



Anlage 177/21-1

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

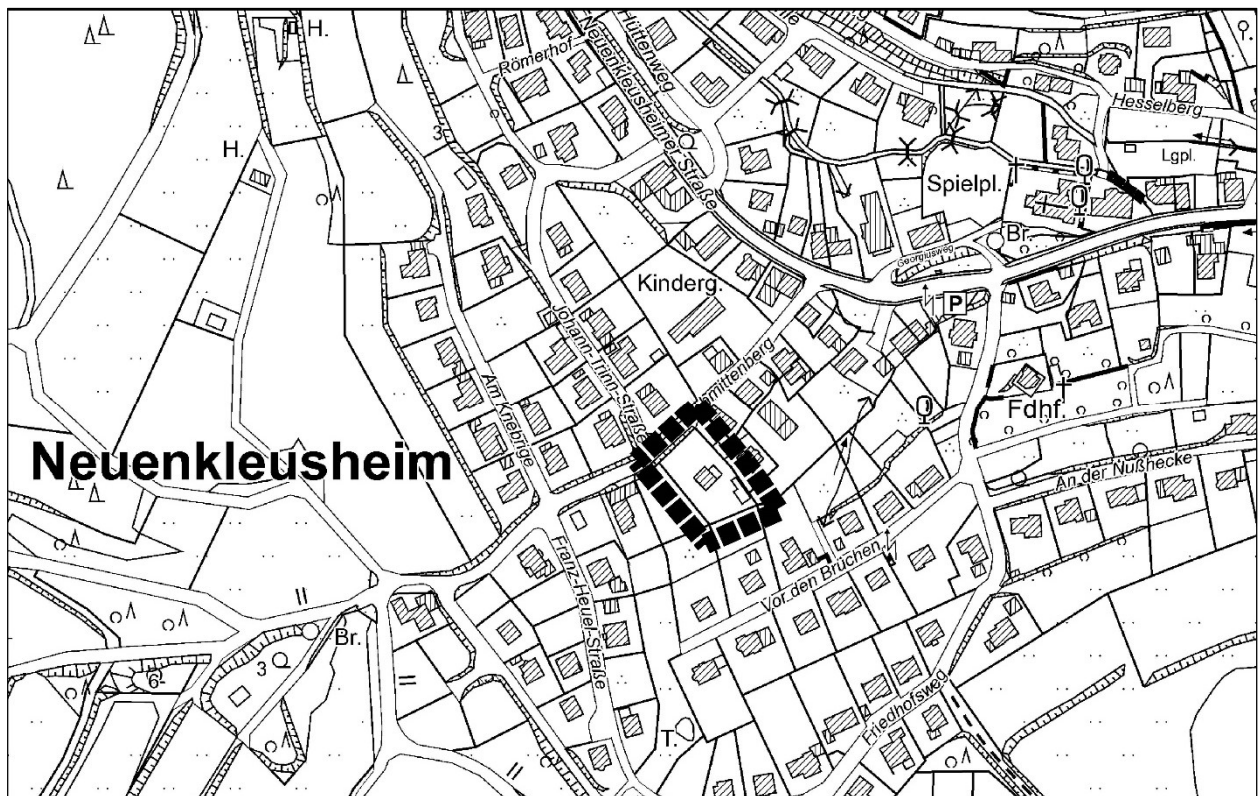
zur 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Neuenkleusheim- Auf'm Kleusheimer Berge“

vom 12.08.2021

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Das Gebiet der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Neuenkleusheim- Auf'm Kleusheimer Berge“ befindet sich am nordwestlichem Rande des Baugebiets „Neuenkleusheim – Auf'm Kleusheimer Berge“ an der Straße Schmittenberg. Die Plangebietsgrenze umfasst ausschließlich das Flurstück 597 der Flur 17 in der Gemarkung Kleusheim. Das Grundstück hat eine Größe von 1.291 m². Das Grundstück sowie das angrenzenden Umfeld sind weitestgehend bebaut und durch eine dorf- und wohnbauliche Nutzung geprägt.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



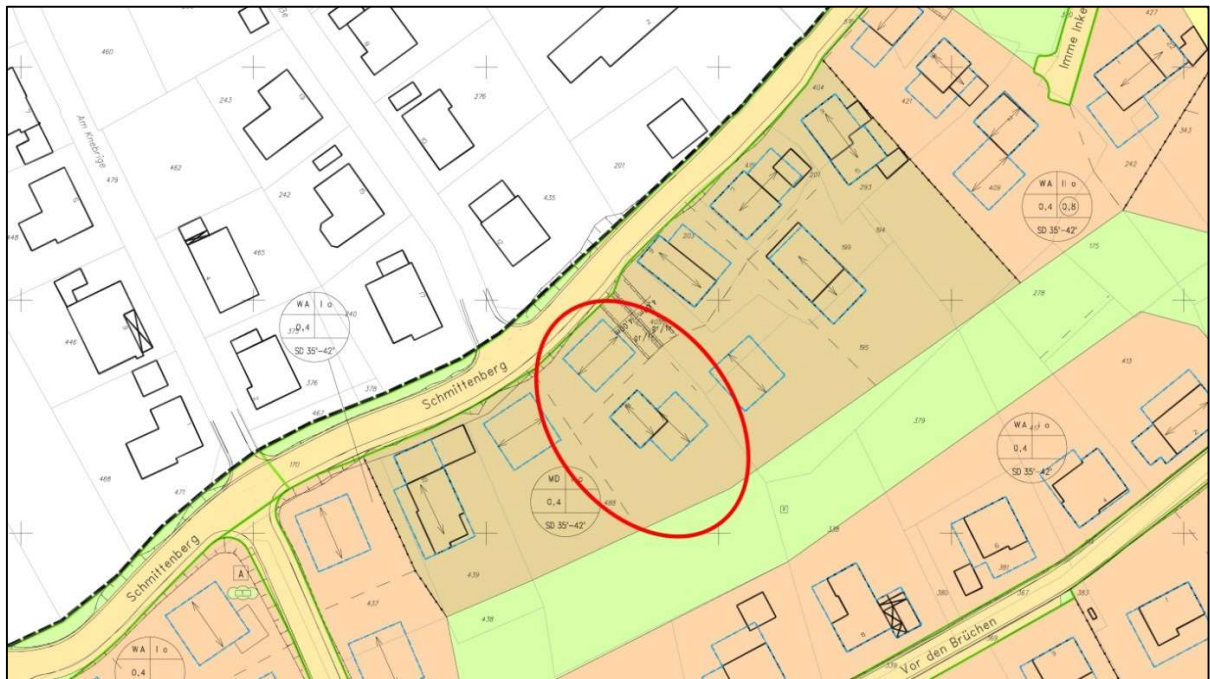
Die Erfassung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Neuenkleusheim - Auf'm Kleusheimer Berge“ vom 26.10.2001 setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die Unzulässigkeit der Überschreitung gilt auch für die Baugrenzen auf den Grundstück Gemarkung Kleusheim, Flur 17, Nr. 597 (Schmittenberg Nr. 13).

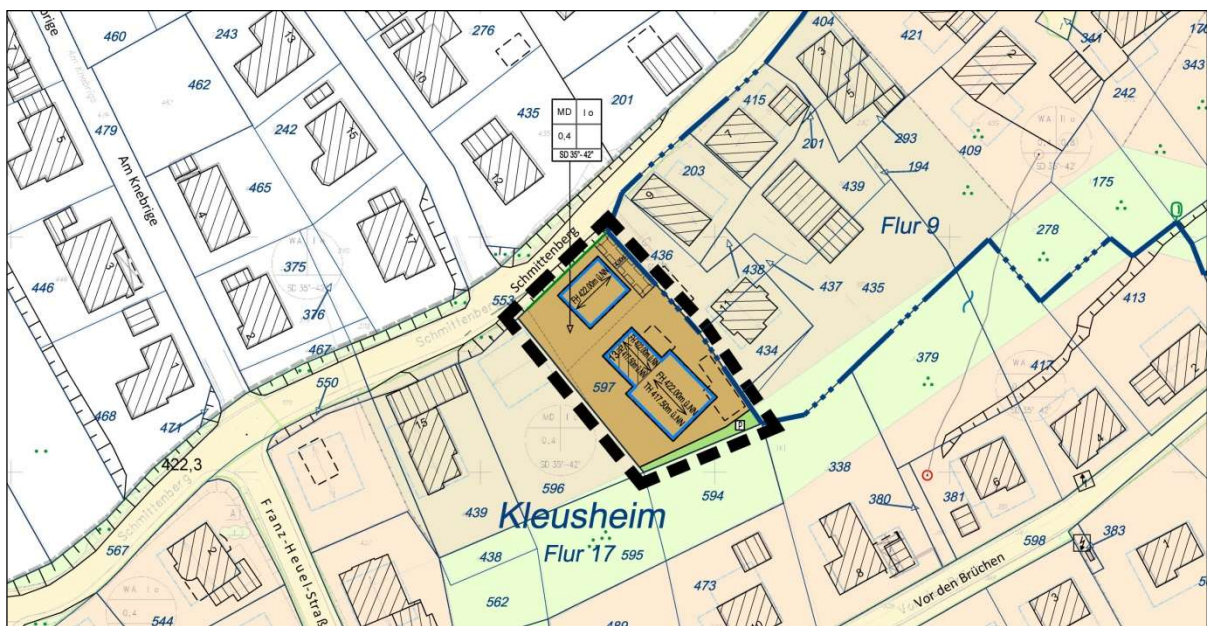
Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 597 möchte an das bestehende Gebäude einen Wohnhausanbau in südöstliche Richtung errichten. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, die bestehende Wohnnutzung des Gebäudes in Richtung der angrenzenden Grünfläche zu erweitern. Um die geplante bauliche Erweiterung des Gebäudes umsetzen zu können, ist es erforderlich, die Baugrenze in Richtung Südosten zu verschieben und 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.

Städtebaulich ist die gewünschte Änderung durch die Änderung und Erweiterung der Baugrenze vertretbar, da diese eine für die Bereiche verträgliche bauliche Entwicklung und Nutzung ermöglicht und sich in die angrenzende Bebauung einfügt.

Nachfolgend sind die bestehenden Festsetzungen sowie die geplanten Änderungen mit den neuen Baugrenzen dargestellt:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 58 „Neuenkleusheim- Auf'm Kleusheimer Berge“



Planung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Neuenkleusheim- Auf'm Kleusheimer Berge“

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Planfestsetzungen

Um die geplante Erweiterung an die bestehende Wohnbebauung Schmittenberg Nr. 13 zu ermöglichen, ist die überbaubare Fläche des Flurstücks 597 so geändert worden, dass dort ein eingeschossiges Wohnhaus mit einer Grundfläche von 14,30 m x 13,30 m errichtet werden kann.

Die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem für diesen Bereich wirksamen Bebauungsplan, der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Neuenkleusheim - Auf'm Kleusheimer Berge“ vom 26.10.2001, übernommen und um die Festsetzung der Traufhöhen ergänzt. Textliche Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften werden notwendigen bzw. zeitgemäßen Festsetzungen angepasst, um das dörfliche Straßenbild sowie ein gesundes und dorfgerechtes Wohnumfeld zu sichern.

Um eine Anpassung der Firsthöhe des Neubaus an die Firsthöhe des vorhandenen Altbaus zu ermöglichen wird eine Traufhöhe festgesetzt. Da die Neigungswinkel der Dächer unterschiedlich sind, soll in diesem Falle aus konstruktiven Gründen eine Traufhöhe von „TH 417,50 m über NN“ festgesetzt werden, die einen erhöhten Drempel erlaubt.

In Bezug auf die Gestaltung von Vorgärten werden „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ festgesetzt.

Mit Blick auf den Umweltschutz und das städtebauliche Erscheinungsbild, ist ein Mindestmaß an Grüngestaltung der Vorgärten sicherzustellen, um den Erhalt des Artenreichtums zu fördern und eine positive Wirkung auf das Mikroklima in den Baugebieten zu erzielen.

Textliche Festsetzungen Nr.

6. *Als Beläge für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen.*

7. *Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.*

Sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselbeete), auch mit einzelnen Gewächsen darin, sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 % der Vorgartenfläche zulässig. Der Vorgarten ist auf der ganzen Breite die Fläche zwischen der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.

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 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 27.05.2021 bis 30.06.2021 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

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 Abs. 8 BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 12.08.2021

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete