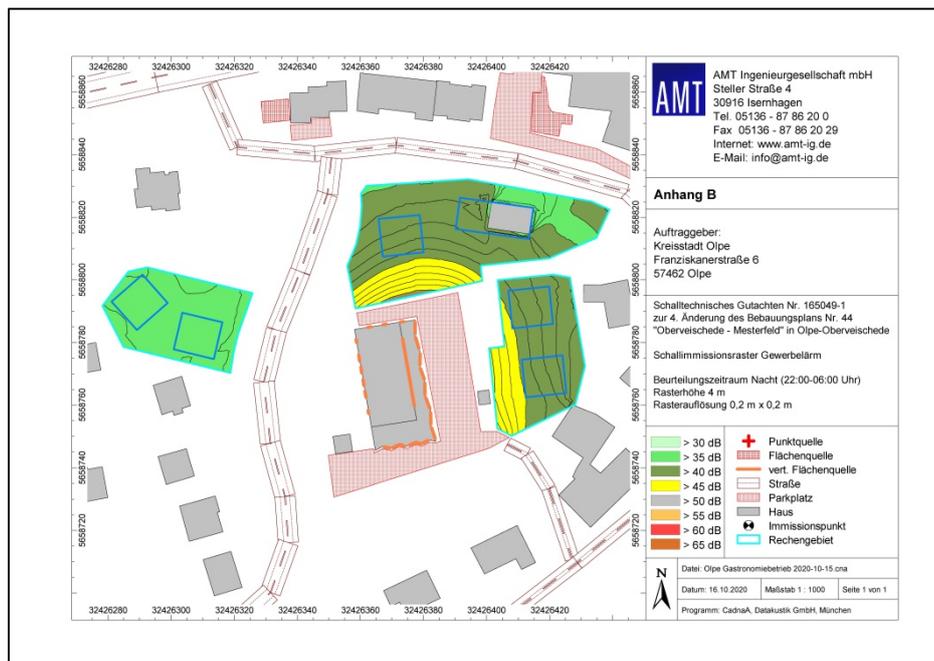
Das „Schalltechnisches Gutachten zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens in Olpe - Oberveischede“ der AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen/ Hannover vom 21.10.2020 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„7 Zusammenfassung

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveischede – Mesterfeld“ der Stadt Olpe wurde eine Schallausbreitungsrechnung nach der DIN ISO 9613-2 [3] auf Grundlage der in Kapitel 5 beschriebenen Geräuschquellen durchgeführt und die Geräuschimmissionen nach der TA Lärm [2] beurteilt.

Auf den betrachteten Flurstücken 958, 959, 762 und 785 ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausschließlich außerhalb der vorgesehenen Baufenster. Die maßgeblichen Schallemissionen gehen von der Nutzung der Veranstaltungshalle im Beurteilungszeitraum Nacht aus. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gelten, wird mit der vorgesehenen Lage der Baufenster ein Immissionskonflikt planerisch vermieden.

Störende Geräuschimmissionen im tieffrequenten Bereich können im Rahmen einer Prognose nicht zuverlässig ermittelt werden und sind generell im Einzelfall durch Messungen innerhalb des Gebäudes zu beurteilen. Nach den Ergebnissen der Berechnungen sind störende tieffrequente Geräuschanteile unwahrscheinlich, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.“



Anhang A des Gutachtens

Die Aussagen des Gutachtens sind Grundlage für den Entwurf und die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Oberveyschede - Mesterfeld“. Die Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erhalten eine entsprechende Kennzeichnung gem. PlanZVO.

13. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Allgemeines Wohngebiet (neu)	---	ca. 1.040 m ²
Mischgebiet (gem. BP Nr. 94 bzw. neu)	ca. 2.530 m ²	ca. 21.060 m ²
Dorfgebiet (gem. Urfassung bzw. neu)	ca. 9.500 m ²	ca. 220 m ²
Verkehrsfläche (gem. Urfassung bzw. neu)	ca. 6.630 m ²	ca. 4.290 m ²
Verkehrsfläche Fußweg (gem. Urfassung)	ca. 120 m ²	---
Private Parkplatzfläche (gem. 3. Änd.)	ca. 1.680 m ²	---
Private Verkehrsfläche (gem. BP Nr. 94 bzw. neu)	ca. 170 m ²	ca. 550 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (neu)	---	ca. 10 m ²
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ (gem. Urfassung)	ca. 750 m ²	---
Öffentliche und Private Grünfläche (gem. Urfassung)	ca. 560 m ²	ca. 1.340 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot (neu)	---	ca. 1.410 m ²
Fläche zum Anpflanzen (gem. Urfassung und 3. Änd. bzw. neu)	ca. 1.260 m ²	ca. 660 m ²
ohne Festsetzungen [§ 34 BauGB]	ca. 7.380 m ²	---
Gesamt	ca. 30.580 m²	ca. 30.580 m²

14. Kosten

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Durch den Verkauf des Grundstücks als Wohnbaufläche sind Einnahmen zu erwarten.

15. Beteiligungsverfahren

15.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird 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 26.11.2019 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,ee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 27.11.2019 bis 07.01.2020.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind der Parkplatzbedarf für das Hotel und die Bäckerei sowie die Lärmimmissionen durch Veranstaltungen in der Schützenhalle und die möglichen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung angesprochen worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung wegen der Ausweisung von Stellplatzflächen auf einem Wohnbaugrundstück eingegangen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

15.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Kreisstadt Olpe – Amt für Feuerschutz und Gefahrenabwehr, der Kreisstadt Olpe – Tiefbauamt und des Landrats des Kreises Olpe vor.

In den Äußerungen geht es um die Kampfmittelbelastung, die abwassertechnische Erschließung und den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

15.3 Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB ist noch nicht erfolgt.

15.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.

Olpe, 05.11.2020

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete