

Anlage 51/23-3

B E G R Ü N D U N G

nach §§ 2a und 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

3. Änderung des Bebauungsplans Nr.19 „Erholungszentrum Halbinsel Sondern“

hier:

„Ferienanlage Keseberg“

der

Kreisstadt Olpe

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Einführung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung und Wahl des Aufstellungsverfahrens	4
2. Ausgangssituation	7
2.1 Stadträumliche Einbindung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Natur und Landschaft	9
2.4 Denkmalschutz	9
2.5 Sonstiges	10
3. Planungsbindungen	11
3.1 Übergeordnete Planungsebenen	11
3.2 Flächennutzungsplan	12
4. Planungskonzept	13
4.1 Darstellung des Vorhabens	13
4.2 Ziele und Zwecke der Planung	15
4.3 Städtebauliche Grunddaten	15
5. Planinhalt	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Bauweise	18
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.6 Verkehrsflächen	18
5.7 Grünflächen	19
6. Auswirkungen der Planung	20
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
6.2 Auswirkungen auf den Verkehr	20
6.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	20
6.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	20
6.5 Kosten	21
7. Verfahren	22
8. Rechtsgrundlagen	23

Anhang:

Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung und Wahl des Aufstellungsverfahrens

Anlass:

Die Familie Keseberg ist seit langen Jahren in Besitz der Grundstücke am Nordostufer der Halbinsel Sondern. Sie betreibt in diesem Bereich ein Restaurant, Ferienwohnungen sowie eine Schiffsanlagestelle und Bootsliegeplätze.

Im Zuge von Neustrukturierungen des Betriebes ist nunmehr beabsichtigt:

1. Eine räumliche Trennung von Restaurant und Ferienappartements im Bestandsgebäude auf der einen Seite und einem zusätzlich geplanten Bereich der Gastronomie mit Außenterrasse auf der anderen Seite vorzunehmen, um zukünftigen Konflikten zwischen den Nutzungen „Ferienwohnungen“ mit dem entsprechenden Ruhebedürfnis und dem mit einer gewissen Unruhe verbundenen Betrieb der geplanten „Außengastronomie“ mit Nutzung einer Außenterrasse, bereits auf der Planungsebene vorzubeugen.
2. Nordwestlich an das Bestandsgebäude anschließend ist beabsichtigt eine Reihe von kleineren Ferienhäusern (Ferienchalets) mit Blick auf den Bigge-Stausee in den Hang zu setzen, um die hohe Nachfrage nach dieser Art von touristischen Angeboten bedienen zu können.

Das Gelände bietet sehr gute Voraussetzungen zur Ausweitung und Intensivierung des örtlichen touristischen Dienstleistungsangebotes. Für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 im Bereich der „Ferienanlage Keseberg“ besteht bereits grundsätzlich angelegtes Baurecht durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 Baunutzungsverordnung. Außerdem ist die Erschließung beider vorgenannter Bereiche im Grundsatz bereits sichergestellt. Der Bereich südöstlich des Bestandsgebäudes ist über den großzügigen bestehenden Parkplatz erschlossen. Die geplanten Ferienhäuser werden über die vorhandene Zuwegung zur Schiffsanlagestelle und dem sich daran anschließenden Parkplatz erschlossen.

Um die geschilderten Vorhaben zu ermöglichen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, da das bis dato geltende Baurecht des Bebauungsplans Nr. 19 dazu nicht ausreicht.

Erforderlichkeit:

Zur Umsetzung der vorgenannten Bebauungsabsichten ist die Änderung des bestehenden Baurechts erforderlich. Die Aufstellung eines Änderungs-Bebauungsplans, der durch entsprechende Festsetzungsgestaltung die bauplanungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzung für die geplanten Vorhaben schafft, ist für die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung daher unerlässlich.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein An-

spruch, etwa von privater Seite. Im vorliegenden Fall der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Erholungszentrum Halbinsel Sondern“ im Bereich der „Ferienanlage Keseberg“ hat sich die Stadt Olpe entschlossen, die städtebauliche Entwicklung, die durch das Vorhaben eingeleitet bzw. weitergeführt wird, mithilfe des Bauleitplans zu begleiten und mit entsprechenden Festsetzungen im Plan dafür zu sorgen, dass die städtebauliche Ordnung im Umfeld des Vorhabens erhalten bleibt.

Der Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes trägt die Kosten des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 19 hat für den Bereich der geplanten Erweiterung der Erholungsnutzung durch die Festsetzung eines Sondergebietes bereits im Grundsatz die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigten Nutzungen vorgezeichnet. Jedoch haben sich die Vorstellungen über die bauliche Entwicklung dieses Plangebietsteils im Laufe der zurückliegenden Jahrzehnte deutlich geändert. Zur Verwirklichung der genannten Planungsziele ist die entsprechende Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Anpassung der Erschließung erforderlich. Dazu ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans zwingende Voraussetzung.

Vor diesem Hintergrund wird die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 mit der ergänzenden Bezeichnung „Ferienanlage Keseberg“ als selbständiger Änderungsplan aufgestellt, weil dieser Teilbereich der Ursprungsfassung des Plans umfassend überplant wird. Für den Änderungsbereich entsteht somit ein eigenständiges Änderungsgeflecht, das für sich betrachtet auch ohne den Ursprungsplan eine eigenständige Gültigkeit erreicht, indem er die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in seinem Geltungsbereich auch ohne den Hintergrund des Ursprungsplans sicherstellen kann. Der Ursprungsplan gilt dementsprechend nur für den übrigen, von diesem Änderungsplan räumlich nicht erfassten Bereich weiter.

Wahl des Planverfahrens:

Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der Wahl des Planverfahrens, wenn die Möglichkeit besteht, dass der § 13a BauGB zum Tragen kommen kann mit dem damit verbundenen beschleunigten Verfahren.

Diese Möglichkeit wurde auch im vorliegenden Fall geprüft. Den Ausschlag dafür, dass hier nicht der § 13a BauGB zur Verfahrensgrundlage gemacht wurde, ist die neuere oberverwaltungsgerichtliche Entscheidungslinie, die sich wie folgt zusammenfassen lässt:

„Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Die Auffassung, dass eine Fläche aufgrund der Überplanung durch einen Bebauungsplan in der Vergangenheit nicht mehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB sondern dem Siedlungsbereich zuzurechnen sei und dass es insoweit auf die tatsächlichen Verhältnisse nicht ankomme, verstößt gegen revisibles Recht.

Die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung richtet sich grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status. Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert. Er nimmt bewusst nicht die herkömmliche Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich auf, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt. Seine Interpretation durch die Gemeinde unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle, einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nicht.“

Die vorgenannten Bedingungen treffen auf die Planung der Ferienhäuser zu. Da die geplante Bebauung in nordwestlicher Richtung sich in einen Bereich hinein erstreckt, der trotz Festsetzung als Sondergebiet faktisch Wald im Sinne des Forstrechtes darstellt, scheidet die Anwendung des § 13a BauGB aus.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt vom Gebäude der ehemaligen Ausflugsrestauration am Sondern Kopf an der Schiffsanlegestelle und in Sichtweite der Sondern Brücke. Weitere touristische Einrichtungen wie Camping- und Caravanplatz, Freibad, Ferienhäuser etc. befinden sich in der näheren Umgebung südlich und westlich der Landesstraße L 563. Das zentrale Flurstück der Bebauungsplanänderung stellt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 19 einen Solitärstandort dar. Das Bestandsgebäude mit Gastronomie, Wohnungen und Ferienwohnungen steht auf einem Plateau, welches höhenmäßig Bezug nimmt zur angrenzenden Landesstraße. Die Gelände ist großflächig versiegelt und wird zum größten Teil als Parkplatz genutzt. In Richtung des Biggensee-Ufers fällt das Gelände steil ab. Die ufernahe Erschließungsstraße liegt auf einem ca. 10 Meter tiefer gelegenen Niveau.

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße L 563 „Talbrücke Sondern“. Von hier verteilt sich der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes in Richtung Osten zum Olper Stadtteil Rhode und die Bundesstraßen B 54 und B 55 und zur Autobahnanschlussstelle Olpe der BAB A 45 und mittelbar zur BAB A 4.

Der L 563 in Richtung Westen folgend, wird über den Kreisverkehr mit der Landesstraße L 512 die Stadt Attendorn sowie das Zentrum der Kreisstadt Olpe und die Anschlussstelle an die BAB A45 erreicht. Damit ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist im Bereich des Bestandsgebäudes durch den vorhandenen großflächigen Parkplatz im Grundsatz gegeben. Das Gelände bildet an dieser Stelle ein Plateau, welches sich im Wesentlichen an der Höhenlage der begleitend entlang des südlichen Plangebietsrandes verlaufenden Landesstraße orientiert. Nördlich in Richtung Biggensee-Ufer findet das Plateau seine Begrenzung in einer steilen Hangkante, die das Gelände auf ein 10 Meter tiefer liegendes Geländeniveau führt.

Das tiefer gelegene Gelände wird durch eine zweite Zufahrt in das Plangebiet hinein erschlossen. Die Verkehrsstraße ist ebenfalls bereits hergestellt, erschließt die Wassersporteinrichtungen und die Schiffsanlegestelle „Talbrücke Sondern“ und endet in einer Parkplatzanlage die die unterschiedlichsten Parkraumbedürfnissen dient.

Die Anbindungen an die L 563 sind verkehrsgerecht ausgebaut und bedürfen keines weiteren Ausbaus.

- Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen / Hydranten sichergestellt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird nachgewiesen, dass eine ausreichende Menge an Löschwasser mengen- und druckmäßig über die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

-
- Schmutzwasserentsorgung
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die in der inneren Hauptschließung vorgesehenen Abwasserkanalleitung mit Anschluss an das vorhandene Kanalsystem in das städtische Abwassersystem eingeleitet und der Kläranlage „Ruhrverbandsanlage Biggetal“ zugeführt.
 - Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung und der befestigten Oberflächen wird –soweit möglich- örtlich zur Versickerung gebracht.
Die vorhandenen Anlagen des Bestandsgebäudes und des umgebenden großflächigen Parkplatzes sind in ihrer gegenwärtigen Konfiguration genehmigt und langjährig in Betrieb. Am Versiegelungsgrad in diesem Teil des Plangebietes werden keine, die Behandlung des Niederschlagswassers betreffenden Veränderungen durch die Planung vorgenommen.
Anders verhält sich dies im westlich des Bestandsgebäudes gelegenen Plan-teils. Die hier beabsichtigten Ferienhäuser sorgen für eine erstmalige Versiege-lung des Geländes. Die unverschmutzten Niederschlagswassermengen aus der Dach- und Oberflächenentwässerung sollen örtlich versickert werden.
 - Energieversorgung (Elektrizität)
Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den Energieversorger Bigge-Energie GmbH & Co.KG sichergestellt.
 - Gasversorgung
Die Versorgung mit Erdgas wird durch den Energieversorger Bigge-Energie GmbH & Co.KG sichergestellt.
 - Telekommunikation
Die Medienversorgung für die Telekommunikation wird im Regelfall von der Deutsche Telekom AG, Dortmund hergestellt.
Aber auch sonstige Anbieter von Telekommunikationsleitungsnetzen können bei Bedarf ihre Leistungen zur Verfügung stellen (z.B. Glasfasernetz des An-bieters Vodafone NRW GmbH).
 - Abfallentsorgung
Der im Plangebiet anfallende Hausmüll wird auf der Grundlage der abfallrecht-lichen Vorschriften der Kreisstadt Olpe getrennt nach den einzelnen Abfallfrak-tionen erfasst und im Rahmen des dualen Systems einer Wiederverwertung zu-geführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und der Kompostieran-lage in Olpe (Betreiber: Olper Entsorgungszentrum GmbH & Co.KG) zugeführt. Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Firma Remondis im Auftrag der Stadt Olpe zu einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage verbracht.

Anfallender Erdaushub ist zunächst vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind der Wiederverwertung an anderem Ort zuzuführen.
Bauschutt, etwa beim Gebäudeabriss, ist fachgerecht zu entsorgen bzw. wie-derzuverwerten.

Mutterboden ist kein Abfall. Er ist vordringlich zu sichern und zu schützen und soll im Regelfall vollständig auf dem Grundstück wieder eingebaut werden.

2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Südsauerländer Bergland“ (NHE-CODE 336-E2) höhenmäßig in einem Bereich zwischen 333,00 und 311,00m ü NHN.

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einer Mittelgebirgslandschaft, die den Charakter eines kuppigen Hügellands vermittelt.

Lister und Bigge hatten sich eigentlich tief in die Täler eingeschnitten und schroffe Hänge hinterlassen. Diese liegen aber heute größtenteils unter dem Wasserspiegel der beiden Stauseen.

Mit dem Bau der Talsperre wurde der Naturpark Ebbegebirge 1964 eingerichtet. Er umfasste den größten Teil des südwestlichen Sauerlandes. 2015 ging dieser zusammen mit den Naturparks Homert und Rothaargebirge im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge auf.

Das Bestandsgebäude mit Gastronomie, Wohnungen und Ferienwohnungen steht auf einem Plateau, welches vermutlich bereits mit Errichtung der Bestandsgebäude mit der im Bebauungsplan von 1980 vorgesehenen Größe hergerichtet wurde und wird heute hang- und talseitig von zwei steilen Böschungen begrenzt.

Hier wachsen nun vorwiegend Gräser, die in unregelmäßigen Abständen gemäht werden.

Dahinter stocken standortgerechte heimische Gehölze. Auch diese wurden wie die umgebenden Böschungen, in Intervallen aus Stock gesetzt.

Weiter nördlich außerhalb des Plangebietes liegt das NSG „Gilberginsel“. Die Insel (als NSG auf 94 ha) bildet mit der umgebenden Wasserfläche und der benachbarten Uferregion ein großes Naturschutzgebiet. Für verschiedene Wasservögel ist sie ein Nahrungs- und Durchzugsbiotop.

Weitere internationale und nationale Schutzgebiete liegen deutlich außerhalb der untersuchungsrelevanten Entfernungen zum Eingriffsgebiet.

2.4 Denkmalschutz

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange werden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht berührt, da es sich in wesentlichen Teilen des Plangebietes um in der Vergangenheit aufgeschüttetes bzw. abgegrabenes Gelände handelt. Gleichwohl ist der folgende Hinweis zu beachten:

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

2.5 Sonstiges

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verbringen.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorhanden sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich höchstwahrscheinlich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche.

3. Planungsbindungen

3.1 Übergeordnete Planungsebenen

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) des Bundes.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilbereich Oberbereich Siegen vom November 2008 stellt den Bereich des Plangebietes der Änderung wie schon den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Erholungszentrum Halbinsel Sondern“ als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Auch der Entwurf der Neufassung des Regionalplans sieht die Freizeiteinrichtungen an Bigge- und Listersee insgesamt als Allgemeine Siedlungsbereiche mit Zweckbindung (Erholung) ASB-Z (Erholung) gemäß Ziel 3.2.3 des Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan MK-OE-Si.

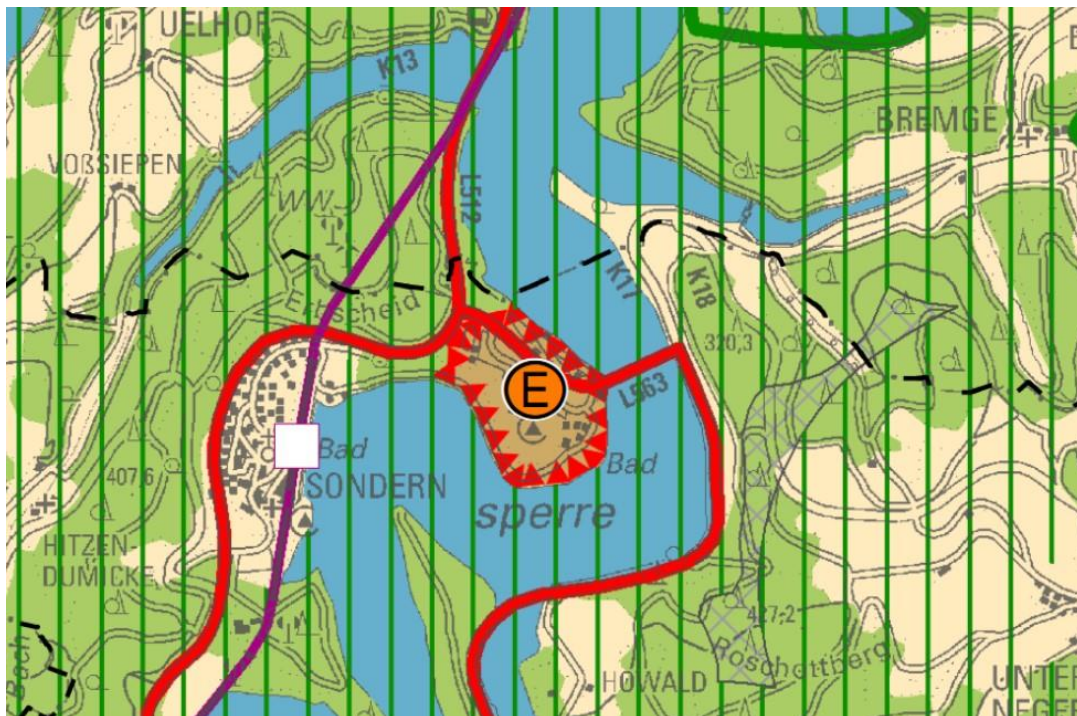
Danach bleiben ASB-Z (Erholung) aufgrund spezifischer Nutzungen, ihrer besonderen räumlichen Lage, wegen besonderer Standortfaktoren oder aufgrund rechtlicher Vorgaben ausschließlich den benannten baulich geprägten Nutzungen vorbehalten. Zweckgebundene ASB sind von der Bedarfsprüfung gem. Ziel 6.1.1 LEP NRW ausgenommen.

Der zweckgebundene ASB „Freizeiteinrichtungen an Bigge- und Listersee setzt sich aus den vier Standorten:

- Heiligenberg / Windebruch (Meinerzhagen)
- Waldenburger Bucht (Attendorn)
- Wörmge (Attendorn und Kalbersnacke (Drolshagen)
- Sonderner Kopf (Olpe)

zusammen.

Überwiegend baulich geprägte touristische Anlagen für die wasserorientierte Tages-, Wochenend- und Ferienerholung an Bigge- und Listersee sind in den zweckgebundenen ASB räumlich zu konzentrieren.



Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Olpe entwickelt. Das Gleich gilt für die Inhalte der Planänderung. Da keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist entfällt auch eine landesplanerische Neubewertung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.02.2002 stellt den Geltungsbereich der 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.19 „Erholungszentrum Halbinsel Sondern“ / „Ferienanlage Keseberg“ wie die gesamte Halbinsel „Sonderner Kopf“ als Sonderbaufläche dar.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet die Zweckbestimmung: „Fremdenverkehr“. Die beabsichtigte Planung von gastronomischen Einrichtungen sowie Ferienhäusern und Ferienappartements trägt den Zielen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans Rechnung.



4. Planungskonzept

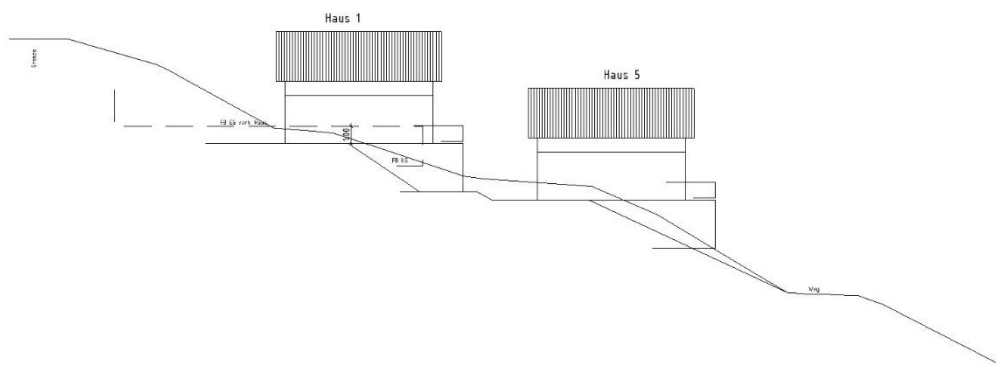
4.1 Darstellung des Vorhabens

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Änderung dient der Schaffung von geeignetem Baurecht für die Errichtung der 10 Ferienhäuser nordwestlich des Bestandsgebäudes, der Errichtung von gastronomischen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Außenanlagen sowie die Neuordnung von Erschließungsanlagen im Zusammenhang mit der bestehenden Verkehrsstrasse nahe des Ufers des Biggesees und des ruhenden Verkehrs an deren nördlichem Ende.

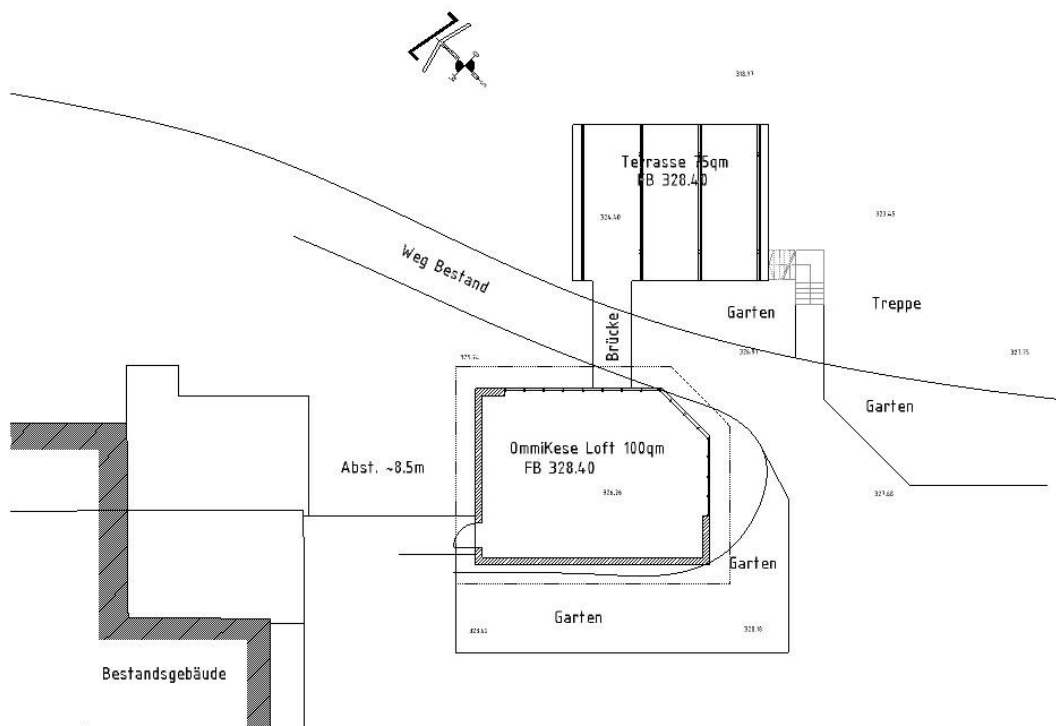


Dementsprechend gliedert sich das Vorhaben in drei Bereiche:

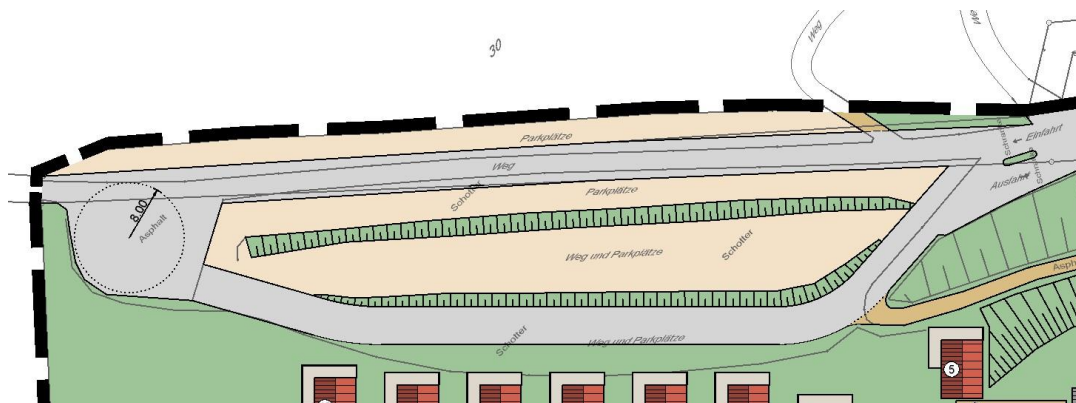
a) Errichtung von 10 Ferienhäusern (Chalets) (Geländeschnitt)



b) Errichtung eines zusätzlichen Gastronomiegebäudes mit Außenbewirtung



c) Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs im nördlichen Bereich



4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung von 10 Ferienchalets, die in den Hang hinein gesetzt werden sollen und aufgrund der starken Hangneigung in Richtung Biggesee-Ufer über einen schönen Ausblick auf die Wasseroberfläche haben, soll eine harmonische Ergänzung des Ortsbildes ergeben. Die kleinteilig geplante Bebauung soll mit regionalen Baumaterialien in einem dem Ortsbild angepasstem Baustil errichtet werden, so dass sich, insbesondere von der Seeseite ein gut durchgrüntes und aufgelockertes Bild ergibt.

Die Ferienhäuser sind auf relativ kleiner Grundfläche konzipiert, so dass eine möglichst geringe Flächenversiegelung eintritt. Die Ferienhausanlage ist nur fußläufig von der Bergseite erreichbar.

Die Planung hat zum Ziel, den touristisch geprägten Bereich des Anwesens Keseberg zu entwickeln und neu zu ordnen. Übergeordnetes Ziel ist die Attraktivierung des vorhandenen gastronomischen Angebotes durch Erweiterung der Angebotspalette. Speziell durch die zusätzliche Planung eines Bar-, Restaurant-, Cafe-Bereiches mit Außenterrasse exponiert über dem Seeufer gelegen, soll ein zusätzliches Publikum angesprochen werden und somit das Angebot und die Zugkraft des Standortes erweitert werden.

Die Auslagerung der „neuen“ Gastronomie aus dem Bestandsgebäude heraus, hin zu einem etwas abgesetzt angeordneten neuen Solitärgebäude bewirkt durch die räumliche Trennung eine verbesserte Möglichkeit ruhebedürftiger Nutzungen (Ferienappartements) auf der einen Seite von den mit einer gewissen Geräuschkulisse verbundenen außergastronomischen Angeboten auf der anderen Seite zu separieren und mögliche gegenseitige Störeffekte von vornherein zu mindern.

Die Neuordnung der Erschließung verfolgt zwei Gesichtspunkte. Zum einen soll ein möglichst großer Teil der vorhandenen Erschließungsanlagen auch nach Durchführung der Planung genutzt werden, so dass Neuversiegelung und hoher Erschließungsaufwand vermieden wird.

Zum anderen geht es um die funktionale Verbesserung der vorhandenen Verkehrswege und Platzräume, so dass die Verkehrsabläufe möglichst reibungslos funktionieren und sich das Gesamterscheinungsbild des Geländes verbessert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll so gering wie möglich gehalten werden. Dort wo es nicht anders geht, als in den Naturraum einzugreifen (Planung von 10 Ferienchalets) muss der Eingriff, hier in den als Wald anzusprechenden Steilhang, ausgeglichen werden. Der überwiegende Teil der Planungsabsichten soll auf bereits versiegelten und stark anthropogen überformten Oberflächen erfolgen.

Mithilfe der geplanten Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen soll die Erwerbsgrundlage des Betriebes positiv beeinflusst und damit die Gastronomie am Standort Sondern Kopf insgesamt erhalten werden.

4.3 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	17.472 qm
davon : Nettobauland :	7.744 qm
Grünfläche:	4.155 qm
Straßenverkehrsfläche:	3.460 qm
Verkehrsfläche Parkplatz:	2.113 qm

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 19 „Erholungszentrum Halbinsel Sondern“ festgelegt. Der Ursprungsplan setzt das Bestandsgebäude als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO fest. Hier gilt die Kategorie SO1 in der folgende Einrichtungen und Anlagen zugelassen sind:

- Hotel,
- Tageswirtschaft,
- Café,
- Tagungsräume.

An der grundsätzlichen Ausrichtung der Art der baulichen Nutzung soll keine Veränderung eintreten. Jedoch ist die Vielfalt der zukünftig nebeneinander bestehenden Nutzungen besser in einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 BauNVO aufgehoben.

Für Sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als Sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

Gebiete für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung.

Vor diesem Hintergrund wird im Geltungsbereich der Planänderung als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

SO1:

Zweckbestimmung: Ferienappartements und fremdenverkehrsorientierte gastronomische Einrichtungen

Der Ursprungsplan setzt den gesamten Bereich, der als SO1-Gebiet im Rahmen der Planänderung festgesetzt werden soll, bereits ebenfalls als SO1-Gebiet fest. Neben der SO-Baugebietsdarstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche in grüner Farbgebung dargestellt und mit dem Einschrieb GST für Gemeinschaftsstellplätze versehen.

In der Örtlichkeit ist auf dem straßennahen Plateau eine großflächig versiegelte Fläche entstanden, die im Wesentlichen dem Parken von Fahrzeugen dient. Die nord-östliche Begrenzung der Parkplatzfläche stellt die Hangkante dar und das Gelände fällt von dort in Richtung Seeufer steil ab.

Die Neufestsetzung im Rahmen der Planänderung setzt das gesamte Gelände einschließlich des Bestandsgebäudes als Sondergebiet SO2 fest.

SO2:

Zweckbestimmung: Ferienhäuser

Der Ursprungsbebauungsplan setzt das Gebiet SO2 teilweise als Sondergebiet und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Das Gelände wurde in der Vergangenheit nicht als Parkanlage hergerichtet. Die Vegetation wurde vielmehr der Sukzession überlassen, so dass sich in einem untergeordneten Bereich niedere Gehölze etabliert haben. Der größte Teil der Fläche ist mit krautigem Bewuchs bestanden.

Die Neufestsetzung im Rahmen der Planänderung setzt die gesamte Fläche als Sondergebiet und Grünfläche fest.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Der Ursprungsplan setzt keine GRZ fest.

Im Rahmen der Planänderung wird sowohl im SO1-Gebiet wie im SO2-Gebiet die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Mit dieser Maßgröße wird sichergestellt, dass die im Bebauungsplan dargelegte Bebauung bauplanungsrechtlich zugelassen werden kann.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen definiert in § 2 Abs.5 zunächst den Begriff des Geschosses und in § 2 Abs.6 den Vollgeschossbegriff wie folgt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse.....“

„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Der Ursprungsplan setzt keine GFZ fest.

Im Rahmen der Planänderung wird die Geschossflächenzahl im SO1-Gebiet im Hinblick auf die Geschossigkeit der Bestandsbebauung mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ wird im SO2-Gebiet entsprechend der geplanten Bebauung mit dem Wert 0,4 festgesetzt. Mit der differenzierten Festsetzung der Geschossflächenzahl wird sichergestellt, dass die vorhandenen wie die geplanten Gebäude in beiden Baugebieten festsetzungskonform errichtet werden können. Die GFZ entspricht daher dem Wert der GRZ multipliziert mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der im Plangebiet zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls differenziert nach den beiden Baugebieten SO1 und SO2 festgesetzt. Im Hinblick auf die Geschossigkeit der Bestandsbebauung wird im SO1-Gebiet festgesetzt (wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen): „3 Vollgeschossen als Höchstmaß“. Im SO2-Gebiet darf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse maximal 2 betragen.

5.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude sowohl im SO1-Gebiet wie im SO2-Gebiet mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Zusätzlich wird bestimmt, dass im SO2-Gebiet nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird vorliegend durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung setzt das „geringfügige Ausmaß“ mit maximal 0,50 Meter fest.

Im Vergleich mit dem Ursprungsplan, in dem die Baugrenze sich im Wesentlichen auf die Umgrenzung der Bestandsbebauung beschränkt, wird in der Änderungsplanung die überbaubare Grundstücksfläche für die Verwirklichung der Erweiterung des gastronomischen Betriebes im SO1-Gebiet und zur Errichtung der Ferienchalets im SO2-Gebiet den bisher vorgesehenen Vorhaben entsprechend ausgedehnt.

5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist durch die vorhandenen Verkehrsanlagen weitgehend gesichert. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene Grundstücks- und Parkplatzzufahrt unmittelbar von Landesstraße L 563.

Die Stellplatzanlage ist Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO1-Gebietes. Hier sind die notwendigen Stellplätze der Bestandsnutzung und der geplanten Erweiterung des gastronomischen Betriebes vorgesehen. Derzeit umfasst die Stellplatzanlage ca. 70 Stellplätze. Mit dieser Anzahl kann der Stellplatznachweis aller im SO1-Gebiet zukünftig vorhandenen Nutzungen vollständig abgedeckt werden.

Als Verkehrsflächen festgesetzt wird zum einen der Verkehrsweg entlang des Biggesees Ufers der nicht zuletzt der Erschließung der gewässerbezogenen Einrichtungen entlang des Ufers dienen (Yachtclub, DLRG, Bootsanlegestelle). Die Verkehrsfläche befindet sich in Besitz der Vorhabenträgerin und dient zusätzlich der Erschließung des am Ende der Verkehrsstraße gelegenen Pkw-Parkplatzes / Bus-Parkplatzes.

Der Verkehrsweg ist auch Bestandteil der Festsetzungen des Ursprungsplanes. Der Bereich des Pkw-Parkplatzes / Busparkplatzes ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Ursprungsplanes. Gleichwohl ist dieser bereits in der Örtlichkeit vorhanden und besteht in dieser Form bereits langjährig.

Die Neuplanung im Zuge des Planänderungsverfahrens greift den vorhandenen Zustand auf und ordnet die Verkehrsflächen im Hinblick auf die talseitige Erschließung der Ferienhäuser neu.

5.7 Grünflächen

Das Gelände des Plangebietes ist seit langem geprägt von den bestehenden Einrichtungen und den sich daraus ergebenden versiegelten Flächen. Die bisher unversiegelten Flächen verbleiben als Vegetationsflächen mit Ausnahme der für die geplanten Ferienchalets und das Terrassencafé vorgesehenen Grundstücksbereiche. Alle sonstigen nicht zu Bau- oder Erschließungszwecken benötigten Bereiche des Plangebietes werden als Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen im Wesentlichen ihren Status Quo beibehalten und zur Eingrünung der Gesamtanlage beitragen.

Im Rahmen der Erhaltung sind sie mit Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu ergänzen:

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Vinca minor	Kleines Immergrün

Pflanzgebot

Je angefangener 2.000 m² Fläche des Geltungsbereichs ist ein Gehölz der nachfolgenden Liste fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen:

Tilia cordata	Winterlinde
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie

Pflanzqualität: Stammumfang Hochstamm/Solitär 16/18 cm.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzungen im Plangebiet der Änderung bestehen seit langen Jahren ohne dass Beschwerden über von hier ausgehende Störungen bekannt sind. Die relativ moderate Ausweitung der Nutzungen führt nicht zu nennenswert anderen Auswirkungen in der Umgebung.

Das Plangebiet selbst markiert einen Solitärstandort. Insofern existieren keine stör anfälligen Nutzungen in seinem Einwirkungsbereich.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets mündet unmittelbar auf die Landesstraße L 563 „Talbrücke Sondern“. Beide Anbindepunkte bestehen seit langen Jahren und sind großzügig ausgebaut. Durch die Planänderung wird sich der Ziel- und Quellverkehr auf das Gelände der Ferienanlage Keseberg nicht signifikant verändern, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Verkehrsverhältnisse auf der Landesstraße L 563 ebenfalls keine beachtenswerten Verschlechterungen erfahren.

6.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die durch die Planung verursachte Erhöhung des technischen Ver- und Entsorgungsaufwandes (Wasser, Abwasser, Abfall, Gas, Strom, Kommunikationsmedien) ist ebenfalls eher marginal und daher von den Ver- und Entsorgungsträgern ohne besondere Schwierigkeiten zu leisten. Die jeweiligen Leitungsnetze der Versorgungsträger müssen im Plangebiet ergänzt werden. Der Vorhabenträger wird dies im Rahmen entsprechender vertraglicher Vereinbarungen bzw. im Erschließungsdurchführungsvertrag vereinbaren und sicherzustellen.

6.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, sind sicher auszuschließen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

Die Aufnahme der Stufe 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist damit nicht erforderlich.

Die potenzielle natürliche Vegetation innerhalb des Änderungsbereiches ist der Hainsimsen-Buchenwald, der hier im Übergang zwischen der artenarmen und artenreicheren Ausbildung liegen dürfte.

Der Hang war vor Errichtung des Stausees bewaldet. Die vegetationsbestandenen Böschungsbereiche sind heute deutlich anthropogen überprägt. Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst.

Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst. Die straßenmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen, so dass nur noch geringflächig weitere Erschließungsbereiche entstehen müssen.

Aufgrund der Vornutzung sind technische Medien in erforderlichen Dimensionierungen im Nahbereich vorhanden (z.B. Strom, Abwasserabführung, Telekommunikation).

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wurde sehr niedrig angesetzt. Flächenzehrende Freiraumgestaltungsarten (sog. Schottergärten) werden durch textliche Festsetzungen unterbunden. Somit wurde im Rahmen der Planung ein flächenschonendes Konzept herausgearbeitet. Maßgebliche Verminderungsmaßnahme ist die Nutzbarmachung der erschlossenen Fläche.

Im Sinne des § 14 BNatSchG findet ein Eingriff in den Boden statt, der gem. §30 BNatSchG zu kompensieren ist. Durch die geplante Versiegelung werden die derzeitigen physikalischen Gegebenheiten des Schutzgutes Wasser jedoch nicht geändert.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass keine der geplanten Nutzungen ein Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt darstellt.

6.5 Kosten

Bezüglich der Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der geplanten Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt die Initiatorin der Planung und Eigentümerin der Fläche des Plangebietes. Die Höhe der Kosten beschränkt sich zunächst auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts) sowie sämtliche im Verfahren ggf. erforderlich werdende zusätzliche Gutachten, Expertisen oder fachgutachterliche Stellungnahmen. Auf die Stadt Olpe kommen diesbezüglich keine Kosten zu.

7. Verfahrensablauf

Datum	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung gem.. § 30 Abs.3 BauGB
Datum	Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
Datum	Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs.1 BauGB
Datum	Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öff. Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB
Datum	Öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB
Datum	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
Datum	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB
Datum	Entscheidung über die eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öff. Belange sowie der benachbarten Gemeinden
Datum	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB
Datum	Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

8. Rechtgrundlagen

- Die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW S. 490),
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802),
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2018 (GV.NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086),
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S.2240).