Kreisstadt Olpe
Der Bürgermeister
Planungsabteilung

Anlage 225/20-3

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

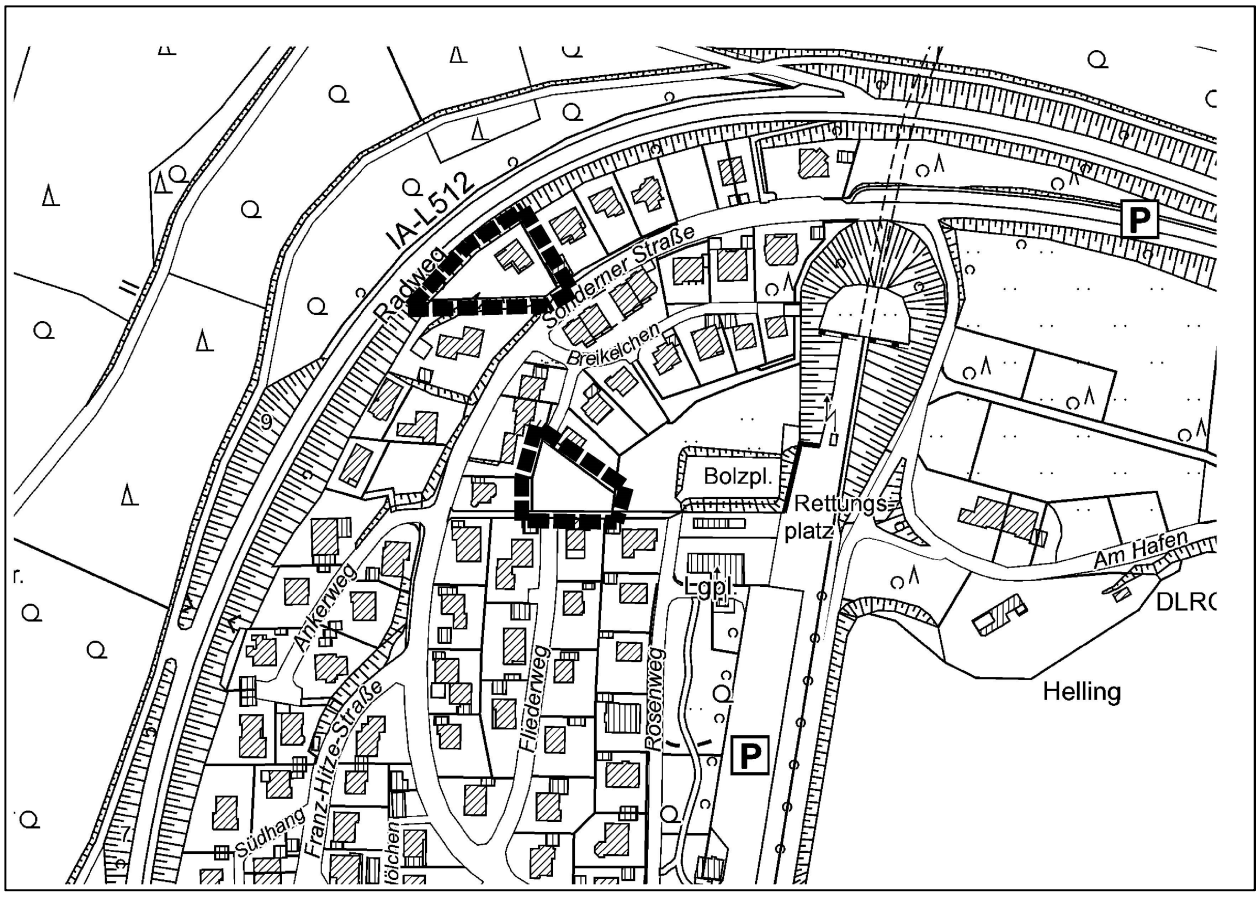
zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sondern – Ortserweiterung Nord“

vom 23.11.2020

Az.: 621.41:027.2

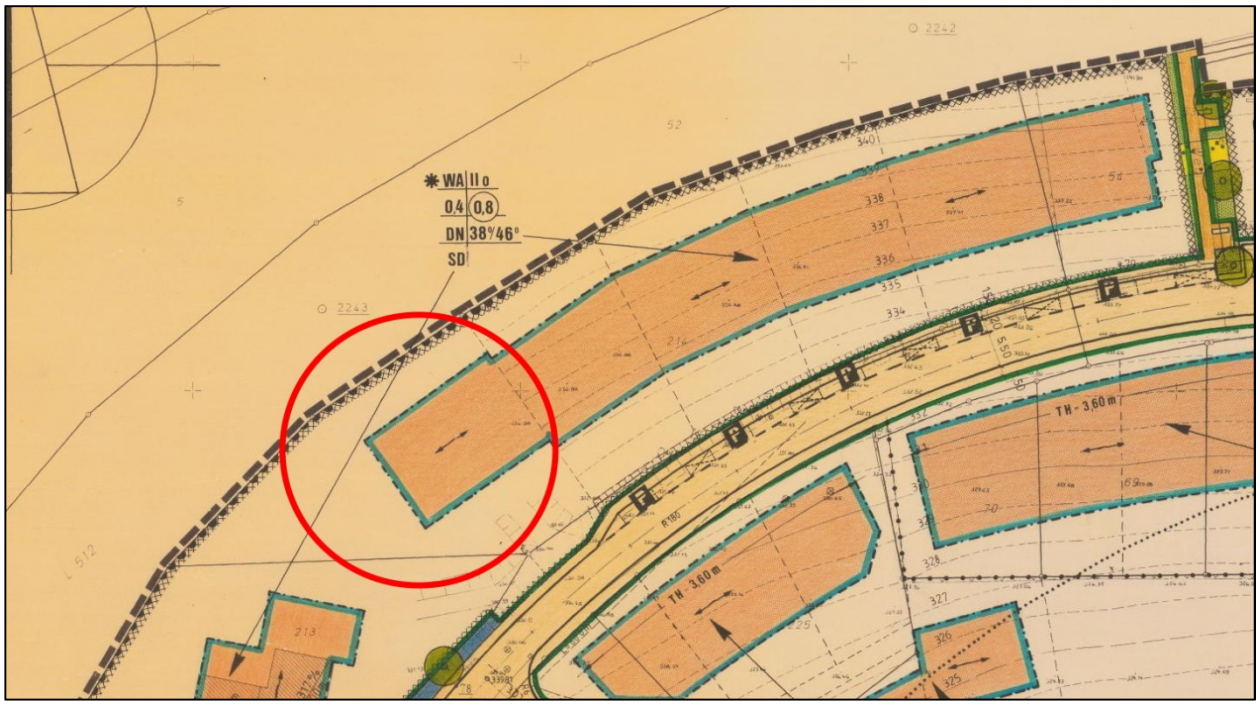
1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Das Gebiet der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Sondern – Ortserweiterung Nord“ umfasst zwei Bereiche am nordwestlichen Bereich der Ortschaft Sondern. Die Plangebietsgrenze umfassen ausschließlich die Flurstücke 380 und 382 der Flur 8 in der Gemarkung Rhode. Die Grundstücke haben eine Größe von 1.178 m² und 854 m². Die Grundstücke sowie das angrenzenden Umfeld sind weitestgehend bebaut und durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt.
Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

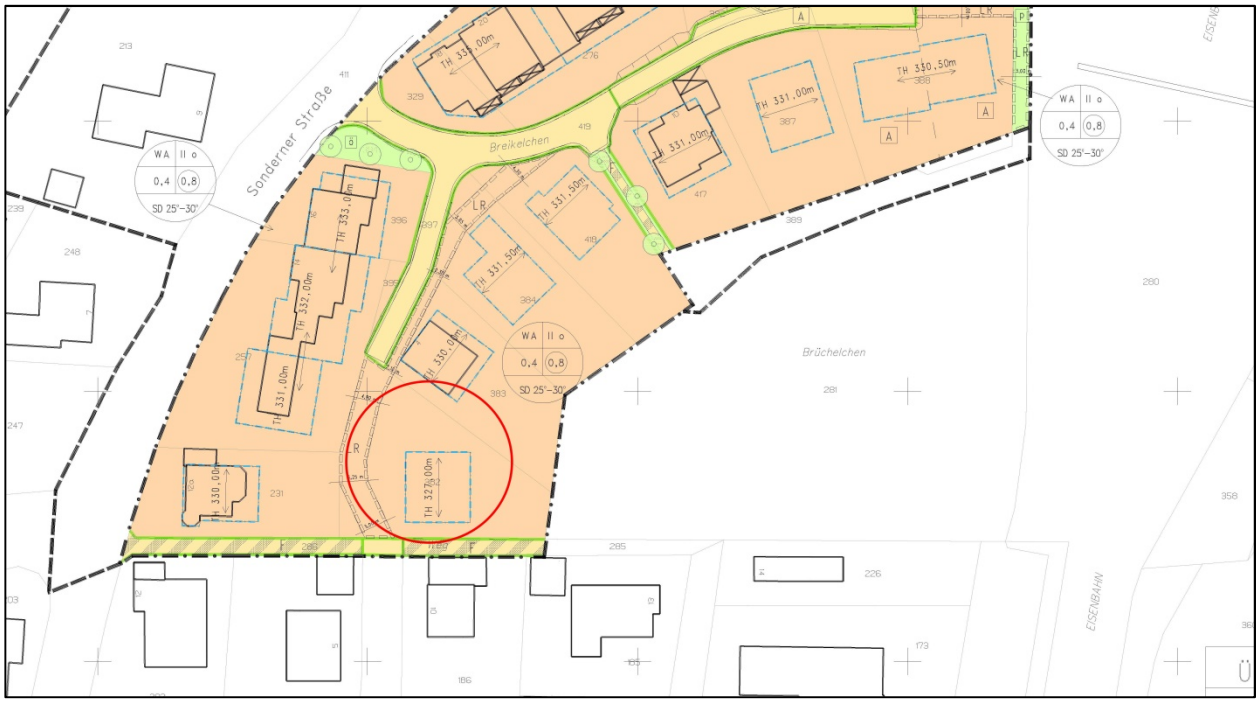


Der Bebauungsplan Nr. 27 „Sondern – Ortserweiterung Nord“ vom 31.01.1985 (Urfassung) sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 04.08.2004 setzen Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die Unzulässigkeit der Überschreitung gilt auch für die Baugrenzen auf den Grundstücken Gemarkung Rhode, Flur 8 Nr. 380 (Sonderner Straße Nr. 11) und Nr. 382 (Breikelchen Nr. 2).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 27 „Sondern – Ortserweiterung Nord“ (Urfassung)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 27 „Sondern – Ortserweiterung Nord“ (1. Änderung)

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 380 möchte das bestehende Gebäude um einen Anbau in süd-westliche Richtung erweitern. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, die bestehende Wohnnutzung des Gebäudes zu erweitern. Um die geplante bauliche Erweiterung des Gebäudes umsetzen zu können, ist es erforderlich, die Baugrenze in Richtung Süd-Westen zu erweitern. Die Baugrenzenerweiterung ermöglicht einen sinnvollen und wirtschaftlichen Wohnhausanbau, der auch die

städtebaulichen Vorgaben der umliegenden Bebauung berücksichtigt. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Antrag gestellt.

Das Baufenster des zurzeit noch unbebauten Flurstücks Nr. 382 soll um 36° gedreht werden, um bei dem stark nach Süd-Osten abfallenden Gelände eine Erschließung des Gebäudes von der Straße Breikelchen zu verbessern. Die bisher festgesetzte überbaubare Fläche wird um ca. 3 m² verkleinert. Die Firsthöhe und Ausrichtung der überbaubaren Fläche des Gebäudes soll der bereits vorhandenen Bebauung an der Straße Breikelchen angepasst werden. Auch für diese Änderung wurde ein entsprechender Antrag vom Eigentümer gestellt.

Städtebaulich sind die gewünschten Änderungen durch die Erweiterung der Baugrenzen und Verschiebung der überbaubaren Fläche bzw. Baugrenzen vertretbar, da diese eine für die Bereiche verträgliche bauliche Entwicklung und Nutzung ermöglicht und sich in die angrenzende Bebauung einfügt.

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

2. Planfestsetzungen

Um eine Erweiterung an die bestehende Wohnbebauung Sonderner Straße Nr. 11 zu ermöglichen, ist die überbaubare Fläche des Flurstücks 380 so geändert worden, dass dort ein 2-geschossiger Anbau mit einer Grundfläche von 6,50 m x 10,00 m errichtet werden kann.
Das Baufenster und die Hauptfirstrichtung des Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 382 werden um 36° in Richtung Nordwesten gedreht. Die Baugrenze setzt eine überbaubare Fläche von 150 m² fest.

Bisher war für das Flurstück 382 eine max. Traufhöhe festgesetzt. Sie wird in angepasster Form als max. Firsthöhe übernommen. Zur Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlage sind verbindliche max. Höhen (FH) von 345,5 über NN (Sonderner Str. 11) und (FH) von 332,0 über NN (Breikelchen 2) festgesetzt worden. Die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der örtlichen Bauvorschriften werden aus dem für diesen Bereichen rechtskräftigen Bebauungsplan, der Urfassung sowie aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes, übernommen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz / Ausgleichsmaßnahmen

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

Es liegen keinerlei konkrete Erkenntnisse zum Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich der Planung / des Vorhabens vor, welche Auswirkungen auf deren / dessen Zulässigkeit haben könnten und daher detaillierte Untersuchungen rechtfertigen würden. Dies berechtigt nicht den

Schluss, dass im Einwirkungsbereich der Planung / des Vorhabens diese Arten (z. B. Reptilien) nicht vorkommen und gegebenenfalls Nachteile erleiden könnten. Die wissentliche Beeinträchtigung dieser Arten kann im Einzelfall eine Straftat darstellen. Sollte der Antragsteller vor oder während der Baumaßnahme feststellen, dass entsprechende Arten vorkommen, so ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Nähere Informationen darüber, um welche Arten es sich handelt, finden sich unter http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe.

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung.
Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Hinweis:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

5. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden. Es besteht für jedermann die Möglichkeit, sich im weiteren Beteiligungsverfahren (öffentliche Auslegung) über die geringfügige Änderung zu informieren. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Gleiches gilt für die frühzeitige Behördenbeteiligung.

5.2 Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgeben werden.

Es ist eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen, in welcher es um die Höhenentwicklung der Wohngebäude geht. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

5.3 Behördenbeteiligung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

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

Es ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme seitens des Landrats des Kreises Olpe eingegangen, in welcher es um die Umsetzung der Maßnahmen der vorherigen Bebauungsplanänderung geht. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden

5.4 Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung mit dem geltenden Recht vereinbar ist und zu berücksichtigende Belange nicht entgegenstehen. Die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt nach der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung.

6. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 23.11.2020

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete