



Anlage 87/22-5

B E G R Ü N D U N G

(mit **U M W E L T B E R I C H T**)

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. Änderung und Erweiterung

des Bebauungsplanes Nr. 40

„Olpe - Bratzkopf II“

vom 30.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, andere Träger öffentlicher Belange)
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 5.1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
 - 5.2. Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
 - 5.3. Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen
 - 5.3.1. Allgemeiner Planungsansatz
 - 5.3.2. Flächengliederung - Übersicht
 - 5.3.3. Gebietsfestsetzung: Allgemeines Wohngebiet
 - 5.3.4. Gebietsfestsetzung: Flächen für die Ver- und Entsorgung
 - 5.3.5. Verkehrsflächen
 - 5.3.6. Grünflächen und Pflanzfestsetzungen
 - 5.3.7. Äußere Gestaltung
 - 5.4. Umweltprüfung
 - 5.4.1. Einleitung
 - 5.4.2. Natur- und Artenschutz
 - 5.4.3. Umweltbericht
 - 5.4.3.1. Einleitung
 - 5.4.3.2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
 - 5.4.3.3. Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“
(Grundlagen, Bestandsaufnahme, Prognosen, Maßnahmen)
 - 5.4.3.4. Schutzgut „Mensch und Gesundheit“
(Grundlagen, Bestandsaufnahme, Prognosen, Maßnahmen)
 - 5.4.3.5. Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“
(Grundlagen, Bestandsaufnahme, Prognosen, Maßnahmen)
 - 5.4.3.6. Bewertung der Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.4.3.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 5.4.3.8. Maßnahmen zur Überwachung
 - 5.4.3.9. Zusammenfassung
 - 5.4.4. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.4.5. Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
 - 5.5. Immissionsschutz
 - 5.6. Kampfmittelbelastung
 - 5.7. Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 5.8. Historischer Bergbau
6. Ver- und Entsorgung
 - 6.1. Allgemeines

- 6.2. Wasserversorgung
- 6.3. Strom- und Gasversorgung
- 6.4. Abwasserbeseitigung
- 6.5. Abfallbeseitigung/Altlasten/Altablagerungen

- 7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

- 8. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -
 - 8.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 8.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 8.3. Öffentliche Auslegung
 - 8.4. Behördenbeteiligung
 - 8.5. Erneute öffentliche Auslegung
 - 8.6. Erneute Behördenbeteiligung

- 9. Kosten und Finanzierung

- 10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

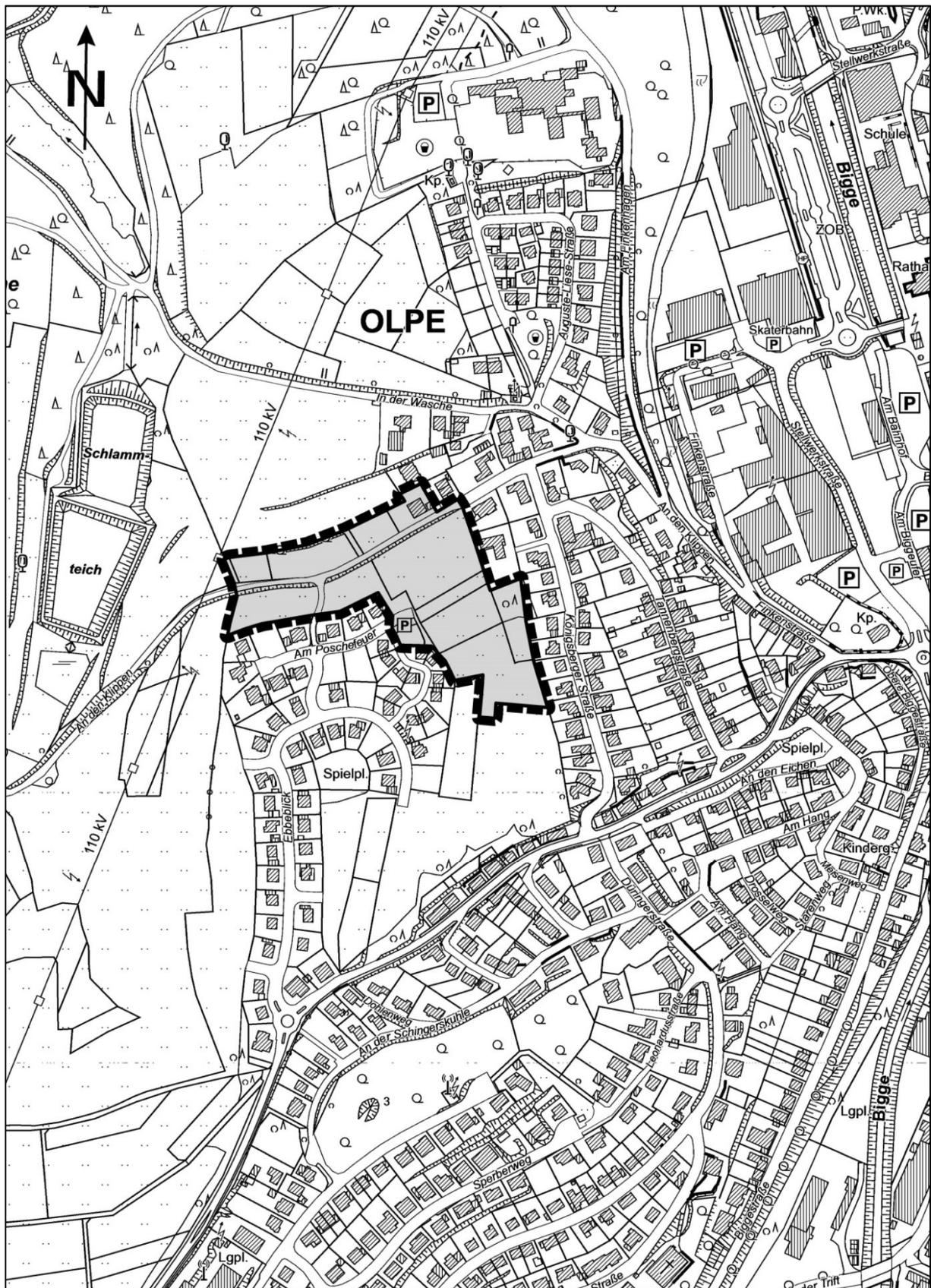
- 11. Abschließender Verfahrensvermerk

1. Verfahrensablauf

09.02.2017	Planaufstellungsbeschluss nach § 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)
10.09.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
09.09.2019	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
23.09.2019	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe
24.09.2019 – 25.10.2019	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
04.02.2021	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)
02.03.2021	Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
01.03.2021	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
10.02.2021 – 16.04.2021	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB
31.03.2022	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung und die erneute Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
25.04.2022	Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB
20.04.2022	Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
02.05.2022 – 18.05.2022	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ liegt westlich der Kernstadt von Olpe. Es umfasst angrenzende Flächen des Neubaugebiets Bratzkopf zwischen den Straßen Am Poschefeuer, An den Klippen und der Königsberger Straße nord-östlich der Kuppe des Bratzkopfs. Im Westen wird es begrenzt durch den Schutzstreifen der 110 KV- Freileitung. Süd-östlich werden in der geplanten Fortführung der Straße Am Poschefeuer Wiesenflächen als Bauland überplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 2,5 ha. Die Höhen betragen zwischen 348 m über NN im Norden und 363 m über NN im Süden. Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung/Landesplanung, Regionalplan)

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan 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 Wohnsiedlungsbereich dar.

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

4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar und steht deshalb mit der beabsichtigten Festsetzung im Einklang.

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

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

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ liegt am Rand der Wohnbauflächen, die sich westlich der Innenstadt von Olpe befinden.

Geprägt ist es durch die ehemals weitläufige landwirtschaftliche Nutzung. Eine Karte aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zeigt, dass die Kuppe des Berges bereits seit langer Zeit eine freie unbewaldete Fläche ist.

Nach dem II. Weltkrieg dehnte sich die Wohnbebauung mit der Tannenbergsstraße und danach der Königsberger Straße nach Westen hin aus. Neubaugebiete im Bereich der Auguste-Liese-Straße und der Straße Ebbeblick/ Am Poschefeuer ergänzten zu Beginn des 21. Jahrhunderts die vorhandenen Wohnbauflächen.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Planungsrechtlich sind diese zum einen durch den unwirksamen einfachen Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Olpe „Olpe - Stadt“, 1. Änderung und zum anderen durch die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 29 der Kreisstadt Olpe „Am Finkenhagen“ aus dem Jahr 1981 sowie Nr. 40 der Kreisstadt Olpe „Olpe - Bratzkopf II“ aus dem Jahr 2007 mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2015 bestimmt. Durch den Bebauungsplan für das Baugebiet „Bratzkopf II“ konnten in den vergangenen Jahren 58 neue Baugrundstücke für Wohnhäuser bereitgestellt werden. Für den Bereich Königsberger Straße/ Tannenbergsstraße wurde am 05.11.2015 der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan gefasst.

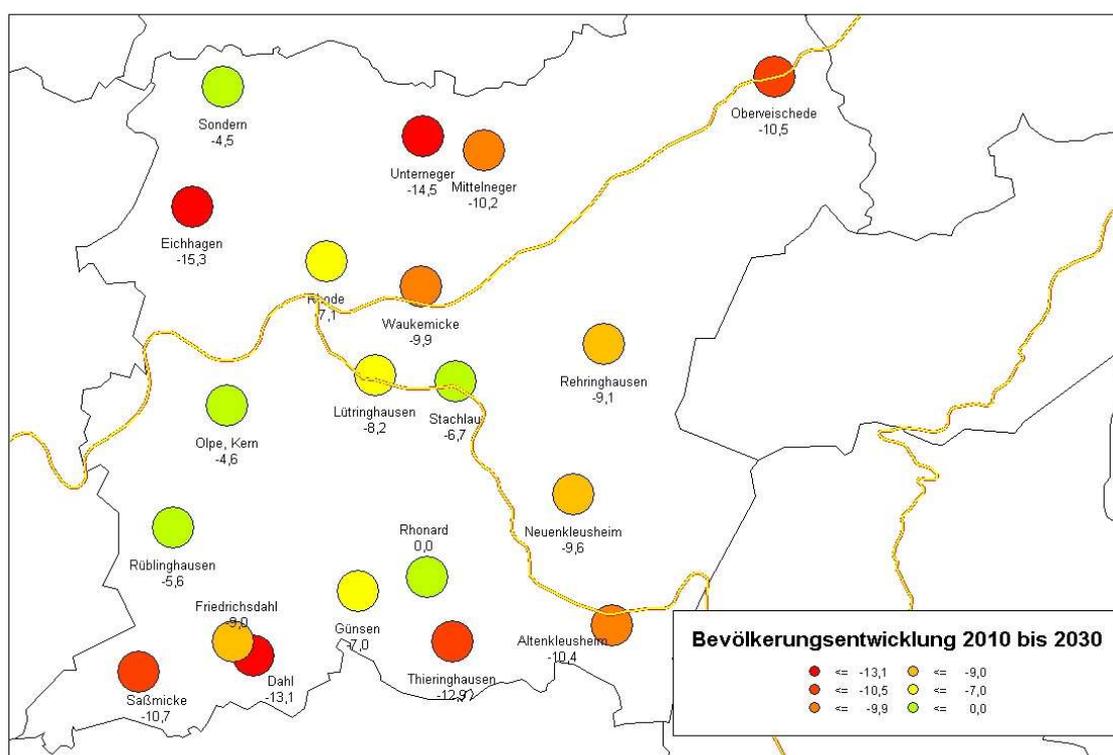
Der stadtseitige Hang des Bratzkopfs wird durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Einzelgebäuden verschiedener Baujahre der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, meist mit Satteldach. Neben Einfamilienhäusern gibt es teilweise auch Mehrfamilienhäuser. In der Nähe befinden sich zudem auch ein Vermessungsbüro und eine Tierarztpraxis.

5.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Die Wohnbaugrundstücke im 1. Bauabschnitt des Neubaugebiets, welche sich im Eigentum der Stadt befanden, sind inzwischen alle bebaut. Auch gesamtstädtisch betrachtet stehen weitere Bauflächen sowohl von städtischer als auch von privater Seite kaum zur Verfügung.

Die Baulandnachfrage in der Kernstadt Olpe ist jedoch nach wie vor enorm hoch. Bei der Liegenschaftsabteilung der Kreisstadt Olpe liegen aktuell weit über 500 weitere Anfragen für Baugrundstücke in der Kernstadt vor. Gleichfalls wird für die Kernstadt Olpe unter Berücksichtigung der allgemeinen demografischen Entwicklung eine im positiven Sinn überdurchschnittliche Prognose gestellt (vergl.: „Die demografische Entwicklung der Stadt Olpe bis 2025/2030“, Planquadrat Dortmund, Januar 2012).

Es ist deshalb besonders für die Kernstadt Olpe die Ausweisung weiterer Wohngebiete notwendig.



Bevölkerungsentwicklung in einzelnen Ortschaften der Kreisstadt Olpe
(Quelle: Planquadrat Dortmund)

In der Flurlage Bratzkopf befinden sich noch geeignete unbebaute Grundstücksflächen. Eine Erschließung dieser Flächen zur Wohnsiedlungserweiterung bietet sich an. Sie ist durch einen Ausbau der Straße An den Klippen und eine Verlängerung der Straße Am Poschefeuer realisierbar.

Zuletzt konnte der Erwerb der entsprechenden Grundstücksflächen mit den bisherigen Eigentümern vereinbart werden, sodass jetzt eine ausreichende Grundlage für eine Erschließung von weiteren Baugrundstücken gegeben ist. Erforderlich ist hierzu jedoch die Änderung und Erweiterung des bestehenden, qualifizierten Bebauungsplans.

Die Konzeption sieht die Erschließung von 37 neuen Bauplätzen vor. Angrenzende Bereiche im Süden sollen zunächst als Grünland verbleiben. Entsprechend der

Gesamtkonzeption könnten in einem dritten Planungsschritt weitere 25 bis 30 Bauplätze entstehen.

Ziel der Planung ist es somit, der Nachfrage nach Baugrundstücken in Olpe zu entsprechen und gleichfalls eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden nachfolgend unter Pkt. 5.3. gegeben.

5.3 Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen

5.3.1 Allgemeiner Planungsansatz

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch Wiesenflächen und dem Rand des Bebauungszusammenhangs der Straße An den Klippen, der Königsberger Straße sowie den Straßen Ebbeblick und Am Poschefeuer. Durch diese Vorprägung und auch bisherigen Konzeptionen (Darstellung im Flächennutzungsplan sowie Bebauungskonzept im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans) können die landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr dem freien Landschaftsraum zugeordnet werden.

Durch den Ausbau beziehungsweise die Verlängerung bestehender Straßen ist die Erschließung einfach zu realisieren. Die Verlängerung der Straße Am Poschefeuer folgt den Höhenlinien der Topographie und es besteht die Möglichkeit, sie in einer späteren Weiterführung in Richtung Süden wieder an die Straße Ebbeblick anzubinden. Aufgrund dieser Vorgaben werden jeweils 18 Baugrundstücke über die Straße An den Klippen und über die Straße Am Poschefeuer erschlossen.

Ein in der Urfassung als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatzfläche festgesetzter Bereich wurde nicht als solcher in Anspruch genommen und wird daher nun bis auf eine Restfläche in kleinerer Größe als zusätzliches Baugrundstück festgesetzt, welches über den von der Straße Am Poschefeuer abzweigenden Weg erschlossen wird. So entstehen insgesamt 37 neue Bauplätze.

Ein bestehendes Wohnhaus, An den Klippen 28, wird zwecks Erweiterung der überbaubaren Fläche mit in das Plangebiet einbezogen.

Die geplanten Grundstücksgrößen im gesamten Plangebiet liegen ungefähr zwischen 350 m² und 870 m².

Wesentliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden für die 2. Änderung und Erweiterung aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ übernommen. Die überbaubaren Flächen haben unterschiedliche Größen, in der Regel mit Breiten zwischen 9,00 m und 12,00 m und Längen zwischen 11,50 m und ungefähr 15,50 m. Damit wird zum einen der Wirtschaftlichkeit und zum anderen sowohl der gegebenen Topographie als auch der vorhandenen baulichen Struktur angemessen Rechnung getragen.

Die Örtlichen Bauvorschriften haben zum Ziel, dass nur eine dem Umfeld entsprechende Gestaltung zulässig ist.

Um die Bauflächen zusätzlich in das Landschaftsbild einzufügen (insbesondere für den Bereich „In der Wasche“, von der dortigen Straße den Hang hinauf zur Bebauung) ist an der äußeren Plangebietsgrenze zum Übergang zu den Gartenflächen der Häuser An den Klippen eine mindestens 3,50 m breite, standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur wird zwischen den Straßen Am Poschefeuer und An den Klippen als Verbindung ein Geh- und Radweg fortgeführt. Damit wird eine attraktive aber auch notwendige Abkürzung vom Bratzkopf zum Finkenhagen und umgekehrt geschaffen. Für motorisierten Verkehr ist dieser Weg nicht zugelassen. Im Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ selbst gibt es keinen Spielplatz. Jedoch stehen sowohl im 1. Bauabschnitt als auch in der nahen Auguste-Liese-Straße mit 200 m beziehungsweise 250 m Entfernung attraktive Flächen in geringer Nähe zur Verfügung.

5.3.2 Flächengliederung - Übersicht

Planungsrecht	Bestand
Fläche aus dem BP Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änderung	ca. 230 m ²
Fläche aus dem BP Nr. 29 „Am Finkenhagen“	ca. 610 m ²
Fläche aus dem BP Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“	ca. 230 m ²
Fläche aus dem BP Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“, 1. Änderung	ca. 480 m ²
Außenbereich	ca. 23.780 m ²
Gesamt	ca. 25.330 m²

Flächenübersicht	Bestand		Planung	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 840 m ²	ca. 3 %	ca. 20.920 m ²	ca. 83 %
Allgemeines Wohngebiet mit Pflanzgebot	---	---	ca. 380 m ²	ca. 1 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 230 m ²	ca. 1 %	ca. 3.530 m ²	ca. 14 %
Verkehrsfläche: Geh- und Radweg	---	---	ca. 140 m ²	ca. 1 %
Verkehrsfläche: Wirtschaftsweg	---	---	ca. 100 m ²	ca. 0 %
Private Verkehrsfläche: Parkplatz	ca. 480 m ²	ca. 2 %	ca. 120 m ²	ca. 1 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	---	---	30 m ²	ca. 0 %
Private Grünfläche	---	---	ca. 110 m ²	ca. 0 %
„Außenbereich“	ca. 23.780 m ²	ca. 94 %	---	---
Gesamt	ca. 25.330 m²	100 %	ca. 25.330 m²	100 %

5.3.3 Gebietsfestsetzung: Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

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

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

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in der Urfassung des Bebauungsplans nicht zulässig und würden sich nicht in die bestehende Eigenart der näheren Umgebung einfügen und somit dem örtlichen Charakter widersprechen.

Eine anderweitige Nutzung wäre nur bei einer Neustrukturierung des gesamten Plangebiets und seines Umfelds denkbar.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: Geschosshöhe I
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

 Geschosshöhe II
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 Firsthöhe (FH) ... m über NN

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschosshöhe werden auf Grundlage der Festsetzungen der Urfassung übernommen.

Im Bereich An den Klippen wird aufgrund der Topographie eine II-Geschosshöhe zugelassen. Gleichfalls wird hier jedoch, jeweils bezogen auf die vorgeschlagene Grundstücksgrenze, eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Sie liegt jeweils zwischen 9,0 und 10,0 m über der Straßengradiente. Damit und durch Grünfestsetzungen werden verbindliche Vorgaben zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild getroffen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o (offen)

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Mit festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Die überbaubaren Flächen haben unterschiedliche Größen mit Breiten zwischen 9,00 m und 12,00 m und Längen zwischen 11,50 m und ungefähr 15,50 m. Ein Baufenster an der Straße An den Klippen hat aufgrund des räumlichen Bezugs zum benachbarten Gebäude Nr. 28 großzügigere Abmessungen.

Für den Bereich An den Klippen, in dem aufgrund der Topographie zusammen mit einer maximalen Firsthöhe eine II-Geschosshöhe zugelassen wird, sind die Baugrenzen bandartig durchgängigen entlang der Verkehrsflächen festgesetzt. Es ist ein

Mindestabstand zur Verkehrsflächen von ungefähr 5,00 m vorgesehen. Innerhalb der Baufenster sind dann die Grundstücke unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 „individuell“ ausnutzbar. Untereinander sind entsprechende Abstände zu berücksichtigen. Ziel der Festsetzung von sogenannten Baugrenzenbändern ist es, in topographisch anspruchsvolleren Bereichen eine größere Flexibilität zu ermöglichen, als es mit grundstücksbezogenen, einzelnen Baufenster der Fall ist.

Im Bereich des Geh- und Radwegs zwischen den Straßen Am Poschefeuer und An den Klippen werden zur Betonung der Einmündung und des Weges statt Baugrenzen Baulinien festgesetzt. Im Gegensatz zu einer Baugrenze, an die angebaut werden kann, muss an eine Baulinie angebaut werden. Ein Zurücktreten ist in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 1/4 der gesamten Baulinie) zulässig.

Der durch festgesetzte Firstrichtungen vorgegebene Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Gebäuden ist bedingt durch die Topographie und soll ferner zu einem individuellen städtebaulichen Charakter des Wohngebietes beitragen.

Mit textlichen Festsetzungen werden Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten sowie integrierte Abstellräume nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zugelassen. Dies gewährleistet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine 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.

Bestimmte Leitungs- und Kanaltrassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt und sind somit nicht überbaubar.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung: 2 Wo (2 Wohnungen)

In den umliegenden Straßen, zum Beispiel in der Königsberger Straße, besteht die Bebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern. Nur vereinzelt gibt es auch Mehrfamilienhäuser.

Die festgesetzte Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen, nimmt den vorherrschenden Charakter auf und sichert ihn.

5.3.4 Gebietsfestsetzung: Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Nahbereich vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch der Aufbau einer Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Versorgungstrassen sind in der Verkehrsfläche vorgesehen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Darüber hinaus ist eine zusätzliche Trafostation zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität erforderlich. Der Standort ist als Fläche für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Elektrizität) festgesetzt.

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

Für die Regenwasserentsorgung werden im Plan zwei Bereiche als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, umgrenzt. Diese sind:

- eine 110 m² große dreieckig zugeschnittene Einstaufläche am nord-westlichen Rand des Plangebietes neben dem festgesetzten Wirtschaftsweg
- eine ungefähr 220 m² große, 2,00 m breite Sickermulde oder Rigole unterhalb der nördlichen Baugrundstücke entlang der Straße An den Klippen

Sie erhalten in einer textlichen Festsetzung die Zweckbestimmung Wasserrückhalt. Ergänzende Informationen zur Regenwasserentsorgung werden im Kapitel „6.4 Abwasserbeseitigung“ gegeben.

Im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ befindet sich zudem eine Leitungstrasse, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung hat. Es handelt sich um eine 110 kV- Freileitung der Westnetz GmbH. Die Trasse führt über eine festgesetzte Verkehrs- und über eine Grünfläche und ist mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers belegt.

Betroffene Unternehmen sind:

- Bigge Energie GmbH & Co. KG, Olpe,
- Westnetz GmbH, Dortmund.

Bei Maßnahmen auf Flächen innerhalb der Leitungsrechte zugunsten der RWE Deutschland AG als Eigentümerin sowie der Westnetz GmbH als Besitzerin und Betreiberin des Netzes ist die Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, zu beteiligen.

Hinweis:

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

5.3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Süden von der innerörtlichen Kreisstraße Am Bratzkopf erschlossen. Sie bindet in der Innenstadt an die Landesstraße L 512 an und stellt eine Verbindung zur Nachbarstadt Drolshagen dar. Südlich ist die Straße Ebbeblik die Verbindung zur Erschließung Am Poschefeuer, östlich ist es die Finkenstraße zur Erschließung An den Klippen.

Durch die Verlängerung der Straße Am Poschefeuer und den Ausbau der Straße An den Klippen werden die 18 beziehungsweise 19 neuen Baugrundstücke erschlossen. Entsprechende Verkehrsflächen sind im Plan festgesetzt.

Zwischen den Straßen Am Poschefeuer und An den Klippen wird als Verbindung der bereits im Ansatz bestehende Weg fortgeführt. Der Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg festgesetzt und ist somit für motorisierten Verkehr nicht zugelassen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Straßen, Wege und Stellplatzanlagen sind als Straßenverkehrsfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung jeweils mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die nur nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche, ist daher unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan variabel, zum Beispiel durch Baumstandorte im Straßenraum.

Ein in der Urfassung als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzter Bereich wurde bisher nicht als solcher in Anspruch genommen und wird, da ein geänderter Bedarf festgestellt wurde, jetzt nur noch in kleinerer Größe berücksichtigt. Neben einem zusätzlichen Baugrundstück sind daher statt der bisher ungefähr elf Stellplätze jetzt sieben Stellplätze vorgesehen.

Ein neu geplanter Wirtschaftsweg auf städtischer Fläche erschließt im Norden des Plangebiets weitere dahinterliegende landwirtschaftliche Flächen. Ein derzeit vorhandener Wirtschaftsweg wird überplant, hat jedoch Bestandschutz, solange er vom Eigentümer in Anspruch genommen wird.

5.3.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die in der Urfassung festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, welche am Kuppenbereich des Bratzkopfs aus Gründen des Landschaftsbildes die Anpflanzung von Großgrün vorsieht, liegt außerhalb des Plangebiets.

Aus Gründen des Landschaftsbildes (insbesondere für den Bereich „In der Wasche“, von der dortigen Straße den Hang hinauf zur Bebauung) ist zugunsten dieser Sichtbeziehung ein Pflanzgebot als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Als nördlicher Abschluss der dortigen Gartenflächen ist eine mindestens 1,50 m breite, standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Bauliche Anlagen, auch Stützmauern, sind hier unzulässig.

Eine zweite Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken selbst vorgesehen. Auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks ist eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.

Die Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:

- artenreiche Magerwiese,
- Blumenwiese,

- Farn- und Laubgarten,
- Obstbaumwiese,
- Schnitt- und Wildhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen,
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten [Steingarten mit trockenheitsresistenten Pflanzen als Schwerpunkt, nicht aber ein sogenannter Schottergarten],
- Waldgarten oder
- Wildkräutergarten.

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

So sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen. Nur sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

Darüber hinaus sind sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselbeete), auch mit einzelnen Gewächsen darin, nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 % der Vorgartenfläche zulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll in Zeiten des Klimawandels und dem anhaltenden Flächenverbrauch im direkten Lebensumfeld die Temperatur und Luftfeuchte beeinflusst und damit ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.

Am nord-westlichen Rand ist im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV- Freileitung der RWE, eine ungefähr 110 m² große Private Grünfläche mit Pflanzbindung für Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen festgesetzt. Sie ist Teil einer vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche. Ein Wirtschaftsweg erschließt weitere dahinterliegende landwirtschaftliche Flächen.

Ferner ist Straßenbegleitgrün Bestandteil der Planung. Die nur nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche ermöglicht unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan eine Begrünung des Straßenraums.

5.3.7 Äußere Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Landschaftsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In der Stadt Olpe herrscht, wie überhaupt im Sauerland, eine anthrazitfarbene Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen in diesem

Zusammenhang wesentlich zu einem qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen und die Prägung durch den örtlichen Baustil erhalten.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden gleichfalls für die Stadt Olpe typische Materialien und Farben festgesetzt und somit eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Hier erfolgt, wie auch bei den Dächern, die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

5.4 Umweltprüfung

5.4.1 Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

Die Analysen der Umweltprüfung erfolgten mit Hilfe des Datenbestandes des städtischen Geo-Information-Systems (GIS). Als Basis dient dafür, ebenso wie für den Bebauungsplan, die eindeutig geometrische digitale Flurkarte des Katasteramtes des Kreises Olpe, welche durch das Planungsamt der Stadt Olpe bearbeitet wurde.

Durch mehrere Begehungen des Plangebietes, zuletzt im Oktober 2020, die Erhebung abiotischer und biotischer Grundlagen sowie die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen konnte die Ausprägung der Fläche und ihre Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild festgestellt werden.

Zusätzlich wurden unter anderem folgende Quellen und thematischen Karten mit ihren Erläuterungsberichten ausgewertet:

- a) Topographische Karte DTK 25 (WMS-Dienst, Geobasis NRW, Abfrage 2020),
- b) Luftbild DOP 20 (WMS-Dienst, Geobasis NRW, Abfrage 2020),
- c) Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olpe vom 16.12.2002,
- d) Landschaftsplan Nr. 1 „Biggetalsperre - Listertalsperre“ des Kreises Olpe, Neufassung 2013,
- e) Biotopkataster NRW und nach LG geschützte Biotope (WMS-Dienst, Geobasis NRW, Abfrage 2020) und
- f) LINFOS (Landschaftsinformationssammlung) NRW, u.a. Naturschutzgebiete.

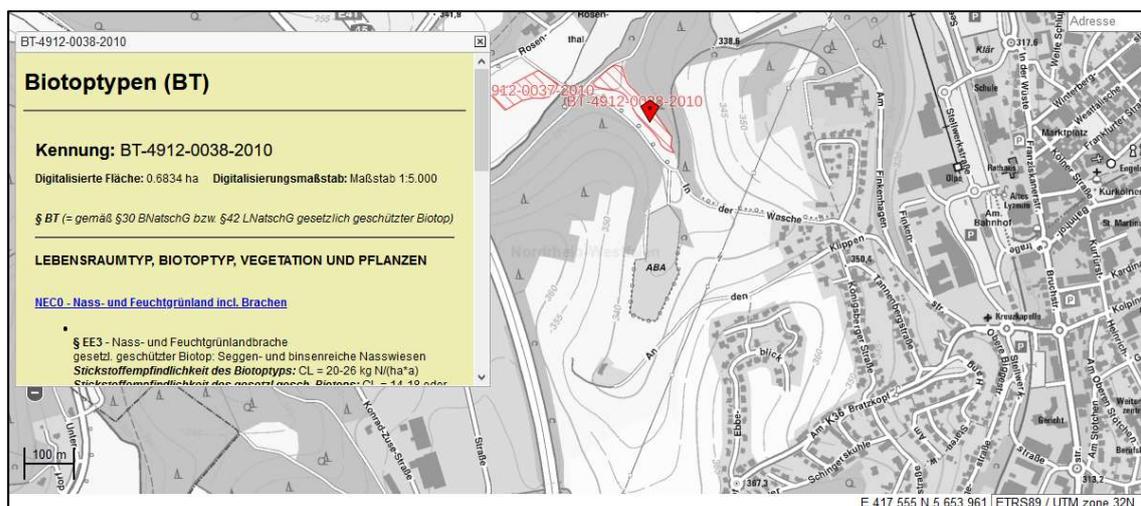
Angaben aus diesen Quellen sowie vertiefend aus einem „Gutachten zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Baugebiet Bratzkopf II“ (welches als Anlage beigefügt ist) werden im Kap. „5.4.2 Natur- und Artenschutz“ und nachfolgend auch im Umweltbericht aufgeführt.

5.4.2 Natur- und Artenschutz

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler oder -schutzgebiete. Auch gibt es keine nach Landschaftsgesetz (LG) geschützten Biotope.

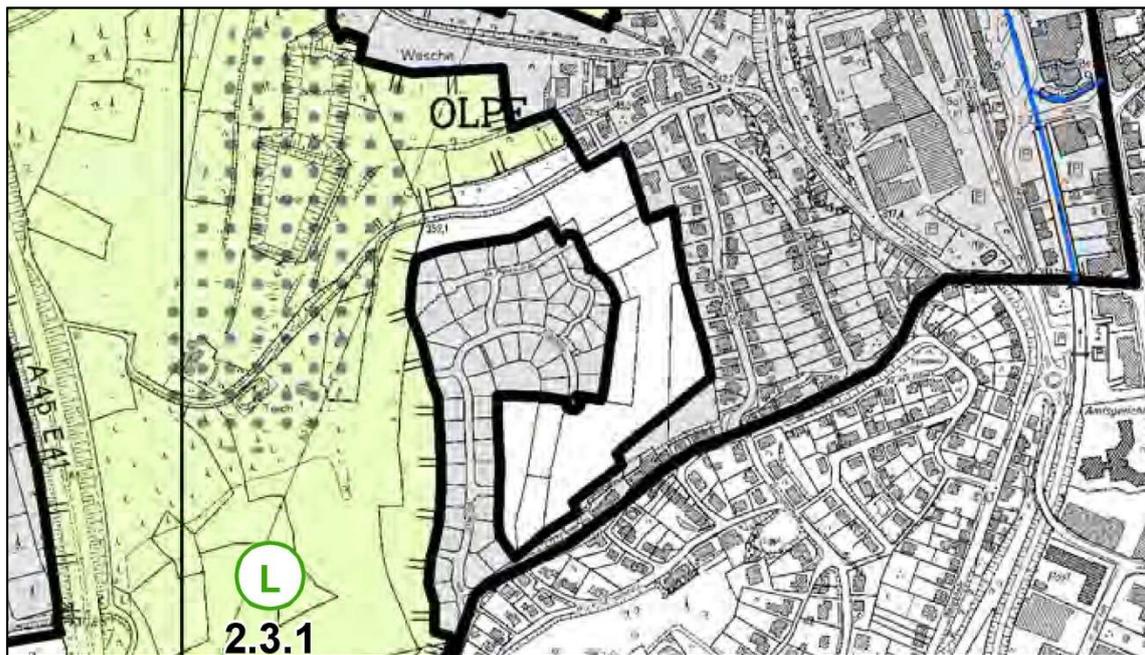
Der mindeste Abstand des Plangebietes zu einem geschützten Bereich, ein nach § 30 BNatSchG/ § 42 LNatschG geschütztes Biotop „Nass- und Feuchtgrünland incl. Brachen“ im Bereich In der Wasche, beträgt 400 m.

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe gibt es im Abstand von ungefähr 200 m auf dem Flurstück 288 der Flur 33 in der Gemarkung Olpe-Stadt ein weiteres geschütztes Biotop, welches behördlicherseits jedoch noch nicht öffentlich katalogisiert wurde.



Geschütztes Biotop In der Wasche [Quelle: Internetseite des LANUV NRW, Geobasisdaten © Geobasis NRW 2013, © GeoBasis-DE / BKG 2013]

Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ ist im Landschaftsplan Nr. 1 „Biggetalsperre-Listertalsperre“ des Kreises Olpe (Neufassung 2013) im Wesentlichen ein Gebiet ohne Festsetzung.



Auszug aus der Festsetzungskarte
des Landschaftsplans Nr. 1 „Biggetalsperre-Listertalsperre“ des Kreises Olpe

Eine kleine Teilfläche von ungefähr 800 m² am nord-westlichen Ende des Plangebiets am nördlichen Abschluss der Ausbauplanung für die Straße An den Klippen, im Bereich der Flurstücke 428 und 429 der Flur 33 in der Gemarkung Olpe-Stadt liegt noch innerhalb des Landschaftsplans und ist Teil eines Landschaftsschutzgebiets „Bigge-Lister-Bergland“, Typ A (Allgemeiner Landschaftsschutz).

Gemäß Absatz 2.3.1.4 wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des Landschaftsplans bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe gestellt.

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

Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie - V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

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

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

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt.

Für die Artenschutzprüfung und um zu klären, ob und gegebenenfalls bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können, wurde ein „Gutachten zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Baugebiet Bratzkopf II“ in Auftrag gegeben, welches

vom Gutachter Dipl.-Biologe Josef Knoblauch im Dezember 2017 erstellt wurde. Es wurde geklärt, ob in dem zukünftigen Baugebiet streng oder besonders geschützte Arten vorkommen.

Ein Brutvorkommen einer streng geschützten oder planungsrelevanten Art konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Auch die Haselmaus kommt im Gebiet nicht vor. Fledermäuse nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Nahrungshabitat. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

In der Folge hat es weitere Betrachtungen der Biotopstrukturen des Plangebietes gegeben. Anhaltspunkte oder neue Aspekte für streng oder besonders geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich dabei nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

Um darüber hinaus den Belangen des Artenschutzes nach § 44 ff. BNatSchG Rechnung zu tragen, sind Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Ende Februar möglich.

5.4.3 Umweltbericht

5.4.3.1 Einleitung

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) als wichtigste rechtliche Grundlage für die Bauleitplanung sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen neben anderen insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden präzise zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und die biologische Vielfalt,
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten,
- Vermeidung von Immissionen sowie sparsame und effiziente Energienutzung und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 (4) vor, dass für die o.g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht verweist im vorliegenden Fall, um Wiederholungen zu vermeiden, an einzelnen Stellen auf die bereits in der Begründung allgemein gemachten Ausführungen.

Letztendlich beschreibt der Umweltbericht im Bauleitplanverfahren das Ergebnis der Umweltprüfung, in der die Umweltbelange bewertet werden. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen werden herausgestellt.

Zum Inhalt und den wichtigsten Zielen des Bebauungsplans sowie auch zur Art und dem Umfang des geplanten Vorhabens werden insbesondere in den Kap. „5.1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich“, „5.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung“ und „5.3.2 Flächengliederung - Übersicht“ Erläuterungen gegeben.

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, wurde für das Plangebiet im Wesentlichen gemäß den Beschreibungen in Kap. „5.4.1 Einleitung“ und „5.4.2 Natur- und Artenschutz“ durchgeführt.

Zur qualifizierten Beurteilung von Aspekten zum Natur- und Artenschutz wurde das folgende Gutachten erstellt

- Dipl.-Biologe Josef Knoblauch: „Gutachten zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Baugebiet Bratzkopf II“, Olpe, Dezember 2017.

Zur Beurteilung geologischer Aspekte, vor allem der Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser liegt folgende Ausarbeitung vor

- Fuhrmann & Brauckmann GbR: „Hydrogeologische Erkundung zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA A 138“, Balve, Juni 2017.

Darüber hinaus wurden auch Aussagen aus den folgenden Gutachten zur Urfassung des Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ berücksichtigt

- Dr. Hartmut Frankenfeld: „Hydrogeologisches Gutachten zum B. - Plan Bratzkopf in Olpe“, Nümbrecht-Rommelsdorf, Juli 1994 und
- Akustikbüro Göttingen „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 40 Olpe Bratzkopf II in Olpe“, Göttingen, November 1994 und 1. sowie 2. Ergänzung vom August 1995 bzw. März 2008.

Zu den grundsätzlichen Zielen des Umweltschutzes bei der Planung und der Berücksichtigung der Umweltbelange wird im Kap. „5.4.5 Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit“ Stellung genommen.

5.4.3.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ steht nicht in Zusammenhang von Schutzgebieten mit übergeordneter Bedeutung auf Kreis, Landes, Bundes oder sogar europäischer Ebene. Ebenso gibt es keine zwingenden Gründe des überregionalen und überwiegend öffentlichen Interesses, die Einfluss auf die Planung haben und einen höheren Schutzzweck begründen. Insofern sind die Schutzbelange schwerpunktmäßig auf das Plangebiet selbst zu betrachten.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Schutzgüter detailliert beschrieben.

5.4.3.3 Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ (Grundlagen, Bestandsaufnahme, Prognosen, Maßnahmen)

Das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ setzt sich aus den Teilen

- Tiere,
- Pflanzen,
- biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima und
- Landschaft zusammen.

Zu berücksichtigen sind zum Beispiel Schutzausweisungen, Eingriffsbewertungen, Angaben zu Bodenfunktionen, Versiegelungen, Versickerungseignung des Bodens, Gewässergüte und -struktur Schadstoffbelastungen, Klimafunktionen sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen sind hauptsächlich:

- Einschlägige Landesgesetze,
- Biotopkataster,
- Schutzverordnungen,
- Natura-2000-Gebiete,
- Landschaftsplan,
- vegetationskundliche Kartierungen,
- Waldfunktionskarten,
- Baumkataster,
- Biotop-Bewertungsverfahren,
- Gewässerentwicklungskonzept,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Landeswassergesetz NRW (LWG NW),
- Wasserwirtschaftliche Rahmenkarten,
- Überschwemmungsgebiete,
- Wasserschutzgebiete,
- Bodenkarten,
- Bodenschutzgutachten und -konzepte,
- Altlastenkataster,
- Baugrundgutachten,
- Karten zum „Durchschnittlichen Tagesverkehr“ (DTV),
- 22. BImSchV,
- Klimagutachten,
- Abschätzungen zu Potenzialen zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- Luftbilder,
- Landschaftspläne und
- Flächennutzungsplan.

Für den Bereich „Bratzkopf II“ liegt ein hydrogeologisches Gutachten des Büros Dr. Hartmut Frankenfeld aus dem Jahr 1994 vor. Die geologische Situation wird dort folgt

beschrieben: „Der Untergrund ... wird von devonischem Sandstein gebildet, welcher im folgenden kurz Fels genannt wird. Der Felshorizont reicht im Kuppenbereich bis 1,0 Meter unter die Geländeoberfläche. Der Felsspiegel fällt kontinuierlich bis auf 3,5- 4,0 Meter unter OK Gelände Der Fels wird bedeckt von steinigem Hanglehm, welcher eine Mächtigkeit von rund 1,0 bis 3,7 Metern besitzt. Darüber liegt eine 30 cm dicke belebte Bodenschicht (Mutterboden). Im westlichen Bereich besteht der Hanglehm zu einem großen Teil aus eiszeitlichem Lößlehm, der ehemals in Kaltzeiten vom Wind herangeweht und hier abgelagert wurde.“. Im Ergebnis empfiehlt das Gutachten hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung, das anfallende Wasser entsprechenden Sickerbecken zuzuführen.

Eine ergänzende hydrogeologische Erkundung zu Möglichkeiten einer Versickerung von Niederschlagswasser der Fuhrmann & Brauckmann GbR von 2017 stellt darüber hinaus fest, dass nicht dezentral auf den Grundstücken versickert werden kann.



Luftbild über die Erweiterungsfläche („40.2“)
mit den Grenzen von Bebauungsplänen (rote Strichlinien)
und Kennzeichnung von Flächen aus dem Kataster über Altstandorte
und Altablagerungen (transparent-graue Farbflächen)

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe wurde ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Entsprechende Flächen befinden sich nicht im Plangebiet.

Zwei Flächen befinden sich jedoch im weiteren Umfeld, nämlich die „Altablagerung Klärschlammdeponie In der Wasche“ (Akz. 6-025) ungefähr 100 m westlich und die „Altablagerung BB-Deponie Wasche“ (Akz. 6-002) ungefähr 110 m nördlich.

Die Erweiterungsflächen werden aktuell in einem kleineren Bereich als Gartenfläche, zum weitaus größten Teil aber landwirtschaftlich genutzt. In einem westlichen und einem nördlichen Teilbereich des Plangebiets sind auf Brachflächen zudem einzelne Hecken vorhanden.

Eine Biotopkartierung erfolgt im Rahmen von Kap. „5.4.4 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleichsmaßnahmen“.

Gemäß Biotoptypenliste des Bewertungsverfahrens „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ des LANUV NRW sind die vorhandenen Biotope folgenden Typen zuzuordnen (aufgrund des Verfahrensbeginns in diesem Bauleitplanverfahren wird noch Fassung von 2008 verwendet).

- EB, xd2: Intensiv(mäh)weide, artenarm,
- EE1/ BB0 100: brachgefallenes Intensivgrünland Wiese/ Gebüsch, Strauchgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen > 70 %,
- HJ, ka4/ ka6: Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen,
- HJ, ka6: Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen,
- VF0: versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) und
- VF1: teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke etc.).

Hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes auf diesen Flächen wird auf das vorausgegangene Kap. „5.4.2 Natur- und Artenschutz“ einschließlich des „Gutachten zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Baugebiet Bratzkopf II“ (welches als Anlage beigefügt ist) verwiesen.

Natürliche Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Einschlägige Vorgaben finden daher keine Beachtung.

Die vorhandenen Biotopstrukturen würden bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Veränderungen bezüglich des Naturhaushaltes und der Landschaft sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden aber auch Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Biotope zu einer höheren Wertigkeit nicht gesehen.

Bei Durchführung der Planung werden durch die Neubebauung sowohl die landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch die Garten- und Brachflächen sowie die Hecken zerstört, auch wird es zu weiterer Versiegelung von Flächen kommen. Erhebliche Umwelt-Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten. Auch aus Sicht des Artenschutzes steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Der Zerstörung von Biotopen steht in der Planung die Schaffung neuer Biotoptypen gegenüber. Gemäß vorgenannter Biotoptypenliste sind sie folgenden Typen zuzuordnen:

- BD1 100, kb1: Wallhecke mit lebensraumtypischen Gehölzen > 70 %, mehrreihig, kein regelmäßiger Formschnitt,
- BD0 100, kb: Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen > 70 %, einreihig, kein regelmäßiger Formschnitt,
- HJ, ka4/ ka6: Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen,
- HJ, ka6: Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen,
- HJ, mc1/ mc2: Garten, Rasenfläche, intensiv genutzt oder Rasen- und Wiesenfläche, extensiv genutzt,
- VB7, stb3: unversiegelter Weg auf nährstoffreichen Böden,

- VF0: versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) und
- VF1: teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke etc.).

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes, die unter Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gemacht werden, ist insgesamt ein schonender Umgang mit dem Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ gewährleistet. So tragen auch die in Kap. „5.3.6 Grünflächen“ beschriebenen Festsetzungen dazu bei. Die Einhaltung der Vorgaben für den Schutz von Boden, Wasser, Luft und Klima werden zudem durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

Mittels der Ausgleichsmaßnahmen, die im nachfolgendem Kapitel „5.4.4 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben werden, wird für die notwendigen Eingriffe gesamtstädtisch ein vollständiger ein Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht.

Im Bebauungsplan werden maximale Höhen, die den baulichen Bestand zum Maßstab haben, festgesetzt, um eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Gestaltungsvorschriften, die sich an der vorhandenen und als ortsüblich anzusehenden Bebauung orientieren, schließen Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben aus. Somit wird auch das Landschaftsbild keine störenden Beeinträchtigungen erfahren.

5.4.3.4 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ (Grundlagen, Bestandsaufnahme, Prognosen, Maßnahmen)

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind vor allem die Kriterien Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm, sonstiger Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, natürliche und künstliche Belichtung sowie Erholung von besonderer Bedeutung.

Zur Bewertung können unter anderen folgende Grundlagen herangezogen werden:

- DIN 4150-2,
- DIN 18005,
- TA Lärm,
- 16. BImSchV,
- 18. BImSchV,
- 26. BImSchV,
- Karten zum „Durchschnittlichen Tagesverkehr“ (DTV),
- Lärminderungspläne,
- Karten zu Hochspannungsleitungen und Umspannwerke,
- Auskünfte zu Mobilfunksender,
- besonders störende Lichtquellen,
- Verschattungsdiagramme,
- Luftbilder,
- Freizeit und Wanderkarten,
- Landschaftspläne und
- Flächennutzungsplan.

Im Plangebiet gibt es bis auf den Faktor Arbeit durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und dem Faktor Wohnen in Form eines vorhandenen Wohngebäudes bisher keine Beziehungen zum Schutzgut Mensch.

Um für den Bereich Bratzkopf mögliche Lärmimmissionen, insbesondere durch die Autobahn A 45 beurteilen zu können, wurde für die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ (Satzung vom 18.12.2007) ein Schalltechnisches Gutachten durch das Akustikbüros Göttingen erstellt und im August 1995 und März 2008 mit einer 1. bzw. 2. Ergänzung aktualisiert. Das Gutachten diente als Entscheidungsgrundlage und als Ergebnis konnten Wohnbauflächen bis zu einem Abstand von über 300 m zur Autobahn ausgewiesen werden.

Die jetzt neu geplanten Wohnbauflächen der 2. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplans haben alle einen größeren Abstand zur Autobahn. Andere Emissionen, die auf den Menschen wirken und die Gesundheit gefährden, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ohne die Planänderung und -erweiterung wäre davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes die landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen bleibt. Dem Aspekt Wohnen des Schutzgutes „Mensch und Gesundheit“ würden positive Impulse verwehrt. Eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Stadtgebietes, die sich hier, wie in Kap. „5.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung“ beschrieben, besonders anbietet, würde nicht erfolgen.

Zudem würde bauwilligen Interessenten der Standort Olpe verwehrt bleiben, was die allgemeine Entwicklung der Kreisstadt Olpe einschränken kann.

Mit der Planänderung und -erweiterung werden neue Wohnbaugrundstücke ausgewiesen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es im gesamten Stadtgebiet derzeit kaum frei verfügbare Grundstücke gibt, gleichzeitig aber die Baulandnachfrage in Olpe enorm hoch ist. Dem gegenüber stehen jedoch kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen ist auch vor dem Hintergrund notwendig, für junge Familien neuen Wohnraum zu schaffen.

Gleichfalls werden Arbeitsplätze im Baugewerbe und im Handwerk gesichert. Insoweit ist bezüglich des Faktors Arbeiten eine Verlagerung gegeben.

Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Menschen und Gesundheit, insbesondere der bereits ansässigen Bevölkerung zu betrachten sind, spielen keine Rolle.

Besondere Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ über allgemeine gesetzliche Regelungen hinaus erscheinen nicht erforderlich.

5.4.3.5 Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ (Grundlagen, Bestandsaufnahme, Prognosen, Maßnahmen)

Bezüglich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ sind mögliche Zerstörungen oder Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Als Bewertungsgrundlage dienen unter anderem:

- Denkmalliste für Bau- und Bodendenkmäler,

- Luftbilder,
- Landschaftspläne und
- Flächennutzungsplan.

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte mit Denkmalwert oder solche von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet. Sachgüter gibt es lediglich in Form von Wegen und eines Wohnhauses.

Auch ohne die vorliegende Planung würde der Bestand an Sachgütern aufgrund des für das Wohnhaus bestehenden Planungsrechts zwar erhalten bleiben, dagegen gäbe es für die Schaffung weiterer Sachgüter, also von weiteren 37 Wohnhäusern, keine rechtliche Grundlage.

Durch die städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen werden ein respektvoller Umgang und eine Integration der neuen Bebauung mit der umgebenden Bausubstanz erreicht.

Da das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ nur Aufwertungen erfährt, sind Maßnahmen zur Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut nicht erforderlich.

5.4.3.6 Bewertung der Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Unmittelbare Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Naturhaushalt und Landschaft“, „Mensch und Gesundheit“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ entstehen durch die beabsichtigte Planung nicht.

Während das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ innerhalb des Plangebietes teilweise negative Veränderungen erfährt, sind die Prognosen für das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ und besonders für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ positiv. Die nachteiligen Veränderungen beim erstgenannten Schutzgut können allerdings, wie im nachfolgenden Kap. „5.4.4 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben, durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ gleicht in der Gesamtbilanzierung die Schädigungen, die durch sie verursacht werden, aus. Der Funktionsausgleich wird erreicht.

Zudem entspricht die Maßnahme der gesamtstädtischen Zielsetzung, der weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen. Die Maßnahme ist insgesamt positiv zu beurteilen.

5.4.3.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, eventuell die Ausweisung von einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, zum Beispiel Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen und wären größtenteils auch nicht praktikabel.

Bei Aufgabe der Planungsziele wären Nachteile, insbesondere bei den Schutzgütern „Mensch und Gesundheit“ und „Kultur- und Sachgüter“ beschrieben, die Folge.

Andere Flächen, die ersatzweise in Anspruch genommen werden könnten, stehen nicht zur Verfügung.

Das Angebot an Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten ist innerhalb von Olpe so gering, dass der Bedarf an Wohnraum die Möglichkeiten, die sich aus diesen vier Potentialen der Innenentwicklung deutlich übersteigt. Gebäudeleerstände sind zum Beispiel im Stadtgebiet gar nicht vorhanden, Baulücken stehen, dem Anteil an den Bauanträgen folgend, auf dem freien Markt auch nur in Ausnahmefällen zur Verfügung. Ebenso sind die Aktivierung von Brachflächen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten nur insoweit möglich, als die jeweiligen Eigentümer als Investoren auftreten. Dies geschieht auf einzelnen Flächen, kann jedoch den Gesamtbedarf nicht ausgleichen.

Vielmehr besteht sogar über diesen Bebauungsplan hinaus Bedarf an Wohnbauflächen, für den neben dem 3. Bauabschnitt dieses Baugebiets auch Flächen in den Olper Dörfern, zum Beispiel in Rüblinghausen, bereitgestellt werden sollen.

5.4.3.8 Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfungen und Genehmigungen wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans von den zuständigen Fachbehörden geprüft. Befreiungen oder Abweichungen vom Plankonzept sind in der Regel nur über ein Planänderungsverfahren möglich.

Seitens des Bauordnungs- und Planungsamtes werden umweltrelevante Informationen der zuständigen Behörden, von Verbänden, Unternehmen und Privatpersonen sowie Erkenntnisse bezüglich des Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, unter Beteiligung der zuständigen Behörden Maßnahmen für die Umsetzung vorgeschlagen.

Erhebliche Umwelt-Beeinträchtigungen, die einer besonderen Überwachung bedürfen, sind nicht zu erwarten.

Überwachungsinhalte und -beteiligte sind:

Bedarf an Nutzungen	Kreisstadt Olpe: Planungs- sowie Liegenschaftsabteilung, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH
Erschließung	Kreisstadt Olpe: Tiefbauamt, Straßenverkehrsbehörde, Kreis Olpe, Polizei, Landesbetrieb Straßenbau NRW
Bauliche Umsetzung	Kreisstadt Olpe: Bauaufsichtsabteilung
Ver- und Entsorgung	Kreisstadt Olpe: Abwasserbetrieb, Bigge Energie GmbH & Co. KG, Ruhrverband, Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt, Bezirksregierung Arnsberg
Naturhaushalt, Landschaftsbelange	Kreisstadt Olpe: Planungsabteilung- sowie Liegenschafts- abteilung, Umweltschutzbeauftragte, Baubetriebshof Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt
Bodenschutz, Altlasten	Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt, Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt, Staatliches Umweltamt Siegen

Gewässerschutz	Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt, Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt, Bezirksregierung Arnsberg
Immissionsschutz	Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt, Kreis Olpe: Fachdienst Umwelt, Bezirksregierung Arnsberg

Alle vorgenannten Aspekte der Überwachung werden während der Bauphase fachlich begleitet. Somit soll eine fachgerechte Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Landschaftsbelange, Aspekte zum Bodenschutz, zu Altlasten sowie zum Gewässer- und Immissionsschutz werden auch nachfolgend überwacht. Vorgesehen sind, vor allem hinsichtlich des Naturhaushalts wie zum Beispiel die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, regelmäßige Kontrollen fünf Jahre nach der Umsetzung.

5.4.3.9 Zusammenfassung

Die verwendeten technischen Verfahren und Quellen, die zur Bewertung geführt haben sind in der Einleitung des Umweltberichts zusammen mit den weiteren Kapiteln der Umweltprüfung „Einleitung“, „Natur- und Artenschutz“, „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleichsmaßnahmen“ sowie „Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit“ erläutert.

Schwierigkeiten bei der Bewertung sind innerhalb des Bewertungsprozesses nicht aufgetreten.

In der Gesamtbetrachtung hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ im Wesentlichen eine Erweiterung des Siedlungsbereichs der Kernstadt zum Inhalt.

Die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke geschieht vor dem Hintergrund, dass es im gesamten Stadtgebiet derzeit kaum frei verfügbare Grundstücke gibt, gleichzeitig aber die Baulandnachfrage in Olpe enorm hoch ist.

Durch die nun ermöglichte Bebauung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass eine gemäßigte und qualitätsvolle Erweiterung des Siedlungsbereichs erfolgt. Das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ wird daher erheblich aufgewertet.

Die Schutzgüter „Naturhaushalt und Landschaft“, „Mensch und Gesundheit“ und „Kultur- und Sachgüter“ erfahren so in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte nachteilige Veränderung. Darüber hinaus ist dem Umweltbericht zu entnehmen, dass erhebliche Umwelt-Beeinträchtigungen nicht auftreten werden.

Das Ziel der Planung, eine Aufwertung der örtlichen Situation unter Wahrung vorhandener Schutzgüter, wird erreicht.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden, wie im folgenden Kapitel beschrieben, durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

5.4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Regelung des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (§ 30 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) stellen Planungsvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Als Eingriff in Natur und Landschaft gilt entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) allgemein die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder die des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (u.a. Bodenversiegelung, Beseitigung von Bewuchs und der damit verbundene Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Veränderung der ganzheitlichen Gestalt der Landschaft). Im Gegenzug kann ein Eingriff ebenfalls die Gestalt oder die Nutzung von Grundflächen auch im ökologischen Sinne verbessern und somit die Grundlage für günstigere Entwicklungschancen schaffen.

Um die Belange bei der Schaffung von Bauflächen oder der Erweiterung der öffentlichen Infrastruktur den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege überordnen zu können, müssen vermeidbare Beeinträchtigungen der Grundflächen vermieden oder gemindert werden, sowie unvermeidbare durch gleichartige Maßnahmen an Ort und Stelle ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder anderenorts gleichwertig oder -artig (Ersatzmaßnahmen) kompensiert werden können.

Es gilt, unter Beachtung dieser Grundsätze Maßnahmen zu planen, die geeignet sind, unvermeidbare Eingriffe i.S.d. Gesetzes qualitativ auszugleichen. Diese Untersuchung beschreibt die entsprechende Maßnahme im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens.

Aufgrund des Verfahrensbeginns im Jahr 2017 erfolgt die Zuordnung der vorhandenen Biotop sowie der Ziele gemäß Biotoptypenliste des Bewertungsverfahrens „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ des LANUV NRW (Recklinghausen, 2008). Da es gegenüber der jetzt aktuellen Neuauflage des Bewertungsverfahrens aus 2021 keine wesentlichen Änderungen sowohl hinsichtlich der Zuordnung der Biotop noch der Bewertung gibt, wird in diesem Bauleitplanverfahren der ursprüngliche Weg zur Bilanzierung beibehalten.

Die vorhandenen Biotop sind daher folgenden Typen zuzuordnen:

- **B - 01, B - 06**

VF1: teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke etc.)

Es handelt sich um eine dem Bereich der Häuser Am Poschefeuer 33 bis 55 zugeordnete Fläche für Stellplätze.

Die Fläche wurde in der Urfassung dieses Bebauungsplans mit dem Biotoptyp einer teilversiegelten Fläche bewertet und so wurde sie auch hier übernommen. Tatsächlich wurde die Planung bisher nicht umgesetzt und es befindet sich hier eine Brachfläche.



Bestandsflächen, Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung (Luftbild 2019)

- **B - 02, B - 04, B - 05**
VF0: versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)
Der asphaltiert vorhandene Abschnitt der Straße An den Klippen (B - 04 und B - 05), im einem Teilbereich auch innerhalb eines Bebauungsplans (B - 04), und der bestehende Wendehammer des Abschnitts Am Poschefeuer (B - 02) sind voll versiegelte Flächen. Sie haben einen geringen Biotopwert, der mit 0 festgesetzt wird.
- **B - 03**
VF0: versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)
Hier handelt es sich das bestehende Wohnhaus An den Klippen 28. Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Dem folgend wird ein Flächenanteil von 40 % des Grundstücks als versiegelte Fläche angenommenen.
- **B - 03**
HJ, ka4/ ka6: Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen
60 % des vorgenannten Grundstücks werden als Gartenfläche mit einer gemischten Kalkulation aus zwei Biototypen bewertet. Da es keine Vorgaben gibt, wird die Fläche als Zier- und Nutzgarten sowohl mit fremdländischen als auch mit heimischen Gehölzen bewertet.
- **B - 07**
HJ, ka6: Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen,
Im westlichen Anschluss an das bestehende Wohnhaus An den Klippen 28 befindet sich eine Gartenfläche. Auch wenn sie zuletzt teilweise bereits

umgestaltet wurde, ist sie geprägt mit naturnahen Elementen und überwiegend heimischen Gehölzen.



Blick nach Westen entlang der Fortführung der Straße An den Klippen, rechts die Fläche „B - 08“ brachgefallenes Intensivgrünland Wiese/ Gebüsch, Strauchgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen (Aufnahme 2017)

- **B - 08, B - 12**

EE1/ BB0 100: brachgefallenes Intensivgrünland Wiese/ Gebüsch, Strauchgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen > 70 %

Es handelt sich um zwei ehemals zumindest zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen, zum einen nördlichen der Straße An den Klippen (B - 08) und zum anderen oberhalb der Gärten der Königsberger Straße (B - 12). Sie liegen seit längerer Zeit brach.

In Teilbereichen gibt es Gebüsche und Strauchgruppen heimischer und standortgerechter Sorten. Die Bewertung erfolgt mit einem Wert aus beiden Biotypen zusammen.

- **B - 09, B - 10, B - 11**

EB, xd2: Intensiv(mäh)weide, artenarm/ EE1, veg1: brachgefallenes Intensivgrünland Wiese, mittel bis schlecht ausgeprägt

Alle drei Flächen sind bewirtschaftete Wiesenflächen mit einer geringen Anzahl unterschiedlicher Pflanzenarten. Durch die Bewirtschaftung kommt es nur zu geringen Wuchshöhen und einer seltenen Bildung von Blüten. Sie sind daher als artenarme Intensivmähweide einzustufen.

Auf der mittleren, westlich gelegenen Fläche (B – 10) wird im östlichen Bereich ein ungefähr 850 m² große Teilfläche nicht mehr bewirtschaftet und ist aktuell als brachgefallenes Intensivgrünland zu bewerten.



Blick von Süden in Richtung der Straße An den Klippen,
im Vordergrund die Fläche „B - 11“ Intensiv(mäh)weide, artenarm (Aufnahme 2017)

Der Zerstörung von Biotopen steht in der Planung die Schaffung neuer Biotoptypen gegenüber. Gemäß vorgenannter Biotoptypenliste sind sie folgenden Typen zuzuordnen:



Zielflächenzuordnung, Situation nach Umsetzung der Planung (Luftbild 2019)

- **Z - 01, Z - 02, Z - 03, Z - 04, Z - 05**
VF0: versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)
Bei diesen Flächen handelt es sich das bestehende Wohnhaus An den Klippen 28 sowie um die neu geplanten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets. Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4

festgesetzt. Dem folgend wird ein Flächenanteil von 40 % der Wohnbaugrundstücke als versiegelte Fläche angenommenen. Im Regelfall wird dieser Prozentsatz jedoch nicht erreicht, so dass die Beeinträchtigung tatsächlich wahrscheinlich geringer sein wird.

- **Z - 01, Z - 02, Z- 03, Z - 04, Z - 05**

HJ, ka4/ ka6: Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen

Neben den zuvor erwähnten versiegelten Flächen wird ein weiterer Flächenanteil von ebenfalls 40 % als Gartenfläche mit einer gemischten Kalkulation aus zwei Biotoptypen bewertet. Da es keine Vorgaben gibt, ist zu erwarten, dass die Gartengestaltung als Zier- und Nutzgarten sowohl mit fremdländischen als auch mit heimischen Gehölzen erfolgen wird.

Da es für das bestehende Wohnhaus An den Klippen 28 keine ökologische Ausgleichspflicht gibt, beträgt hier der Anteil für diesen Biotoptyp 60 %.

- **Z - 02, Z- 03, Z - 04, Z - 05**

HJ, ka6: Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen
20 % der vorgenannt beschriebenen, neu geplanten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets haben die Bindung, dass sie ausschließlich als naturnahe Gartenfläche anzulegen sind, nämlich in folgenden Arten, auch als Mischformen: Artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Schnitt- und Wildhecken aus heimischen Gehölzen, Staudengarten, zum Beispiel Bauern- oder Steingarten, Waldgarten oder Wildkräutergarten.

Die unterschiedlichen Biotoparten werden je nach Form auch als ein Biotoptyp mit vergleichbarer Wertigkeit bewertet.

- **Z - 06**

VF1: teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke etc.)

Die dem Bereich der Häuser Am Poschefeuer 33 bis 55 zugeordnete Fläche für Stellplätze erhält die Bindung, dass nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen sind.

Nur sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

- **Z - 07, Z - 08, Z- 09**

VF0: versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)

Die Erschließungsstraßen, d.h. die Verlängerungen der Straßen Am Poschefeuer (Z - 07) und An den Klippen (Z - 08) sowie der Fuß- und Radweg zwischen den beiden Straßen (Z - 09) stellen voll versiegelte Flächen dar. Sie haben einen geringen Biotopwert, der mit 0 festgesetzt wird.

- **Z - 10**

VB7, stb3: unversiegelter Weg auf nährstoffreichen Böden

Der Wirtschaftsweg, welcher an der nord-westlichen Plangebietsgrenze dahinter liegende landwirtschaftliche Flächen erschließt, wird lediglich leicht befestigt. Er bleibt unversiegelt.

- **Z - 11**

BD1 100, kb1: Wallhecke mit lebensraumtypischen Gehölzen > 70 %, mehrreihig, kein regelmäßiger Formschnitt und

HJ, mc1/ mc2: Garten, Rasenfläche, intensiv genutzt oder Rasen- und Wiesenfläche, extensiv genutzt

Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche nahe der Freileitung gegenüber des geplanten Wendehammers der Straße An den Klippen. Es ist eine Heckenpflanzung mit ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen vorgesehen und bauliche Anlagen sind ausgeschlossen. Gleichfalls dient die Mitte der Fläche als Wasserrückhalt. Die ungefähr 30 m² große Fläche wird abweichend dem Biotptyp einer Rasenfläche zugeordnet. Die vorgesehene äußere Bepflanzung als Wallhecke steht der Einstaufläche nicht entgegen. Textliche Festsetzungen zur Art und Weise der Bepflanzung gewährleisten die Funktion als Wasserrückhalt.

- **Z - 12**

BD0 100, kb: Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen > 70 %, einreihig, kein regelmäßiger Formschnitt und

HJ, mc1/ mc2: Garten, Rasenfläche, intensiv genutzt oder Rasen- und Wiesenfläche, extensiv genutzt

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets entlang der Straße An den Klippen ist an den unteren Grundstücksgrenzen zum Übergang in die freie Landschaft ein Pflanzgebot für einen Heckenstreifen vorgeschrieben. Es sind nur heimische und standortgerechte Sorten zulässig und bauliche Anlagen sind ausgeschlossen. Gleichfalls dient ein 2,0 m breiter Streifen am oberen Rand der Fläche als Wasserrückhalt. Die ungefähr 210 m² große Fläche wird abweichend dem Biotptyp einer Rasenfläche zugeordnet. Die vorgesehene untere Bepflanzung als Hecke steht der vorgesehenen Sickersmulde oder Rigole nicht entgegen. Textliche Festsetzungen zur Art und Weise der Bepflanzung gewährleisten die Funktion als Wasserrückhalt.

- **Z - 13**

VF0: versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)

Hier wird die notwendige Trafostation zur Versorgung des Gebiets errichtet. Die Fläche wird zum größten Teil versiegelt.

Wesentliches Ziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ ist es, die Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Wie im Umweltbericht geschrieben, ist in der Maßnahme sowohl die Antwort auf die zuletzt verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken als auch eine Perspektive zur weiteren positiven Entwicklung der Kreisstadt Olpe zu sehen.

Aufgrund dieser Bedeutung ist der Eingriff grundsätzlich als notwendig und unvermeidbar zu bewerten.

Bei der Umsetzung der Planung werden auf den bisherigen Garten-, Wiesen- und Brachflächen vorhandene Biotope zerstört. Trotz des positiven Gesamtzieles erfolgen also durch den Eingriff Schädigungen.

Für sie sind gemäß der Einführung der Eingriffsregelung im Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW), kurz Landschaftsgesetz (LG NW) ein Ausgleich zu schaffen. Nachfolgend ist die Bilanzierung dargestellt.

Berechnung Ökologischer Ausgleich

Bebauungsplan Nr. 40 "Olpe - Bratzkopf II", 2. Änderung

Berechnung nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen nach der Eingriffsregelung in NRW, LOBF NRW, Stand September 2008

A) Bewertung der Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: 25330 m²

Nummer	Bemerkung (Festsetzung)	Bestandsbiotoptyp mit Definition	Codierung	Biotopwert	Fläche (m ²)	Resultierende Bewertung
B - 01	private Verkehrsfläche: Parkplatz (BP Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“, 1. Änd.)	teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke etc.)	VF1	1	480	480
B - 02	Straßenverkehrsfläche (BP Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“)	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VF0	0	230	0
B - 03	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 (BP Nr. 29 „Am Finkenhagen“)	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche B - 03]	VF0	0	240	0
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 (BP Nr. 29 „Am Finkenhagen“)	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [60 % der Fläche B - 03]	HJ, ka4/ ka6	3	370	1110
B - 04	Straßenverkehrsfläche (BP Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änd.)	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VF0	0	230	0
B - 05	Straßenverkehrsfläche	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VF0	0	320	0
B - 06	Straßenverkehrsfläche	teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke etc.)	VF1	1	660	660
B - 07	Garten	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen	HJ, ka6	4	1330	5320
B - 08	Brachfläche, tw. mit Gehölz	brachgefallenes Intensivgrünland Wiese/ Gebüsch, Strauchgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen > 70 %	EE1/ BB0 100	4	2250	9000
B - 09	Landwirtschaftliches Grünland	Intensiv(mäh)weide, artenarm	EB, xd2	3	930	2790
B - 10	Landwirtschaftliches Grünland	Intensiv(mäh)weide, artenarm	EB, xd2	3	1560	4680
	Brachfläche	brachgefallenes Intensivgrünland Wiese, mittel bis schlecht ausgeprägt	EE1, veg1	4	850	3400
B - 11	Landwirtschaftliches Grünland	Intensiv(mäh)weide, artenarm	EB, xd2	3	15090	45270
B - 12	Grünland, tw. mit Gehölz	brachgefallenes Intensivgrünland Wiese/ Gebüsch, Strauchgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen > 70 %	EE1/ BB0 100	4	790	3160

Gesamtergebnis: 75870

B) Bewertung der Situation nach der Umsetzung der Planung

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: 25330 m ²						
Nummer	Bemerkung (Festsetzung)	Zielbiotyp mit Definition	Artenzahl	Biotopwert	Fläche (m ²)	Resultierende Bewertung
Z - 01	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche Z - 01]	VF0	0	404	0
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [60 % der Fläche Z - 01]	HJ, ka4/ ka6	3	606	1818
Z - 02	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche Z - 02]	VF0	0	1400	0
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [40 % der Fläche Z - 02]	HJ, ka4/ ka6	3	1400	4200
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [20 % der Fläche Z - 02]	HJ, ka6	4	700	2800
Z - 03	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche Z - 03]	VF0	0	840	0
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [40 % der Fläche Z - 03]	HJ, ka4/ ka6	3	840	2520
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [20 % der Fläche Z - 03]	HJ, ka6	4	430	1720
Z - 04	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche Z - 04]	VF0	0	4830	0
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [40 % der Fläche Z - 04]	HJ, ka4/ ka6	3	4830	14490
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [20 % der Fläche Z - 04]	HJ, ka6	4	2420	9680
Z - 05	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) [40 % der Fläche Z - 05]	VF0	0	890	0
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [40 % der Fläche Z - 05]	HJ, ka4/ ka6	3	890	2670
	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen [20 % der Fläche Z - 05]	HJ, ka6	4	440	1760
Z - 06	private Verkehrsfläche: Parkplatz	teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke etc.)	VF1	1	120	120
Z - 07	Straßenverkehrsfläche	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VF0	0	1740	0
Z - 08	Straßenverkehrsfläche	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VF0	0	1790	0
Z - 09	Verkehrsfläche: Geh- und Radweg	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VF0	0	140	0
Z - 10	Verkehrsfläche: Wirtschaftsweg	unversiegelter Weg auf nährstoffreichen Böden	VB7, stb3	3	100	300
Z - 11	Private Grünfläche mit Pflanzgebot	Wallhecke mit lebensraumtypischen Gehölzen > 70 %, mehrreihig, kein regelmäßiger Formschnitt	BD1 100, kb1	6	80	480
	Einstaufläche	Garten, Rasenfläche, intensiv genutzt oder Rasen- und Wiesenfläche, extensiv genutzt [Teil der Fläche Z - 11]	HJ, mc1/ mc2	3	30	90
Z - 12	Allgemeines Wohngebiet mit Pflanzgebot	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen > 70 %, einreihig, kein regelmäßiger Formschnitt	BD0 100, kb	5	170	850
	Sickermulde oder Rigole	Garten, Rasenfläche, intensiv genutzt oder Rasen- und Wiesenfläche, extensiv genutzt [Teil der Fläche Z - 12]	HJ, mc1/ mc2	3	210	630
Z - 13	Fläche für Ver- und Entsorgung	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VF0	0	30	0

Gesamtergebnis: 44128

C) Bewertung des Zustands vor und nach der Bebauung

A) Ausgangssituation	75870
B) Situation nach Umsetzung der Planung	44128
Gesamtergebnis:	-31742

Tabelle zur Berechnung des Ökologischen Ausgleichs

In der Gesamtbilanz besteht ein Defizit von 31.742 Punkten (vorher: 75.870 Punkte, nachher: 44.128 Punkte).

Um die fehlende Punktzahl zu erreichen, müssen außerhalb gelegene Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Dies erfolgt über das sogenannte Ökokonto der Kreisstadt Olpe.

Neben Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ gibt es im Ökokonto weitere Maßnahmen, die bei entsprechender Eignung zugeordnet werden können. In diesem Fall werden Punkte aus dem Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 20 „Kimicker Berg“ der Kreisstadt Olpe zugeordnet. Es besteht für die Zuordnung ein räumlicher und inhaltlicher Zusammenhang, da es sich ebenfalls um eine Maßnahme im Zusammenhang mit einem Neubaugebiet in der Kernstadt Olpe handelt.

In der Begründung zu der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 20 „Kimicker Berg“ der Kreisstadt Olpe heißt es: *„Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Baugesetzbuches notwendig machen, erfolgen nicht, da für Plangebiet bereits Baurecht besteht. Nach § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die bauplanungsrechtlich zulässigen Eingriffe werden im vorliegenden Fall durch die geplante Festsetzung sogar zurückgenommen.“*

Der erzielte Zugewinn durch diese Maßnahme wurde bereits im Jahr 2000 dem Ökokonto der Kreisstadt Olpe gutgeschrieben. Aus dieser Maßnahme stehen insgesamt derzeit noch 85.342 Ökopunkte zur Verfügung, wovon nun 31.742 Punkte in Anspruch genommen werden.

Die Zuordnung selbst ist im Ökokonto der Kreisstadt Olpe unter den laufenden Nummer 11 sowie den Nummern 61/ 62 (BP Nr.110 "Sondergebiet Metallwerk Friedrichsthal - Im Grüntal", 72/ 73 (BP Nr.65 "Stachelau - Stachelauerberg") und 80/ 81 (BP Nr.51 "Unterneger - Zum Lehmenohl", 1. Änderung) aufgeführt.

Mittels der Ausgleichsmaßnahmen wird so für die notwendigen Eingriffe innerhalb des Stadtgebiets ein vollständiger ein Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht.

5.4.5 Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

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

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

Die Prüfung hat ergeben, dass die geplanten neuen Baugrundstücke in ihrer Lage unter diesen Aspekten geeignet sind, den Ansprüchen gerecht werden zu können. Ferner werden zum Beispiel mit festgesetzten Baugrenzen oder maximalen Geschosshöhen Rahmenbedingungen für eine energieeffiziente und nachhaltige Bebauung geschaffen um den Zielen des Klimaschutzes, der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu entsprechen.

Der Bebauungsplan bildet mit den Festsetzungen somit einen planerischen Rahmen für die Verwirklichung von entsprechenden Maßnahmen, insbesondere auch für die

Errichtung verschiedener Anlagentechniken zur Wärmeerzeugung, die den Forderungen der Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) entsprechen. Die Umsetzung liegt letztendlich in der Verantwortung der einzelnen Bauherren.

Ebenso folgen zum Beispiel auch Festsetzungen zu Grünflächen (s. Kap. „5.3.6 Grünflächen“) den Zielen des Klimaschutzes.

5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind überdurchschnittliche Emissionen nicht bekannt. Der Schutz vor Immissionsbelastungen wird durch Richtwerte in einschlägigen Gesetzen geregelt.

Darüber hinaus wurden für die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe – Bratzkopf II“ (Satzung vom 18.12.2007) in einem Schalltechnischen Gutachten des Akustikbüros Göttingen und einer 1. sowie 2. Ergänzung die Lärmimmissionen durch die Autobahn A 45 untersucht. Als Ergebnis können Wohnbauflächen bis zu einem Abstand von über 300 m zur Autobahn ausgewiesen werden. Die jetzt neu geplanten Wohnbauflächen haben alle einen größeren Abstand zur Autobahn. Ergänzende Informationen gibt es im Umweltbericht im Kap. „5.4.3.4 Schutzgut „Mensch und Gesundheit““.

5.6 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg wurde im Verfahren beteiligt. Eine Kampfmittelbelastung konnte nicht festgestellt werden.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

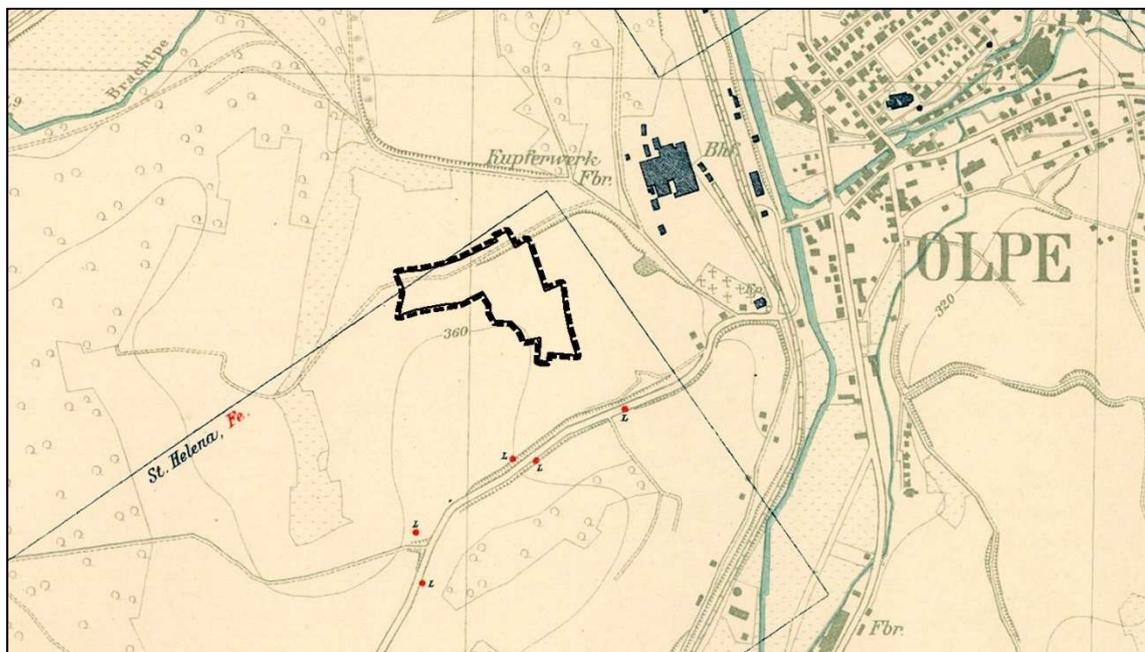
Hinweis:

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 dem LWL – Archäologie für 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5.8 Historischer Bergbau

Das Plangebiet liegt teilweise über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „St. Helena“. Nach den Unterlagen der Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg ist im entsprechenden Gebiet kein Bergbau umgegangen. Aus bergbehördlicher Sicht gibt es keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.



Ausschnitt aus einer historischen Karte über die Grubenfelder im Bereich Olpe-Süd mit der Grenze des Plangebiets

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Allgemeines

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Nahbereich vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch der Aufbau einer Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Versorgungstrassen sind in der Verkehrsfläche vorgesehen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

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

Darüber hinaus ist an der Straße An den Klippen eine zusätzliche Trafostation zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität erforderlich.

Weitere Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden auch im Kap. „5.3.4 Gebietsfestsetzung: Flächen für die Ver- und Entsorgung“ gegeben.

6.2 Wasserversorgung

Anschlüsse für die Wasserversorgung werden durch die Bigge Energie GmbH & Co. KG bereitgestellt.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Anschlüsse für die Strom- und Gasversorgung werden durch die Bigge Energie GmbH & Co. KG bereitgestellt.

6.4 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Mischsystem vorhanden. Das Schmutzwasser wird über dieses der Kläranlage Biggetal des Ruhrverbandes zugeführt.

Hinsichtlich von Versickerungsflächen auf privaten Grundstücksflächen im Bereich „Bratzkopf II“ liegt aus dem Jahr 1994 ein hydrogeologisches Gutachten (Dr. Hartmut Frankenfeld: „Hydrogeologisches Gutachten zum B. - Plan Bratzkopf in Olpe“, Nümbrecht-Rommelsdorf, Juli 1994) vor. Im Ergebnis empfiehlt das Gutachten hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung, das anfallende Wasser entsprechenden Sickerbecken zuzuführen.

Eine ergänzende hydrogeologische Erkundung zu Möglichkeiten einer Versickerung von Niederschlagswasser von 2017 (Fuhrmann & Brauckmann GbR: „Hydrogeologische Erkundung zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA A 138“, Balve, Juni 2017) stellt darüber hinaus fest, dass nicht dezentral auf den Grundstücken versickert werden kann.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und § 44 (1) Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im vorliegenden Fall war aufgrund der vorgenannten Gutachten/ Erkundung vorgesehen, den Großteil des Niederschlagswassers über eine Regenwasserkanalisation durch eine Direkteinleitung in einen Graben („In der Wasche“, Flurstücke 619 und 621 der Flur 8 sowie Flurstück 286 der Flur 33 in der Gemarkung Olpe-Stadt) und in eine Versickerungsanlage auf einer ungefähr 0,45 ha großen Grünfläche nord-westlich des Plangebiets („In der Wasche“, Flurstück 288 der Flur 33 in der Gemarkung Olpe-Stadt), von der im weiteren Verlauf ein Bach durch die sogenannte Wasche zur Biggetalsperre führt, zu entsorgen. Die Trasse liegt somit außerhalb von Flächen, auf denen Altablagerungen (vergl. Kapitel 5.4.3.3 „Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft“) bekannt sind.

Überschläglichs ermittelte Berechnungen hatten zudem ergeben, dass zusammen mit den festgesetzten Rückhaltflächen, Drosselungen im Regenwasserkanal und in den Gräben sowie aufgrund der Größe der Versickerungsanlage auf Flurstück 288 ein Erosionsschutz für das nachfolgende Biotop gewährleistet ist.

Aufgrund der erfolgten Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe des aktuellen Biotopschutzes auf dem Flurstück 288 sowie zwischenzeitlichen aufgetretenen Bedenken der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe hinsichtlich des Erosionsschutzes für das nachfolgende Biotop soll statt der Versickerungsanlage auf der ungefähr 0,45 ha großen Grünfläche die nun die vormals nur als Alternative vorgesehene Führung des Regenwassers in einem parallel zu den Biotopen geführten Graben oder Kanal bis hin zur Direkteinleitung in die Brachtpe umgesetzt werden.

Die im Plangebiet selbst festgesetzten Rückhaltflächen, gegebenenfalls mit Versickerung, sind zum einen eine 30 m² große Einstaufläche am nord-westlichen Rand des Plangebietes und zum anderen eine ungefähr 210 m² große Sickermulde oder Rigole unterhalb der nördlichen Baugrundstücke entlang der Straße An den Klippen. Textliche Festsetzungen zur Art und Weise der Bepflanzung dieser Flächen gewährleisten ihre Funktion als Wasserrückhalt.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist entsprechend eine wasserrechtliche Genehmigung oder eine wasserrechtliche Anzeige einzuholen bzw. zu fertigen.

Bedenken im hydrogeologischen Gutachten des Büros Dr. Hartmut Frankenfeld, dass bei Bauvorhaben, die in den Fels einschneiden, Hangwasser austritt und dieses dann unkontrolliert abfließt, können bei Betrachtung aller bisher errichteten Gebäude an den Straßen Ebbeblick und Am Poschefeuer bisher nicht bestätigt werden.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend einschlägiger Gesetze und der städtischen Satzung. Die Abfälle (Rest- und Bioabfälle) aus privaten Haushalten werden durch ein von der Stadt beauftragtes Abfuhrunternehmen gesammelt und der zentralen Entsorgung durch den Kreis Olpe zugeführt.

Alle Wertstoffe aus Haushalten werden im Rahmen des „Dualen Systems“ außerhalb der öffentlichen Abfallbeseitigung erfasst und einer Wiederverwertung zugeführt. Der anfallende Bauschutt und Bodenaushub wird, soweit erforderlich, zentralen Deponien zugeführt.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB ist nicht notwendig.

8. Beteiligungsverfahren

8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 23.09.2019 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 24.09.2019 bis 25.10.2019.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Vergabe der Baugrundstücke, die Abstände zur bestehenden Bebauung, die Erschließungsstraßen, der Bauverkehr, Geruchsbelästigungen aus der Kanalisation, Trassen der Entwässerungsleitungen und die Erschließungsbeiträge angesprochen worden.

Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

8.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW und des Ruhrverbandes vor.

In den Äußerungen geht es um die bergbaulichen Verhältnisse im Planbereich, die Entfernung zur Bundesautobahn A45, das Konzept der Niederschlagsentwässerung, den ökologischen Ausgleich, die Artenschutzprüfung, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, um Ersatzflächen für den betroffenen Landwirt, die Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen, Leitungen und Einbauten des Ruhrverbandes sowie die Klärschlammdeponie.

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

8.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 10.03.2022 bis 16.04.2022 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.4. 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 Äußerungen seitens des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW, des Ruhrverbandes und des Zweckverbandes Personennahverkehr Westfalen-Süd vor.

In den Äußerungen geht es um das Konzept der Niederschlagsentwässerung, den ökologischen Ausgleich, die Artenschutzprüfung, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, um Ersatzflächen für den betroffenen Landwirt, die Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen, Leitungen und Einbauten des Ruhrverbandes sowie die Klärschlammdeponie und die Verlegung einer Rad- und Fußwegeverbindung zwischen „Am Poschefeuer“ und „An den Klippen“.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

8.5. Erneute öffentliche Auslegung Planentwurf

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 4a (3) BauGB ist in der Zeit vom 02.05.2022 bis 18.05.2022 erfolgt (verkürzt auf zwei Wochen). Innerhalb der erneuten öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.6. Erneute Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens des Landrats des Kreises Olpe und der Landwirtschaftskammer NRW vor.

In den Äußerungen geht es um das Konzept der Niederschlagsentwässerung, den ökologischen Ausgleich, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, um Ersatzflächen für den betroffenen Landwirt und die Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der erneuten Behördenbeteiligung entnommen werden.

9. Kosten und Finanzierung

Aufgrund des Bebauungsplans erfolgen weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen in Form von Straßen und der Entwässerung. Hierfür fallen für die Kreisstadt Olpe Kosten an.

10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

Nach § 10a (1) BauGB ist der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ der Kreisstadt Olpe eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Ziel des Bebauungsplanes

Die Wohnbaugrundstücke im 1. Bauabschnitt des Neubaugebiets, welche sich im Eigentum der Stadt befanden, sind inzwischen alle bebaut. Auch gesamtstädtisch betrachtet stehen weitere Bauflächen sowohl von städtischer als auch von privater Seite kaum zur Verfügung.

Die Baulandnachfrage in der Kernstadt Olpe ist jedoch nach wie vor enorm hoch. Bei der Liegenschaftsabteilung der Kreisstadt Olpe liegen aktuell weit über 500 weitere Anfragen für Baugrundstücke in der Kernstadt vor. Gleichfalls wird für die Kernstadt Olpe unter Berücksichtigung der allgemeinen demografischen Entwicklung eine im positiven Sinn überdurchschnittliche Prognose gestellt (vergl.: „Die demografische Entwicklung der Stadt Olpe bis 2025/2030“, Planquadrat Dortmund, Januar 2012). Es ist deshalb besonders für die Kernstadt Olpe die Ausweisung weiterer Wohngebiete notwendig.

In der Flurlage Bratzkopf befinden sich noch geeignete unbebaute Grundstücksflächen. Eine Erschließung dieser Flächen zur Wohnsiedlungserweiterung bietet sich an. Sie ist durch einen Ausbau der Straße An den Klippen und eine Verlängerung der Straße Am Poschefeuer realisierbar.

Zuletzt konnte der Erwerb der entsprechenden Grundstücksflächen mit den bisherigen Eigentümern vereinbart werden, sodass jetzt eine ausreichende Grundlage für eine Erschließung von weiteren Baugrundstücken gegeben ist. Erforderlich ist hierzu jedoch die Änderung und Erweiterung des bestehenden, qualifizierten Bebauungsplans.

Die Konzeption sieht die Erschließung von 37 neuen Bauplätzen vor. Angrenzende Bereiche im Süden sollen zunächst als Grünland verbleiben. Entsprechend der Gesamtkonzeption könnten in einem dritten Planungsschritt weitere 25 bis 30 Bauplätze entstehen.

Ziel der Planung ist es somit, der Nachfrage nach Baugrundstücken in Olpe zu entsprechen und gleichfalls eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.

Verfahrensablauf

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Vergabe der Baugrundstücke, die Abstände zur bestehenden Bebauung, die Erschließungsstraßen, der Bauverkehr, Geruchsbelästigungen aus der Kanalisation, Trassen der Entwässerungsleitungen und die Erschließungsbeiträge angesprochen worden. Durchgreifende Bedenken wurden gegen die Planung nicht vorgetragen. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen seitens der Bürgerinnen und Bürger eingegangen. Das gleiche gilt für die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs, die

wegen der Überarbeitung der Regenwasserentwässerung, der Anpassung des ökologischen Ausgleichs und Änderungen der Festsetzungen zur Bauweise notwendig geworden ist.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung, die spätere Behördenbeteiligung sowie eine erneute Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW, des Ruhrverbandes und des Zweckverbandes Personennahverkehr Westfalen-Süd vor.

In den Äußerungen geht es um die bergbaulichen Verhältnisse im Planbereich, die Entfernung zur Bundesautobahn A45, das Konzept der Niederschlagsentwässerung, den ökologischen Ausgleich, die Artenschutzprüfung, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, um Ersatzflächen für den betroffenen Landwirt, die Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen, Leitungen und Einbauten des Ruhrverbandes sowie die Klärschlammdeponie und die Verlegung einer Rad- und Fußwegeverbindung zwischen „Am Poschefeuer“ und „An den Klippen“.

Den Stellungnahmen wurde weitgehend gefolgt. Die Interessen des betroffenen Landwirts am Erhalt der angepachteten landwirtschaftlichen Flächen sollen jedoch zugunsten der dringend notwendigen Ausweisung von Wohnbauland zurückgestellt werden. Eine Unterstützung bei der Suche nach Ersatzflächen wird zugesagt. Was den Vorschlag für eine Rad- und Fußwegeverbindung zwischen „Am Poschefeuer“ und „An den Klippen“ betrifft, stellt eine direkte Wegeverbindung zum Kreuzungsbereich Königsberger Straße/ Am Bratzkopf (derzeit noch über eine Wiesenfläche) eine attraktive Alternative dar. Sie soll im späteren 3. Bauabschnitt des Wohngebietes umgesetzt werden. Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen worden.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke geschieht vor dem Hintergrund, dass es im gesamten Stadtgebiet derzeit kaum frei verfügbare Grundstücke gibt, gleichzeitig aber die Baulandnachfrage in Olpe enorm hoch ist.

Durch die nun ermöglichte Bebauung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass eine gemäßigte und qualitätsvolle Erweiterung des Siedlungsbereichs erfolgt. Das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ wird daher erheblich aufgewertet.

Die Schutzgüter „Naturhaushalt und Landschaft“, „Mensch und Gesundheit“ und „Kultur- und Sachgüter“ erfahren so in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte nachteilige Veränderung. Darüber hinaus ist dem Umweltbericht zu entnehmen, dass erhebliche Umwelt-Beeinträchtigungen nicht auftreten werden. Das Ziel der Planung, eine Aufwertung der örtlichen Situation unter Wahrung vorhandener Schutzgüter, wird erreicht.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

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, eventuell die Ausweisung von einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, zum Beispiel

Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen und wären größtenteils auch nicht praktikabel.

Bei Aufgabe der Planungsziele wären Nachteile, insbesondere bei den Schutzgütern „Mensch und Gesundheit“ und „Kultur- und Sachgüter“ beschrieben, die Folge.

Andere Flächen, die ersatzweise in Anspruch genommen werden könnten, stehen nicht zur Verfügung. Das Angebot an Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten ist innerhalb von Olpe so gering, dass der Bedarf an Wohnraum die Möglichkeiten, die sich aus diesen vier Potentialen der Innenentwicklung deutlich übersteigt. Gebäudeleerstände sind zum Beispiel im Stadtgebiet gar nicht vorhanden, Baulücken stehen, dem Anteil an den Bauanträgen folgend, auf dem freien Markt auch nur in Ausnahmefällen zur Verfügung. Ebenso sind die Aktivierung von Brachflächen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten nur insoweit möglich, als die jeweiligen Eigentümer als Investoren auftreten. Dies geschieht auf einzelnen Flächen, kann jedoch den Gesamtbedarf nicht ausgleichen.

Vielmehr besteht sogar über diesen Bebauungsplan hinaus Bedarf an Wohnbauflächen, für den neben dem 3. Bauabschnitt dieses Baugebiets auch Flächen in den Olper Dörfern, zum Beispiel in Rüblinghausen, bereitgestellt werden sollen.

11. Abschließender Verfahrensvermerk

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

Olpe, 30.05.2022

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete