

# KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER  
Planungsabteilung



Anlage 5 zu Drucksache 282/2008

## B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zum **Bebauungsplan Nr. 97**  
„**Oberveischede - Franzosenweg**“

vom 04.11.2008

Az.: 621.41:097

## Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
4. Entwicklung der Kreisstadt Olpe / Planungen auf örtlicher Ebene
  - 4.1. Kommunalprofil Olpe
  - 4.2. Flächennutzungsplan
  - 4.3. 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 Boden, Natur und Landschaft
  - 7.8. Wasserflächen
  - 7.9. Flächen für die Landwirtschaft
  - 7.10. Verkehrliche Erschließung
  - 7.11. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbericht
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

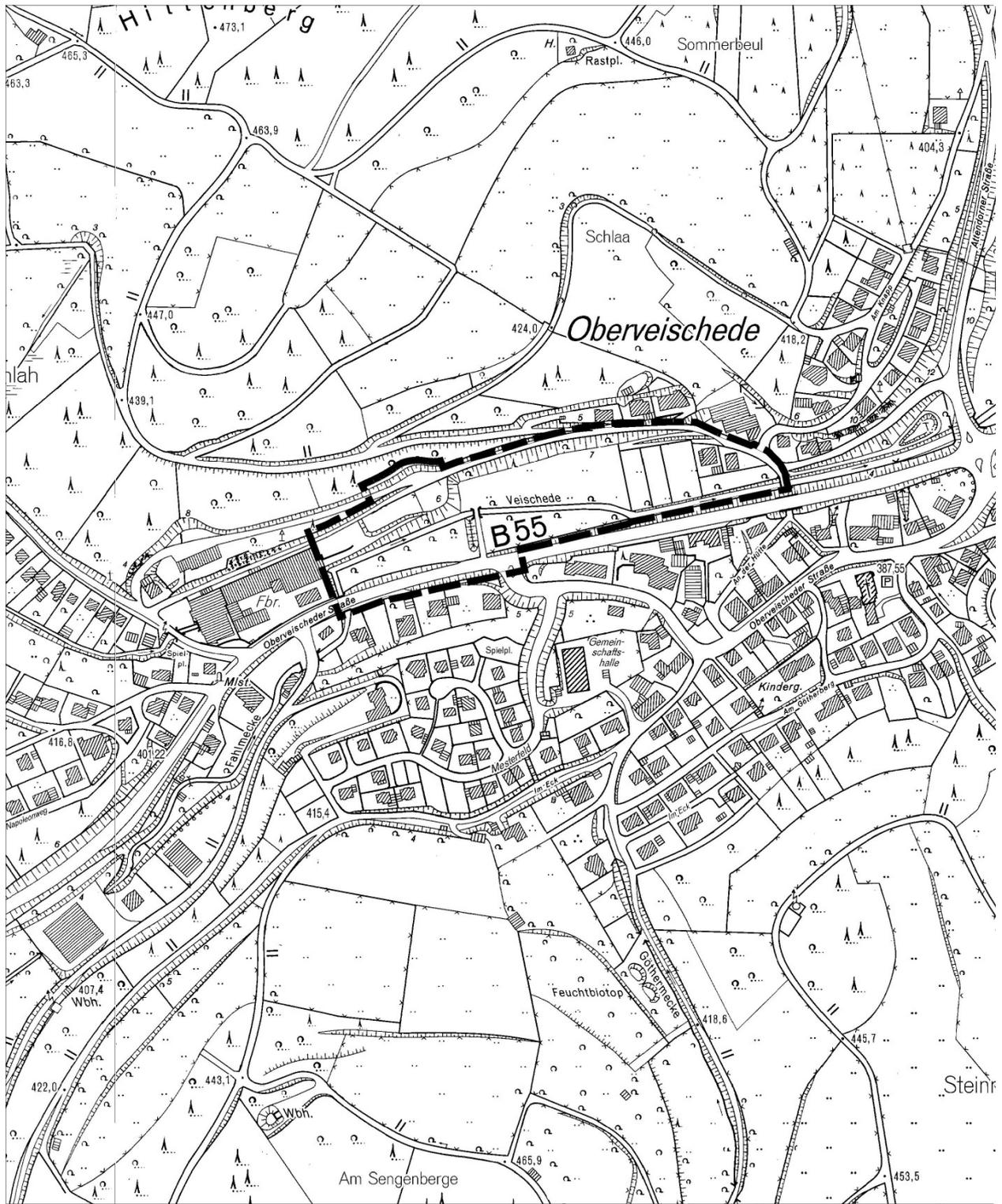
21.02.2008	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
10.03.2008	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
13.03.2008	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
01.04.2008	Öffentliche Bürgerversammlung im Landhotel Sangermann, Oberveischeder Straße 13, 57462 Olpe-Oberveischede
02.04.2008 – 02.05.2008	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
28.08.2008	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)
10.09.2008	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
05.09.2008	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
15.09.2008 – 15.10.2008	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 des Bebauungsplanes Nr. 97 „Oberveischede - Franzosenweg“ liegt im nördlichen Bereich der Ortschaft Oberveischede im Nord-Westen des Stadtgebietes von Olpe.

Der Franzosenweg und die Oberveischeder Straße/ Bundesstraße 55 bilden die nord-östliche beziehungsweise südliche Grenze. Im Westen bilden bestehende Hallen von metallverarbeitenden Betrieben den Abschluss. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von ungefähr 3,6 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 Kreisstadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

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 Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dar. Die Ortschaft Oberveischede liegt unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans.

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

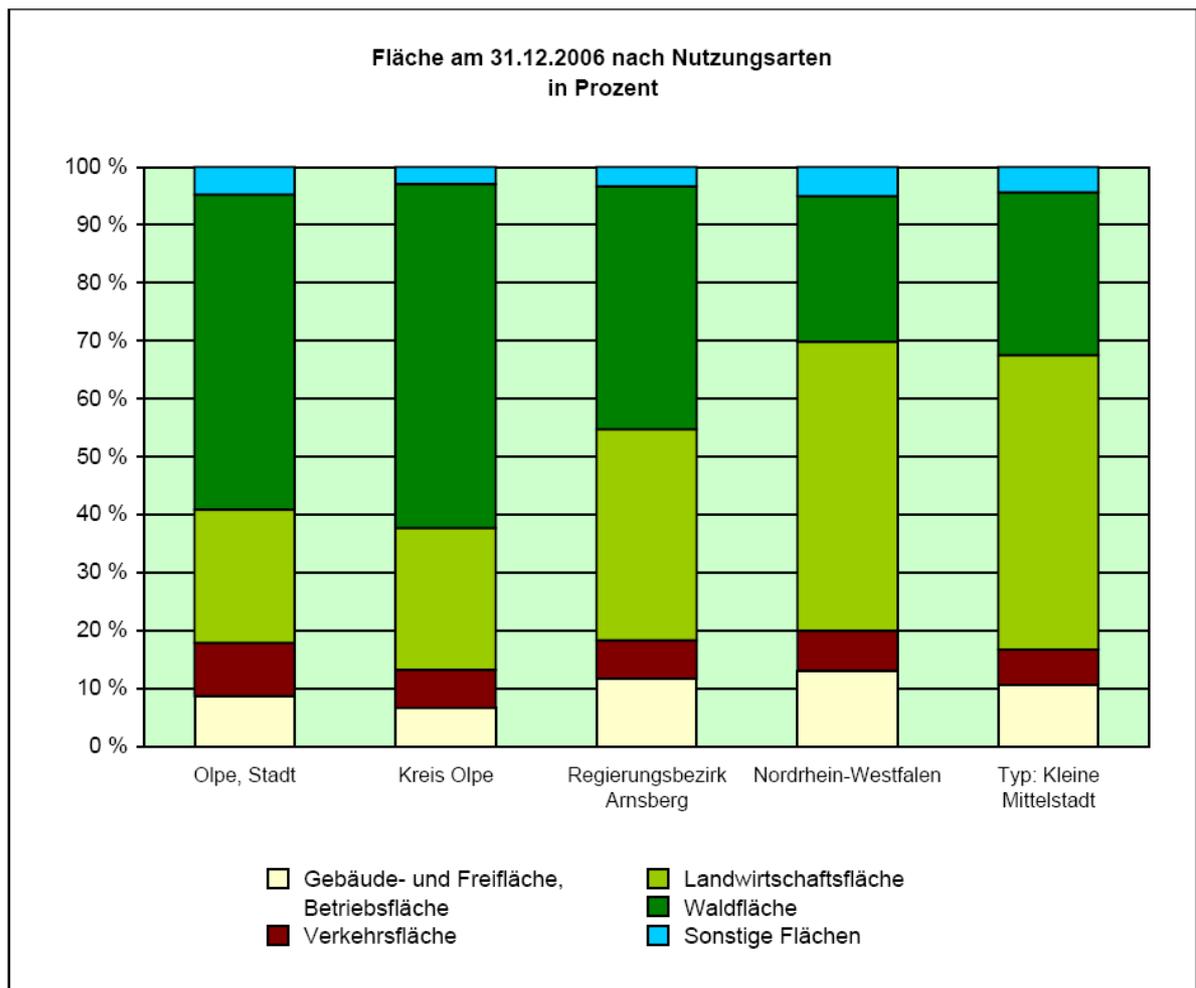
### **4. Entwicklung der Kreisstadt Olpe / Planungen auf örtlicher Ebene**

#### **4.1. Kommunalprofil Olpe: Fläche / Bevölkerung / Wirtschaft**

Siehe Folgeseiten:

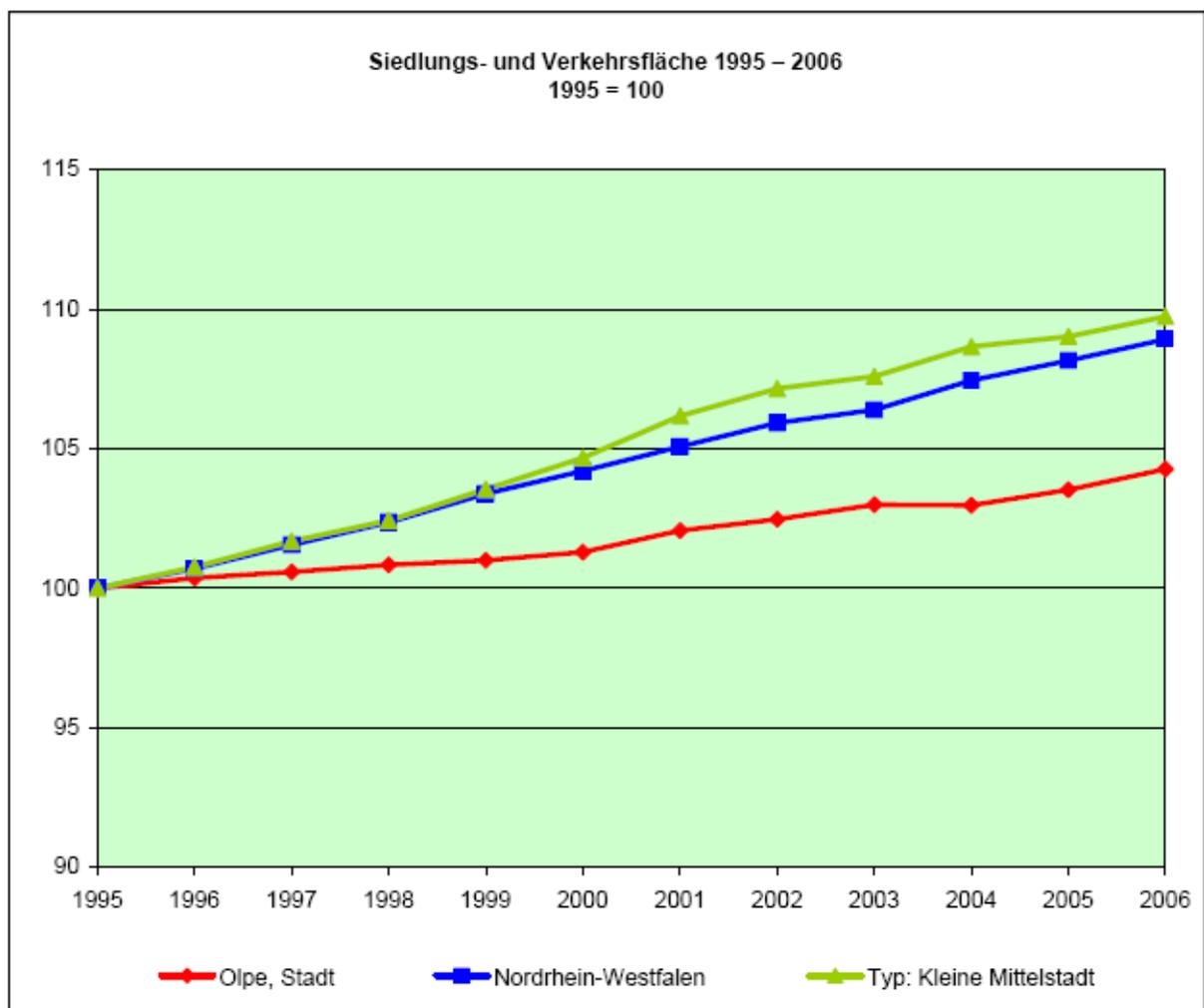
Fläche am 31.12.2006 nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Betrachtungsgebiet		Alle Gemeinden des			
	ha		Kreises	Reg.-Bez.	Landes	gleichen Typs
			%			
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>8 588</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	<b>1 607</b>	<b>18,7</b>	<b>13,9</b>	<b>19,7</b>	<b>21,9</b>	<b>17,9</b>
Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche	746	8,7	6,6	11,7	13,1	10,6
Erholungsfläche, Friedhofsfläche	71	0,8	0,6	1,4	1,9	1,1
Verkehrsfläche	790	9,2	6,6	6,6	6,9	6,1
<b>Freifläche außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	<b>6 981</b>	<b>81,3</b>	<b>86,1</b>	<b>80,3</b>	<b>78,1</b>	<b>82,1</b>
Landwirtschaftsfläche	1 973	23,0	24,5	36,4	49,7	50,7
Waldfläche	4 669	54,4	59,3	42,0	25,2	28,2
Wasserfläche	317	3,7	1,8	1,4	1,9	1,9
Moor, Heide, Unland	14	0,2	0,2	0,3	0,4	0,3
Abbauland	-	-	0,1	0,2	0,5	0,6
Flächen anderer Nutzung	8	0,1	0,1	0,1	0,3	0,4



## Fläche nach Nutzungsarten 1995 – 2006 in ha

Nutzungsart	1995	1999		2003		2006	
		absolut	1995=100	absolut	1995=100	absolut	1995=100
<b>Fläche insgesamt</b>	8 588	8 588	100,0	8 588	100,0	8 588	100,0
<b>Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	1 541	1 556	101,0	1 587	103,0	1 607	104,3
Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche	718	732	102,0	764	106,4	746	103,9
Erholungsfläche, Friedhofsfläche	60	60	100,1	63	104,5	71	118,0
Verkehrsfläche	763	764	100,1	761	99,7	790	103,5
<b>Freifläche außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	7 047	7 032	99,8	7 001	99,3	6 981	99,1
Landwirtschaftsfläche	2 089	2 075	99,4	2 007	96,1	1 973	94,5
Waldfläche	4 621	4 618	99,9	4 656	100,8	4 669	101,0
Sonstige Flächen	338	338	100,1	338	100,2	339	100,4



## Bevölkerungs- sowie Siedlungs- und Verkehrsdichte am 31.12.2006

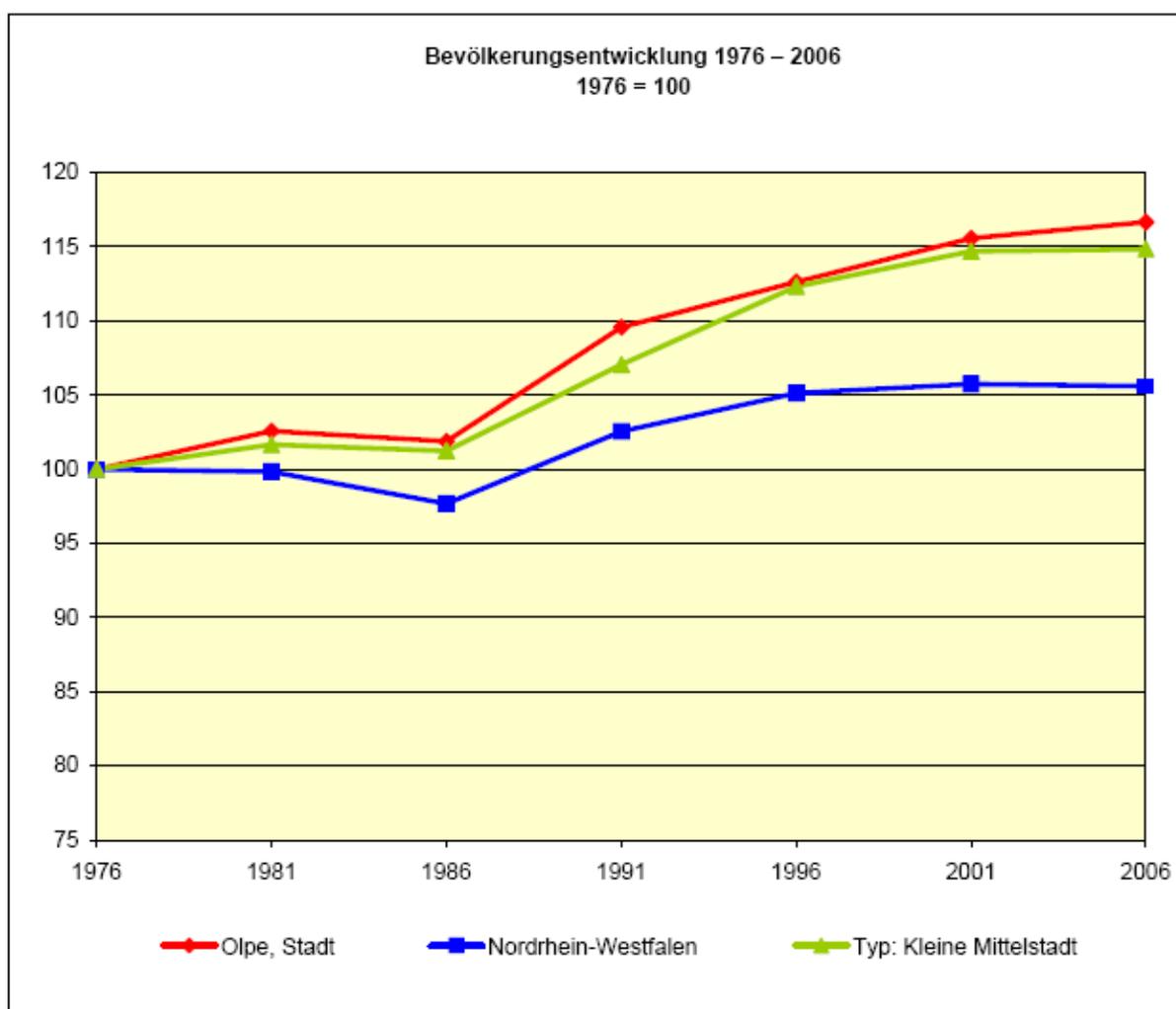
Einwohner je km <sup>2</sup>	Betrachtungs- gebiet	Alle Gemeinden des			
		Kreises	Reg.-Bez.	Landes	gleichen Typs
Bevölkerungsdichte insgesamt	298,2	198,7	467,6	528,9	345,4
Siedlungs- und Verkehrsdichte <sup>1)</sup>	1 594,0	1 433,0	2 373,9	2 413,3	1 930,9

1) Bevölkerungsdichte bezogen auf die besiedelte Fläche (Siedlungs- und Verkehrsfläche)

## Bevölkerungsstand 31.12.1976 – 31.12.2006

Bevölkerungsgruppe	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Bevölkerung insgesamt	21 954	22 518	22 368	24 059	24 725	25 371	25 612
Weiblich	11 532	11 761	11 687	12 293	12 655	12 894	13 012
Nichtdeutsche <sup>1)</sup>	1 144	1 380	1 336	2 134	2 425	2 341	2 274

1) Die Gliederung „deutsch/nichtdeutsch“ ist durch die Reform des Staatsangehörigkeitsrechts vom Juli 1999 ab dem Berichtsjahr 2000 beeinflusst; bis einschließlich 1986 geschätzte Werte.



## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.6.2006

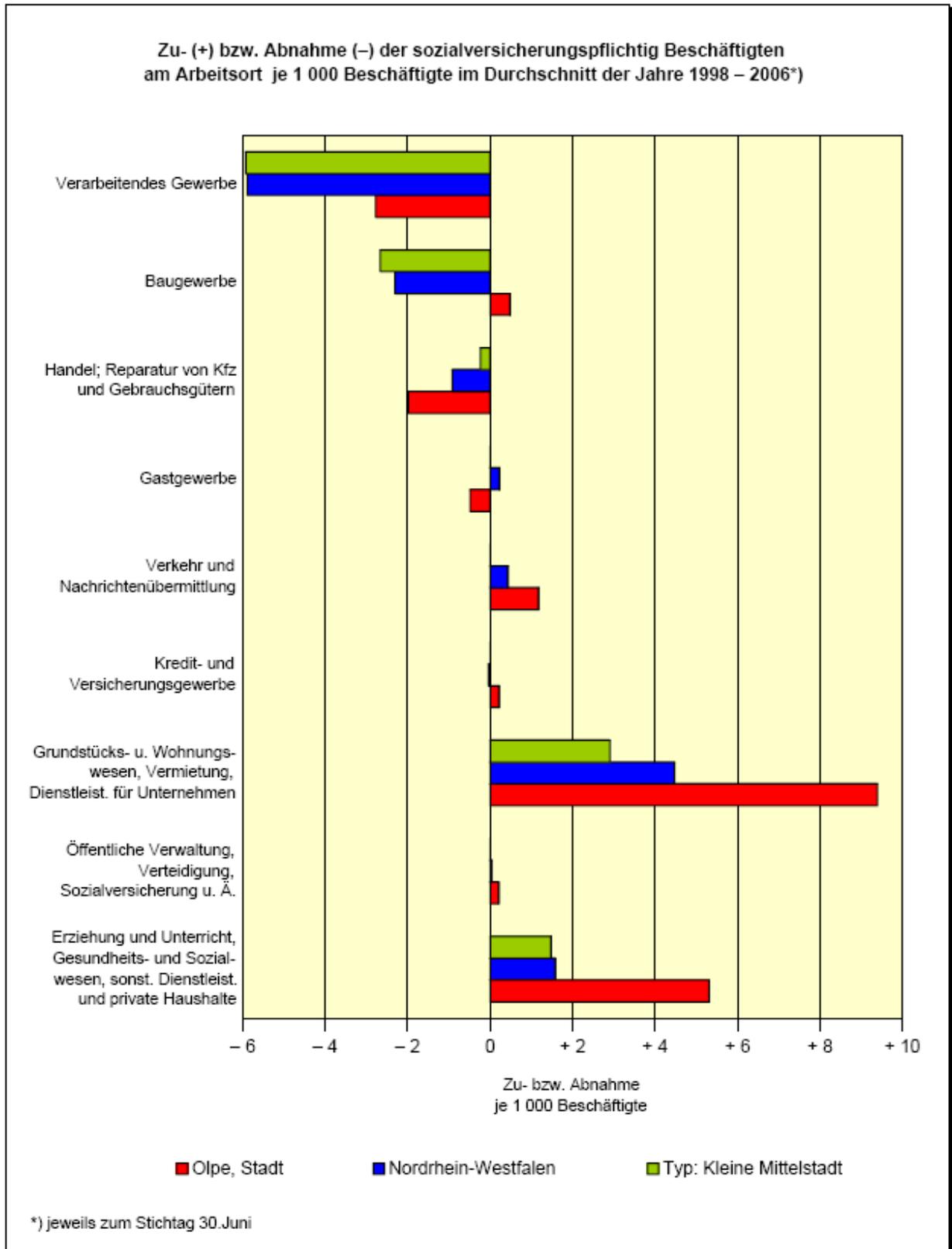
Wirtschaftszweig	Beschäftigte			Darunter Ausländer/-innen		
	insgesamt	männlich	weiblich	insgesamt	männlich	weiblich
<b>Insgesamt (einschl. ohne Angabe)</b>	<b>11 039</b>	<b>6 297</b>	<b>4 742</b>	<b>754</b>	<b>538</b>	<b>216</b>
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	.	.	.
Bergbau und Gewinnung von Steinen u. Erden	.	.	.	.	.	.
Verarbeitendes Gewerbe	2 918	2 384	534	310	276	34
Energie- und Wasserversorgung	.	.	.	.	.	.
Baugewerbe	604	509	95	30	27	3
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern	1 643	914	729	57	30	27
Gastgewerbe	228	93	135	53	28	25
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	453	358	95	25	25	-
Kredit- und Versicherungsgewerbe	292	139	153	3	1	2
Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung, Dienstleistungen für Unternehmen	1 417	797	620	188	122	66
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung u. Ä.	810	359	451	8	-	8
Erziehung und Unterricht, Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte	2 506	617	1 889	71	20	51

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.6.2006 in Prozent

Wirtschaftszweig	Betrachtungsgebiet	Alle Gemeinden des			
		Kreises	Reg.-Bez.	Landes	gleichen Typs
<b>Insgesamt (einschl. ohne Angabe)</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	0,7	0,7	0,8	.
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	.	0,3	0,9	0,7	.
Verarbeitendes Gewerbe	26,4	49,3	30,6	24,9	32,9
Energie- und Wasserversorgung	.	0,3	1,1	1,1	.
Baugewerbe	5,5	7,3	5,0	5,1	5,9
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern	14,9	11,5	14,5	16,1	16,9
Gastgewerbe	2,1	1,6	2,1	2,3	.
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	4,1	3,0	5,6	5,6	4,5
Kredit- und Versicherungsgewerbe	2,6	2,2	3,0	3,9	.
Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung, Dienstleistungen für Unternehmen	12,8	6,6	10,8	13,5	8,9
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung u. Ä.	7,3	3,7	5,5	5,7	.
Erziehung und Unterricht, Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte	22,7	13,3	20,2	20,2	18,7

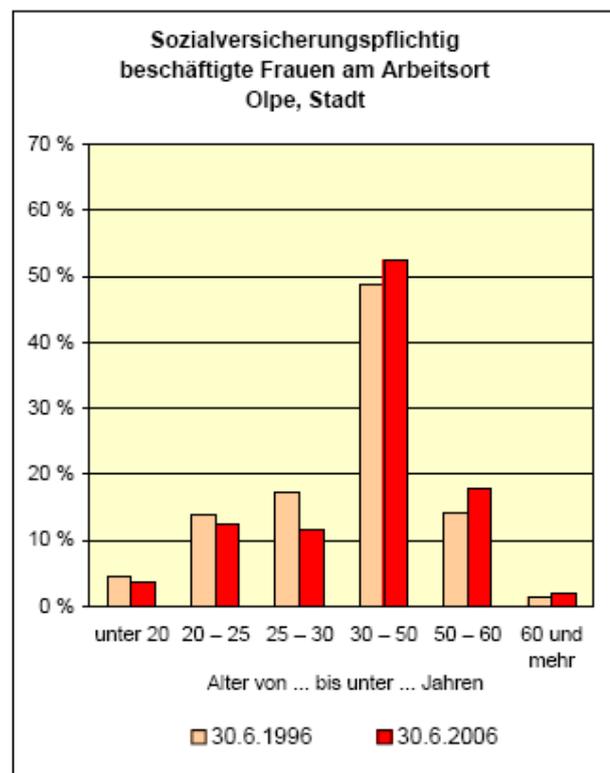
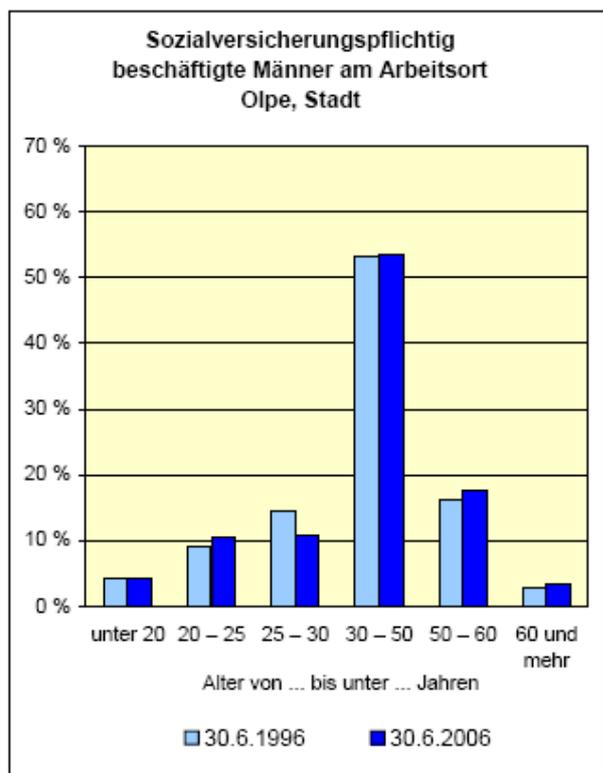
## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6.2006 nach Geschlecht

Geschlecht	Beschäftigte am Arbeitsort		Beschäftigte am Wohnort		Pendler-saldo
	insgesamt	darunter Einpendler	insgesamt	darunter Auspendler	
<b>Insgesamt</b>	<b>11 039</b>	<b>6 854</b>	<b>8 298</b>	<b>4 113</b>	<b>+2 741</b>
Männlich	.	.	.	.	.
Weiblich	.	.	.	.	.



## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.6.1995 – 30.6.2006 nach dem Beschäftigungsumfang

Beschäftigungsumfang a = männlich b = weiblich		1995	1999		2003		2006	
			Anzahl	1995=100	Anzahl	1995=100	Anzahl	1995=100
Insgesamt (einschließlich ohne Angabe)	a	5 726	5 869	102,5	5 939	103,7	6 297	110,0
	b	4 186	4 251	101,6	4 430	105,8	4 742	113,3
Vollzeitbeschäftigte	a	5 648	5 754	101,9	5 765	102,1	6 108	108,1
	b	3 139	3 193	101,7	3 165	100,8	3 193	101,7
Teilzeitbeschäftigte	a	78	115	147,4	174	223,1	189	242,3
	b	1 047	1 058	101,1	1 264	120,7	1 548	147,9



## Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Auszubildende am Arbeitsort 30.6.1995 – 30.6.2006 nach Geschlecht

Geschlecht	1995	1999		2003		2006	
		Anzahl	1995=100	Anzahl	1995=100	Anzahl	1995=100
Insgesamt	630	700	111,1	738	117,1	646	102,5
Männlich	326	346	106,1	341	104,6	335	102,8
Weiblich	304	354	116,4	397	130,6	311	102,3

## Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Auszubildende am Arbeitsort am 30.6.2006 nach Geschlecht

Geschlecht	Betrachtungsgebiet	Alle Gemeinden des gleichen Typs					
		Kreises	Reg.-Bez.	Landes	in Prozent der Beschäftigten insgesamt		
Insgesamt	Anzahl	646	6,1	5,9	5,2	5,2	5,5
Männlich	Anzahl	335	3,2	3,7	2,9	2,8	3,2
Weiblich	Anzahl	311	2,9	2,2	2,3	2,3	2,3

In der stark mittelständig geprägten Wirtschaft der Kreisstadt 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. Sowohl der hohe Anteil der im Dienstleistungsbereich Beschäftigten als auch die Entwicklung der 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.

#### **4.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, Wasserfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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

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

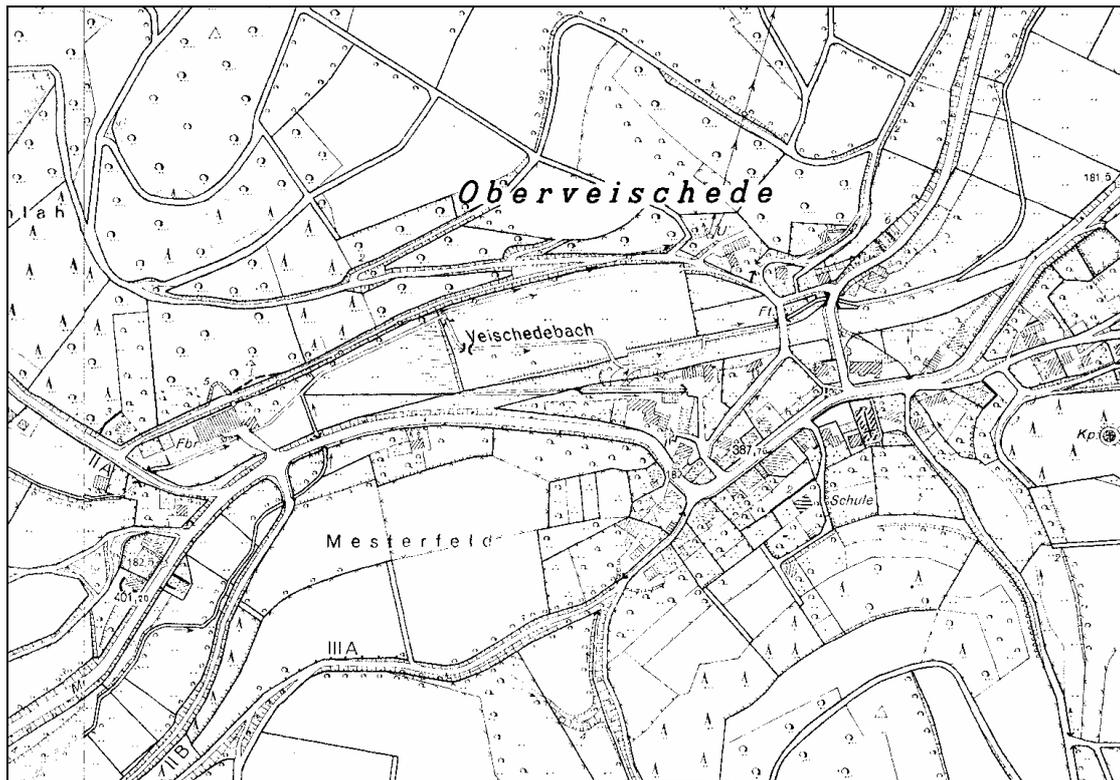
### **5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Wiesenflächen entlang des Baches Veischede geprägt.

Die Bezeichnung der angrenzenden Straße als Franzosenweg hat einen historischen Hintergrund. In der Dorfgeschichte von Heinrich Fleißig aus dem Jahre 1964 heißt es dazu: „Als Napoleon den Krieg gegen Russland begann, zogen monatelang französische Truppen durch den Ort. Die Bauern mussten Gespanne stellen. Die übrige Bevölkerung wurde ständig zu Wegearbeiten herangezogen und nagte bald am Hungertuch. Die alte Landstraße, die von den Truppen benutzt wurde, verlief von Neuenwald übers Längelscheid zum Winterscheid und durch den hohlen Weg ins Dorf. Dieser Weg heißt noch heute Napoleonweg.“

Die bauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes begann erst im 19. Jahrhundert. Als erstes gab es im westlichen Bereich eine Mühle. Später, zur Mitte des vergangenen Jahrhunderts, kamen dann im östlichen Abschnitt Gewerbebetriebe und nach dem II. Weltkrieg im westlichen Abschnitt Wohngebäude hinzu.

Prägend ist heute vor allem die 1983 als Umgehungsstraße neu gebaute, südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 55.



Ausschnitt aus der DGK 5000 von 1953

Derzeit wird das Planungsrecht im Gebiet in einem kleinen, nord-westlich gelegenen Teilbereich (Grundstücke Franzosenweg Nr. 1 und Nr. 3) bestimmt durch § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Der restliche, weitaus größere Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten.

## 6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Plangebiet sind ergänzende Wohnbau- und Gewerbeflächen geplant. Es sollen Baugrundstücke entstehen, die entweder von der Straße Franzosenweg oder der Oberveischeder Straße/ Bundesstraße 55 erschlossen werden. Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Baugrund in Oberveischede zu entsprechen und gleichfalls eine dorferträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere soll einem bestehenden Gewerbebetrieb eine notwendige Erweiterungsfläche angeboten werden.

Der Standort ist hierfür geeignet, weil zum einen keine weiteren öffentlichen Erschließungsstraßen notwendig sind, gleichfalls die Flächen aus topographischen Gründen einen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung bilden. Die geplante Bebauung fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein.

Gleichfalls werden im Bereich des Baches Veischede entsprechend der Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Olpe Flächen zur natürlichen Entwicklung festgesetzt. Dadurch können hier notwendige Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG umgesetzt werden.

Die vorliegende Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Kreisstadt Olpe aus dem Jahr 2002 und folgt somit den geplanten Strukturen für die zukünftige Stadtentwicklung.

## 7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch Wiesenflächen, die in Randbereichen einer Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden sollen. Der Erschließung dienen vorhandene Straßen, wobei für die Erschließung der Wohnbauflächen noch ein ungefähr 50 m langer privater Weg erforderlich ist.

Zur Ergänzung der Wohnbebauung im Dorf sind drei Bauplätze mit einer Tiefe zwischen 30,0 m und 35,0 m mit einer Gesamtgröße von 2200 m<sup>2</sup> geplant. Somit ergibt sich ein gleichmäßiger Abschluss der Bebauung unterhalb des Franzosenwegs. Eine größere Erweiterung der Wohnbauflächen ist aus topographischen Gründen nicht sinnvoll und steht auch den Zielen des Gewässerentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Olpe entgegen. Entsprechend der Nachbarbebauung wird eine 2-geschossige Bebaubarkeit festgesetzt. Es sind überbaubare Flächen von 13,0 m x 18,0 m vorgesehen, die Grundflächenzahl beträgt 0,4.



Blick von der geplanten Wohnbaufläche zur Bebauung oberhalb des Franzosenweges

Für Gewerbebetriebe sind zwei Erweiterungsflächen in einer Gesamtgröße von 6200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Grenzen dieser Flächen orientieren sich an der vorhandenen Topographie. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und in die städtebauliche Struktur des Dorfes wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 10,0 m beschränkt. Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet beträgt 0,8.

Es ist eine Entwicklung zu beobachten, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit mit einem teils innenstadtrelevanten Warensortiment sich in den Gewerbegebieten ansiedeln, um dort die allgemein geringeren Mieten und vermeintlich geringeren Stellplatzprobleme zu nutzen. Der Einzelhandel ist deshalb im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, um diesen Bereich dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk vorzubehalten.

Innerhalb des Plangebietes sind neben den landwirtschaftlichen Flächen begleitend zum Franzosenweg auch Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit standortgerechten Bäumen vorhanden. Diese können weitestgehend erhalten bleiben. Vor allem aber soll der Grünbestand entlang der Veischede erhalten und dem Gewässerentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Olpe folgend weiter entwickelt werden. Das gesamte Bachbett der Veischede und die dazugehörigen Böschungen stehen zusammen mit beidseitig festgesetzten 5 m bis 30 m breiten Uferrandstreifen als festgesetzte Wasserfläche beziehungsweise als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter entsprechendem Schutz.

Der Anteil der geplanten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beträgt zusammen mit den Wasser- und den landwirtschaftlichen Flächen im Verhältnis zum gesamten Plangebiet ungefähr 50 %. So werden mit den vorgenannten Festsetzungen sowohl ökologischen als auch landschaftsgestalterischen Belangen Rechnung getragen und ebenso die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG umgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 97 „Oberveischede – Franzosenweg“ werden als örtliche Bauvorschriften lediglich Firstrichtungen vorgegeben. Weitere Vorgaben zur Gestaltung, so unter anderem die der Dachflächen und der Fassaden, werden in der Gestaltungssatzung für den Ortsteil Oberveischede aus dem Jahr 2006 geregelt. Damit wird zu einem geordneten Landschaftsbild beigetragen.

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

Als Art der baulichen Nutzung ist zum einen Wohn-, zum anderen gewerbliche Nutzung zulässig. Aus der städtebaulichen Konzeption heraus werden nachfolgende unterschiedliche Festsetzungen für beiden Teilbereiche des Plangebietes getroffen.

### 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.

### Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) erlaubt die beabsichtigte gewerbliche Nutzung. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen oder Störungen im Siedlungsraum hervorrufen.

Der Einzelhandel ist im Plangebiet gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, und zwar lediglich in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden

Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteils liegt, um diesen Bereich dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten.

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

Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)::

II  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8

Festsetzung im Gewerbegebiet (GE):

GRZ 0,8  
H = 10,0 m

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Grund- und die Geschossflächenzahl werden in Anlehnung an den angrenzenden baulichen Bestand festgesetzt.

Durch die Festsetzung der max. Höhe wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt, gleichfalls bietet sie den Gewerbebetrieben ausreichende Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen.

### **7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA):       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 zu einer Tiefe von 25,0 m oder 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.

Durch den Verzicht einer Festsetzung der Bauweise im Gewerbegebiet sind unter Berücksichtigung des seitlichen Grenzabstandes Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Mit festgesetzten Baugrenzen wird eine flexible Bebauung gewährleistet. Teilweise erfahren die überbaubaren Flächen Einschränkungen durch bestehende Leitungs- und Kanaltassen.

## **7.5. Äußere Gestaltung**

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Im Bebauungsplan „Oberveischede – Franzosenweg“ werden jedoch als örtliche Bauvorschriften lediglich Firstrichtungen vorgegeben.

Weitere Vorgaben zur Gestaltung, so unter anderem die der Dachflächen und der Fassaden, werden in der Gestaltungssatzung für den Ortsteil Oberveischede aus dem Jahr 2006 geregelt. So wird dafür Sorge getragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen. Damit wird zu einem geordneten Landschaftsbild beigetragen.

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

Öffentliche Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. 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**

Im Plangebiet stehen zwei Bereiche als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter entsprechendem Schutz. Zum einen sind dies begleitend zum Franzosenweg Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit standortgerechten Bäumen. Zum anderen sind es die Randbereiche entlang der Veischede. Es werden zwei Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes unterschieden.

Für die Hecke entlang des Franzosenweges ist festgesetzt, dass eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu unterhalten und zu entwickeln ist. Gleiches gilt für einen 5,0 m breiten Streifen im Anschluss zwischen der gewerblichen Baufläche und der Fläche für die Landwirtschaft. Dieser Heckenstreifen soll, ebenso wie in dessen Verlängerung das Pflanzgebot für fünf Einzelbäume, insbesondere das Gewerbegebiet besser in das Landschaftsbild einbinden.

Für die Randbereiche der Veischede wird festgesetzt, dass die Entwicklung des Bachlaufes nach der Richtlinie für naturnahen Ausbau für Gewässer NRW zu erfolgen hat. So kann die Veischede dem Gewässerentwicklungskonzept der Kreisstadt Olpe folgend weiter entwickelt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes auch auf den Wohnbaugrundstücken 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.

Die vorgenannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG dar.

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. Wasserflächen**

Das Bachbett der Veischede und das der Fahlmecke sind als Wasserflächen festgesetzt und stehen damit unter entsprechendem Schutz.

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

Flächen für die Landwirtschaft werden in großen Bereichen aus ihrem Bestand übernommen. Ein Teilbereich wird als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Entlang der Veischede werden Bereiche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt.

### **7.10. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt parallel zwischen der Oberveischeder Straße/ Bundesstraße 55 und dem Franzosenweg. Während der Franzosenweg eine innerörtliche Erschließungsstraße ist, ist die Bundesstraße 55 als überörtliche Hauptverkehrsstraße einzustufen, wobei die geplante Gewerbefläche im Bereich der ausgewiesenen Ortsdurchfahrt Oberveischede liegt.

Die geplanten Baugrundstücke werden von den beiden vorgenannten Straßen erschlossen. Für die Erschließung der Wohnbauflächen ist noch abzweigend von dem Franzosenweg ein ungefähr 50 m langer privater Weg erforderlich.

Um eine fußläufige Verbindung zwischen der bestehenden und der neu geplanten gewerblichen Baufläche in Form eines Steges schaffen zu können, ist im Bereich der süd-westlich gelegenen Wasserfläche ein 5,0 m breites Gehrecht festgesetzt

Die Straßen und Wege im Plangebiet sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie umfasst. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist dabei nur nachrichtlich übernommen und daher variabel.

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

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Oberveischede - Franzosenweg“ befinden sich Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben. Zum einen ist dies ein Kanal des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und zum anderen eine Wasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Oberveischede. Beide Trassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind nur zum Teil vorhanden, im Rahmen der Erschließung sind ergänzende Anlagen erforderlich.

Die Wohnbaugrundstücke am Franzosenweg benötigen im rückwärtigen Bereich über die zu den jeweiligen Grundstücken gehörenden Flächen mit Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einen Anschluss zu dem parallel zur Veischede verlaufenden Kanal.

Die geplanten gewerblichen Baugrundstücke sind derzeit ebenfalls nicht am Abwasserkanal der Kreisstadt Olpe angeschlossen. Für das Grundstück neben der Oberveischeder Straße/ Bundesstraße 55 besteht die Möglichkeit, direkt in den vorhandenen Kanal einzuleiten. Für das entsprechende Grundstück am Franzosenweg ist vorgesehen, das Schmutzwasser mittels eines eigenen Anschlusses in einer Trasse über die vorgenannte Gewerbefläche in den vorhandenen Kanal einzuleiten. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist festgesetzt.

Anfallendes Regenwasser ist von den Baugrundstücken in eigener Verantwortung, gegebenenfalls mit Vorklärung in Veischedebach einzuleiten.

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

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Einleitung**

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Oberveischede - Franzosenweg“ beinhaltet im Wesentlichen die Ausweisung von drei Wohnbaugrundstücken und gewerblicher Baufläche zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Fläche. Dabei werden Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude getroffen.

Gleichfalls werden im Bereich des Baches Veischede entsprechend der Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Olpe Flächen zur natürlichen Entwicklung festgesetzt.

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

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

Die neuen Bauflächen befinden sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Oberveischede im Nord-Westen des Stadtgebietes von Olpe und liegen zwischen der Oberveischeder Straße/ Bundesstraße 55 und dem Franzosenweg. Das Konzept einer Wohn- und Gewerbenutzung in diesem Bereich entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die Eignung dieser Flächen ergibt sich, da bei diesem Standort keine weiteren öffentlichen Erschließungsstraßen notwendig sind und sie aus topographischen Gründen einen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung bilden. Die geplante Bebauung fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein.

Einer größeren Erweiterung der Bauflächen stehen allerdings Gründe des Orts- und Landschaftsbildes entgegen.

Weitere Festsetzungen, unter anderem Vorgaben zu einzelnen Nutzungen, werden als Bestandteil des Allgemeinen Wohn- und des Gewerbegebietes getroffen.

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

Festsetzungen werden in Art und Umfang im erforderlichen Maß für die weitere bauliche Entwicklung des Dorfes und die positive Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Sie nehmen die Größenordnung der bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen im Umfeld auf.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 „Oberveischede - Franzosenweg“ sieht eine Ergänzung von Bauflächen vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist eine Erweiterung von ca. 1,0 ha vorgesehen. Insoweit wird durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohn- und des Gewerbegebietes 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 Kreisstadt 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 Kreisstadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Entwässerungssatzung umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

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 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz beschreibt Biotop über die per Bundesnaturschutzgesetz geschützten Bereiche hinaus. Die für das Plangebiet relevanten Biotop 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 liegen im Bereich der geplanten Baugrundstücke überwiegend Fettwiesen vor, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Vegetation besteht hier überwiegend aus entsprechenden Gräserarten. Eine Teilfläche im Süd-Westen wird zudem zeitweise als Lagerplatz genutzt. Nördlich des Bachlaufes schließen sich im westlich Abschnitt Gehölzstrukturen an. Sie haben aber aufgrund der Beeinträchtigungen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung nur einen geringen ökologischen Wert.

Ein Verbund mit anderen Biotopen, zum Beispiel mit weiteren Bereichen der Bachaue, fehlt weitestgehend. Eine Verbindung besteht nur im Zusammenhang mit angrenzenden Waldflächen.

##### **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 Höhengwellen 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 Talbereich des Baches Veischede im nördlichen Bereich der Ortschaft Oberveischede. Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 10,0 m und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 380 m und 390 m ü. NN. Im Norden steigt der Hang des 470 m hohen Hittenberges an der Plangebietsgrenze bis auf 400 m.

Im Plangebiet gibt es zwei Bachläufe. Zum einen ist dies die Veischede, die es von Westen nach Osten durchquert. Der Bach, der in Grevenbrück in die Lenne mündet, hat hier eine Breite von ca. 3,0 m. Der andere Bachlauf ist die ca. 2,0 m breite Fahlmecke, die im Süd-Westen des Plangebietes in die Veischede mündet.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe erstellt zurzeit ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet. Unter anderem werden darin Teile des Plangebietes aufgeführt. Diese Kennzeichnung stellt dabei keine Aussage über

eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen dar.

Im Einzelnen sind dies als Altstandort ein Bereich der ehemaligen Firma Zeppenfeld sowie als Altablagerungen Verfüllungen eines alten Bachbettes oder Wassergrabens und unbekannte Aufschüttungen von vor 1943. Eine Kennzeichnung der vorgenannten Flächen wurde im Plan nachrichtlich übernommen.

In Bezug auf den Verdacht auf Bodenbelastungen hat das Geotechnische Büro Dr. B. Reißner, Olpe, eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchung kommt dem Ergebnis, dass für das Erweiterungsgrundstück der Firma Gietech keine Überschreitungen von nutzungsbezogenen Prüfwerten vorliegen und auch nicht die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten sind. Für die gewerbliche Fläche, die unmittelbar an den Franzosenweg angrenzt, muss eine Kennzeichnung als altlastenverdächtiger Altstandort vorgenommen werden. Bei konkreten Bauabsichten ist möglicherweise mit einer erhöhten Aufwendung für Bodenbeseitigungen zu rechnen. Die Flächen, die als Altstandort kartiert sind, müssen (mit Ausnahme des Grundstücks der Fa. Gietech) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend untersucht werden.

### **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 Oberveischede selbst liegt am westlichen Ende des Veischedetals mit Höhen von 380 m bis 425 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 die Bevölkerung gesundheitliche Aspekte in den Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Erholen herausgestellt.

Im Plangebiet gibt es bis auf die Faktoren Wohnen durch zwei Wohnhäuser und Arbeit durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen keine Beziehungen zum Schutzgut Mensch und Bevölkerung. Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet keine Funktion.

Insgesamt herrschen gute Rahmenbedingungen für Wohnraumergänzungen im ländlichen Raum und für die Erweiterung und Sicherung von Arbeitsplätzen 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 wirtschaftlichem Wert, sind in Form von zwei Wohnhäusern, von zwei Straßenabschnitten und einer kleinen Brücke auf der landwirtschaftlichen Fläche sowie in Form von Leitungstrassen 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 Apollmicke“
- 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 Kreisstadt Olpe [Kartierung durch die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF)] und
- Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Die zuvor benannten Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht im Plangebiet. Der mindeste Abstand dazu beträgt 400 m. Das Umfeld der Ortschaft Oberveischede liegt im jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Kreis Olpe und ist als Bereich für den Schutz der Landschaft ausgewiesen. Im Norden grenzt es mit einem Abstand von 50 m an das Plangebiet.

### **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 Kreisstadt Olpe zu erwähnen:

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Kreisstadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 7. Nachtragssatzung vom 13.12.2007,
- Satzung der Kreisstadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 14.12.2006 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 14.12.2007 und
- Entwässerungssatzung der Kreisstadt Olpe vom 15.02.2006 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 18.05.2007.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

### **8.2.1.8. Energienutzung**

Seitens der Lister- und Lennekraftwerke und des Wasserbeschaffungsverbandes Oberveischede 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 sind im Plangebiet nicht bekannt.

**8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung**

<b>Übersicht zur Bestandsermittlung</b>	
Landschaft und biologische Vielfalt	Wiesenflächen und zwei Bachläufe
Mensch und Bevölkerung	Aspekt Arbeiten durch landwirtschaftliche Nutzung, Wohnen
Kultur- und Sachgüter	zwei Wohnhäuser, Infrastruktur
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.

Bei der Umsetzung der Wohnbebauung besteht 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.

Gleichfalls sind innerhalb des Plangebietes neben den Wiesenflächen begleitend zum Franzosenweg auch Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit standortgerechten Bäumen vorhanden. Diese können weitestgehend erhalten bleiben und sollen qualitativ weiter entwickelt werden. Vor allem aber soll das Bachbett der Veischede und der angrenzende Grünbestand am Ufer erhalten und dem Gewässerentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Olpe folgend weiter entwickelt werden. Beidseitig ist ein 5 m bis 30 m Streifen als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### **8.2.2.1.2. Boden, Wasser**

Durch die zusätzliche Bebauung wird es zu einer weiteren Versiegelung kommen. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan, dass befestigte Flächen, soweit bodentechnische Gründe nicht entgegenstehen, nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig, wird jedoch eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden vorgegeben.

Für die Altstandorte und Altablagerungen im Plangebiet, die im einschlägigen Kataster des Kreises Olpe aufgeführt sind, wird eine Kennzeichnung in den Plan des Bebauungsplanes Nr. 97 „Oberveischede - Franzosenweg“ übernommen. Auf gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Bodenschutz wird somit hingewiesen. In Bezug auf den Verdacht auf Bodenbelastungen hat das Geotechnische Büro Dr. B. Reißner, Olpe, eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchung kommt dem Ergebnis, dass für das Erweiterungsgrundstück der Firma Gietech keine Überschreitungen von nutzungsbezogenen Prüfwerten vorliegen und auch nicht die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten sind. Für die gewerbliche Fläche, die unmittelbar an den Franzosenweg angrenzt, muss eine Kennzeichnung als altlastenverdächtiger Altstandort vorgenommen werden. Bei konkreten Bauabsichten ist möglicherweise mit einer erhöhten Aufwendung für Bodenbeseitigungen zu rechnen. Die Flächen, die als Altstandort kartiert sind, müssen (mit Ausnahme des Grundstücks der Fa. Gietech) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend untersucht werden.

Durch Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Olpe ist für die Qualität des Baches Veischede in diesem Abschnitt eine deutliche Aufwertung zu erwarten.

Insgesamt ist trotz der Bebauung in der Gesamtbilanz nicht mit einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse sowie deren Qualitäten auszugehen.

### **8.2.2.1.3. Luft, Klima**

Das Kleinklima wird auch weiterhin durch die allgemeinen Randbedingungen der räumliche Lage Oberveischedes geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität ist nicht zu erwarten.

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

Das Konzept sieht durch die gewerbliche Neubebauung die Aufgabe von landwirtschaftlichen Flächen vor. Insoweit ist eine Verlagerung, aber auch eine Ergänzung im Aspekt Arbeiten gegeben. Durch drei neue Wohngebäude wird der Lebensbereich Wohnen erweitert.

Die Standorte hierfür sind geeignet, weil sie sich räumlich und funktional in die Struktur des Dorfes einfügen. Dadurch, dass für Menschen neue Arbeitsplätze und neuer Wohnraum geschaffen wird, kann die Entwicklung des gesamten Dorfes positiv beeinflusst werden.

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

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

Durch die Ausweisung von Gewerbe- und Allgemeinem Wohngebiet können entsprechend neue Sachgüter geschaffen werden.

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

Durch städtebauliche Festsetzungen ist ein respektvoller Umgang mit der 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 dieses Bebauungsplanes keinen entscheidenden Einfluss aufeinander haben.

Durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen primär Verbesserungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima aber auch zu den Menschen, 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.

Darüber hinaus wird der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern zum einen durch einschlägige Gesetze, zum anderen aber auch durch die unter Pkt. 8.2.1.7. genannten örtlichen Satzungen geregelt.

### 8.2.2.8. Energienutzung

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

### 8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität

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

### 8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen

<b>Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen</b>	
Landschaft und biologische Vielfalt	Verlust von Wiesenflächen, Aufwertung von Hecken, Maßnahmen zur Gewässerentwicklung
Mensch und Bevölkerung	Verlagerung und Ergänzung von Arbeitsplätzen, Erweiterung der Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	Möglichkeit für neue Gebäude
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	ohne Bedeutung, Verbesserungen möglich
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. 97 „Oberveischede - Franzosenweg“ hat im Wesentlichen die Ausweisung von drei Wohnbaugrundstücken und gewerblicher Baufläche zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Fläche zum Inhalt. Durch die nun geplante Bebauung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass eine gemäßigte, aber qualitätsvolle Erweiterung des Dorfes erfolgt.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Hierfür ist neben dem Erhalt und der qualitativen Weiterentwicklung der Hecken begleitend zum Franzosenweg vor allem dem Gewässerentwicklungskonzept der Kreisstadt Olpe folgend der Erhalt und die weitere Entwicklung des Bachbettes der Veischede und des angrenzenden Grünbestandes vorgesehen.

Insgesamt wird es innerhalb des Plangebietes gemäß der Bilanzierung der eingriffsbedingten Kompensationsverpflichtung und dem prognostizierten Ökologischen Zugewinn zu einer Verbesserung in ökologischer Hinsicht kommen. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

Für die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind in ihrer Gesamtbilanz qualitative Verbesserungen zu erwarten.

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

Ohne diesen Bebauungsplan 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 Oberveischede verwehrt bleiben und die Sicherung von Arbeitsplätzen wäre nur bedingt möglich. Dies könnte die allgemeine Entwicklung des Dorfes einschränken.

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

Bei der Umsetzung der Planung entsteht auf der bisherigen Wiesenfläche Bauland, was zur Zerstörung des vorhandenen Biotops führt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG notwendig machen, werden im zugehörigen Grünordnungsplan berücksichtigt.

Gleichfalls besteht zum Beispiel bei einer Bebauung mit Wohnhäusern die Verpflichtung, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Zusätzlich erfolgen sowohl aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen entsprechende Festsetzungen zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Der Grünordnungsplan mit der Erläuterung und Bewertung des Eingriffs und der Kompensation ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigelegt. In der Bilanzierung der eingriffsbedingten Kompensationsverpflichtung und des prognostizierten ökologischen Zugewinns kommt es zu einer Verbesserung in ökologischer Hinsicht.

#### **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 stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben zum Maß der Bebauung und 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:

- Planungsbüro Koenzen: Konzept zur naturnahen Entwicklung von Gewässern im Stadtgebiet Olpe; Hilden, 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 Oberveischede 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 so genannten Genehmigungsfreistellung gewährleistet.

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

Überwachungsinhalte und – Beteiligte sind:

<b>Bedarf</b>	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH, Kreisstadt Olpe: Planungsabteilung, Liegenschaften
<b>Bauliche Umsetzung, Nutzung</b>	Kreisstadt Olpe: Untere Bauaufsichtsbehörde
<b>Eingrünung, Eingriff/ Ausgleich, Landschaft, Flore / Fauna:</b>	Kreisumweltamt/Untere Landschaftsbehörde, Kreisstadt Olpe: Planungsabteilung, Umweltschutzbeauftragte, Liegenschaften, Baubetriebshof
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Stadtwerke Olpe GmbH, Kreiswasserwerke Olpe, Ruhrverband, Kreisumweltamt, Kreisstadt Olpe:

	Abwasserbetrieb
<b>Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm)</b>	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreis Olpe, Polizei, Kreisstadt Olpe: Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt
<b>Immissionsschutz</b>	Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt
<b>Bodenschutz, Altlasten</b>	Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, Kreisumweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde, Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgenommen. Die Überwachungs beteiligten werden dann von der Monitoringstelle der Kreisstadt 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. 97 „Oberveischede - Franzosenweg“ umfasst die Neuordnung im nördlichen Bereich von Oberveischede. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet und in Gewerbegebiet zum Inhalt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungskonzept der Kreisstadt Olpe ist insbesondere für die Qualität des Baches Veischede in diesem Abschnitt eine deutliche Aufwertung zu erwarten.

Für die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind in ihrer Gesamtbilanz qualitative Verbesserungen zu erwarten.

## 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	0,36 ha
Gewerbegebiet	0,62 ha	17,36 %
Verkehrsfläche/ Straßenverkehrsflächen	0,87 ha	24,2 %
Wasserflächen	0,13 ha	3,6 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,67 ha	18,7%
Schutz und Pflege	0,94 ha	26,2 %
Gesamt	3,59 ha	100,0 %

## 13. Kosten

Aufgrund des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

## 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 01.04.2008 im Landhotel Sangermann, Oberveischer Straße 13, 57462 Olpe-Oberveischede,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 02.04.2008 bis 02.05.2008.

In der Bürgerversammlung sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Näheres zur Bürgerversammlung kann der Niederschrift entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind zwei schriftliche Äußerungen eingegangen. Es wird vorgeschlagen, dass die Zufahrt für Lkws zu dem Gewerbegebiet, das an den Franzosenweg grenzt, ausschließlich vom Tecklinghauser Weg aus erfolgen soll, dass eine Wendemöglichkeit für Lkws geschaffen wird und dass die Durchfahrt Richtung Am Knapp/An der Hütte nur für Pkws erlaubt wird. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

## **14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Äußerungen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landesbetriebes Straßenbau NRW, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW und des Wasserbeschaffungsverbandes Oberveischede vor. In den Äußerungen geht es im Wesentlichen um die Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung, den Standort der Gewerbebetriebe, den Anschluss an die B 55, bodenschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Fragen, die betroffene Landwirtschaft sowie die Wasserversorgung des Plangebietes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

## **14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 15.09.2008 bis 15.10.2008 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## **14.4. Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW und des Wasserbeschaffungsverbandes Oberveischede vor. In den Stellungnahmen geht es im Wesentlichen um den Anschluss an die B 55, den Gewässerrandstreifen und die Niederschlagswasserbeseitigung, immissionsschutzrechtliche Fragen, die betroffene

Landwirtschaft sowie die Wasserversorgung des Plangebietes. 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 ergänzende Wohnbau- und Gewerbeflächen geplant. Es sollen Baugrundstücke entstehen, die entweder von der Straße Franzosenweg oder der Oberveischeder Straße/ Bundesstraße 55 erschlossen werden. Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Baugrund in Oberveischede zu entsprechen und gleichfalls eine dorferträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere soll einem bestehenden Gewerbebetrieb eine notwendige Erweiterungsfläche angeboten werden.*

*Der Standort ist hierfür geeignet, weil zum einen keine weiteren öffentlichen Erschließungsstraßen notwendig sind, gleichfalls die Flächen aus topographischen Gründen einen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung bilden. Die geplante Bebauung fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein.*

*Gleichfalls werden im Bereich des Baches Veischede entsprechend der Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Olpe Flächen zur natürlichen Entwicklung festgesetzt. Dadurch können hier notwendige Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG umgesetzt werden.*

### **Verfahrensablauf**

*In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Innerhalb der Einzelanhörung sind zwei schriftliche Äußerungen eingegangen. Es wurde vorgeschlagen, dass die Zufahrt für Lkws zu dem Gewerbegebiet, das an den Franzosenweg grenzt, ausschließlich vom Tecklinghauser Weg aus erfolgen soll, dass eine Wendemöglichkeit für Lkws geschaffen wird und dass die Durchfahrt Richtung Am Knapp/An der Hütte nur für Pkws erlaubt wird. Den Äußerungen ist insoweit gefolgt worden als im Bebauungsplan in der Verkehrsfläche des Franzosenweges auf Höhe des östlichen Endes der Gewerbegebietsfläche ein Wendehammer vorgesehen wird.*

*Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.*

*Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landesbetriebes Straßenbau NRW, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW und des Wasserbeschaffungsverbandes Oberveischede vor. In den Äußerungen geht es im Wesentlichen um die Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung, den Gewässerrandstreifen, den Standort der Gewerbebetriebe, den Anschluss an die B 55, bodenschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Fragen, die betroffene Landwirtschaft sowie die Wasserversorgung des Plangebietes. Die Äußerungen wurden zur Kenntnis genommen.*

### **Beurteilung der Umweltbelange**

*Der Bebauungsplan Nr. 97 „Oberveischede - Franzosenweg“ umfasst die Neuordnung im nördlichen Bereich von Oberveischede. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet und in Gewerbegebiet zum Inhalt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungskonzept der Kreisstadt Olpe ist insbesondere für die Qualität des Baches Veischede in diesem Abschnitt eine deutliche Aufwertung zu erwarten.*

*Für die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind in ihrer Gesamtbilanz qualitative Verbesserungen zu erwarten.*

### **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 stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.*

*Die Vorgaben zum Maß der Bebauung und zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes.*

Olpe, 04.11.2008

Der Bürgermeister  
I. V.

Bernd Knaebel  
Techn. Beigeordneter

**Anlage:** Grünordnungsplan