

KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 6 zu Drucksache 160/2009

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 113
„Rhode – Hauptmanns Garten“**

vom 10.08.2009

Az.: 621.41:113

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 7.1. Städtebauliche Konzeption
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung
 - 7.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5. Äußere Gestaltung
 - 7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8. Verkehrliche Erschließung
 - 7.9. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbericht
 - 8.1. Einleitung
 - 8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung
 - 8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen
 - 8.1.1.2. Angaben über Standorte
 - 8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen
 - 8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden
 - 8.1.2. Ziele des Umweltschutzes
 - 8.1.2.1. Fachgesetze
 - 8.1.2.2. Fachpläne
 - 8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben
 - 8.2. Umweltauswirkungen
 - 8.2.1. Bestandsermittlung
 - 8.2.1.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.1.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.1.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.1.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
 - 8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - 8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne
 - 8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 8.2.1.8. Energienutzung
 - 8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität
 - 8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

- 8.2.2. Bewertung der Auswirkungen
 - 8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.2.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.2.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
 - 8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG
 - 8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne
 - 8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 8.2.2.8. Energienutzung
 - 8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität
 - 8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen
- 8.2.3. Prognosen
 - 8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 8.3. Ergänzungen
 - 8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung
 - 8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren
 - 8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung
 - 8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung
 - 8.3.3. Zusammenfassung
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 10. Sonstige Fachplanungen
- 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- 12. Städtebauliche Daten
- 13. Kosten
- 14. Beteiligungsverfahren
 - 14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 14.4. Behördenbeteiligung
- 15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

1. Verfahrensablauf

12.02.2009	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
02.03.2009	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
02.03.2009	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
11.03.2009	Öffentliche Bürgerversammlung im DRK-Haus, Hauptmanns Garten 9a, 57462 Olpe-Rhode
12.03.2009 – 14.04.2009	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
18.06.2009	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)
29.06.2009	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
26.06.2009	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
06.07.2009 – 07.08.2009	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

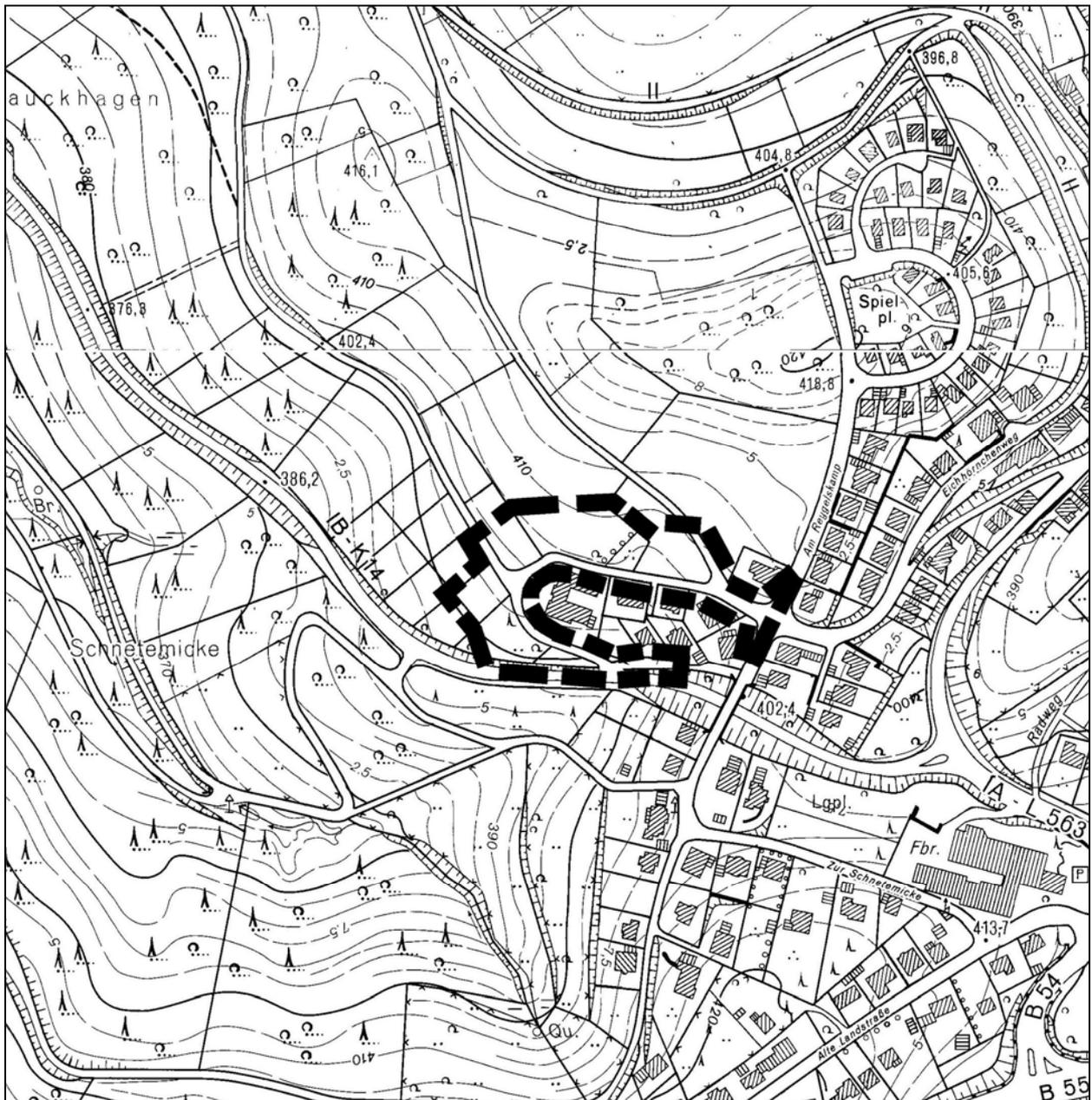
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Ortschaft Rhode befindet sich nördlich von Olpe unmittelbar an der B 54 und B 55. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 113 „Rhode – Hauptmanns Garten“ liegt im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Rhode und im Norden der Olper Innenstadt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Teil die Grundstücke nördlich und südwestlich entlang der Straße Hauptmanns Garten.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von ungefähr 0,85 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975.

Die Kreisstadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachse "Dortmund-Olpe-Siegen-Gießen (A 45)" (großräumige Achse von europäischer Bedeutung) mit den Entwicklungsachsen "Köln-Olpe (A 4)" (großräumige, Oberzentren verbindende Achse), "Olpe-Kreuztal (B 54)" und "Olpe-Meschede-Lippstadt (B 55)" (überregionale Achsen).

Die Kreisstadt Olpe ist Mittelzentrum für einen Versorgungsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich (großes Mittelzentrum). Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt für das Plangebiet größtenteils Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

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

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

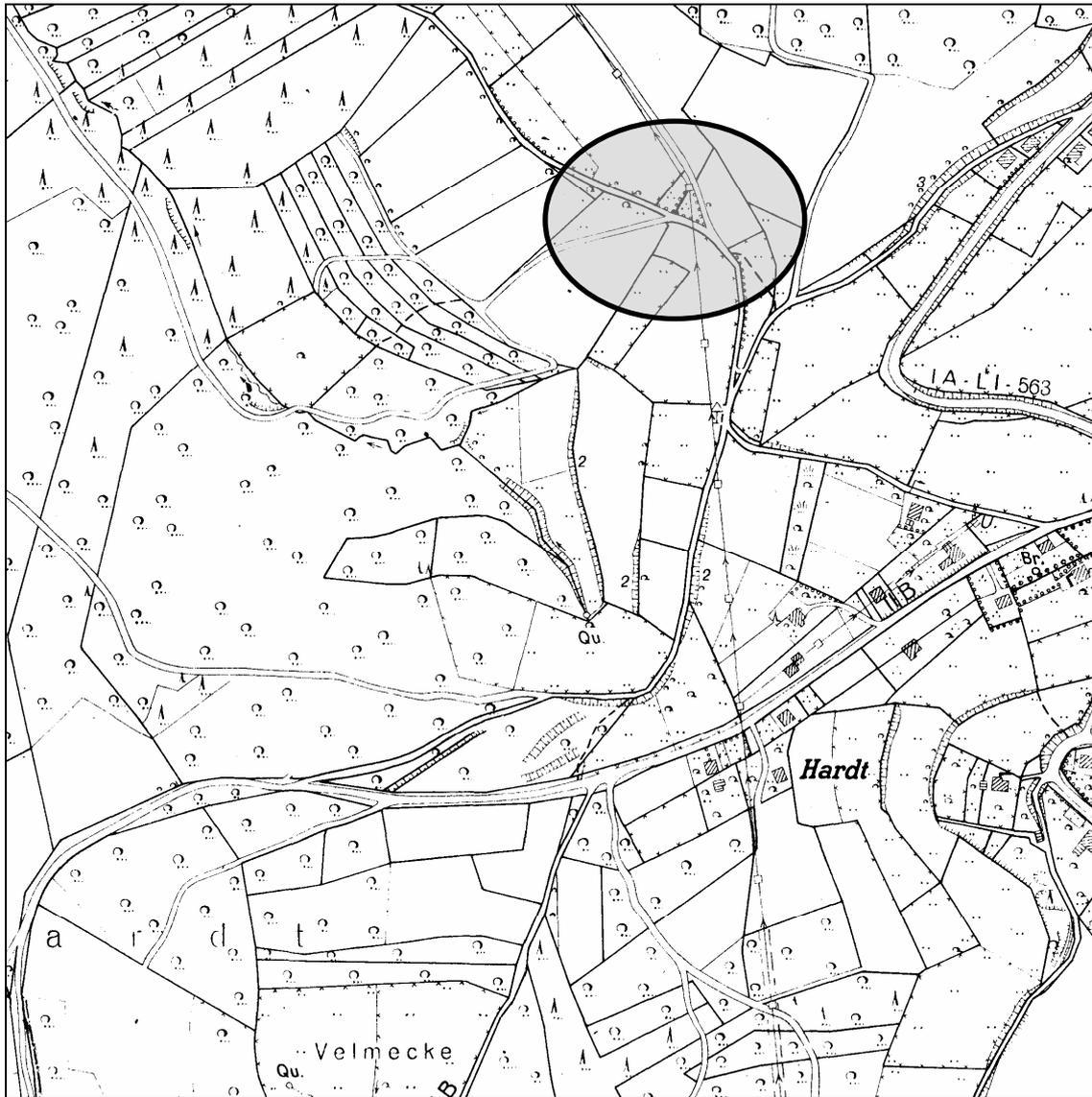
Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Name Rhode, der auf „Roden von Wald“ hinweist, wurde erstmals um 1360/70 erwähnt.

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Wiesenflächen geprägt. Der Name der Straße leitet sich von einem Rhoder Bürger, der im Schützenverein das Amt eines Hauptmannes bekleidete und einen großen Bauern- und Gemüsegarten am Rande des Plangebietes besaß, ab.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung und dem Gebäude der ehemaligen Gastwirtschaft Schneider, die 1997/98 vom DRK-Kreisverband Olpe übernommen und umgebaut wurde. Die in der Zeit von 1972 bis 2000 entstandene Wohnbebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, meist mit Satteldach.



Ausschnitt aus der DGK 5000 von 1956

Die derzeit bereits bebaute Straßenseite Hauptmanns Garten befindet sich planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 4 „Ortschaft Rhode“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 16.05.1966 und ist als Dorfgebiet (MD) in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten.

Für die geplante Ergänzung der Wohnbauflächen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Plangebiet sind auf einer ca. 8.446 m² große Fläche ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen Baugrundstücke entstehen, die von der Straße Hautmanns Garten erschlossen werden.

Der Standort ist hierfür geeignet, weil zum einen keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig sind, gleichfalls die Bebauung aber auch das Siedlungsbild arrondiert.

Eine ergänzende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein.

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

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

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch Wiesenflächen, die jedoch einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Der Erschließung dient ein vorhandener Weg, der bisher nur einseitig bebaut ist. Ein weiterer Weg im Westen des Plangebietes, der zurzeit weitere Wiesenflächen erschließt, wird als Wirtschaftsweg festgesetzt. Am südlichen Rande des Plangebietes wird eine ca. 300 m² große Fläche als Parkplatzfläche vom DRK genutzt. Mit einer Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Parkplatzfläche - kann die Stellplatzversorgung für das Deutsche Rote Kreuz südlich des DRK-Gebäudes gesichert werden.



Blick auf die Stellplätze des DRK

Zur westlichen Arrondierung der Dorfbebauung und unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan noch zusätzlich ausgewiesenen Wohnbauflächen sind neun Bauplätze mit einer Tiefe zwischen 25,0 m und 35,0 m in den Größen zwischen ungefähr 500 m² und 800 m² geplant.

Entsprechend der in angrenzenden Bereichen bereits vorhandenen Wohnbebauung sind für die neuen Gebäude Bauflächen von max. 12,0 m x 13,0 m vorgesehen. Aufgrund der Dorfrandlage wird eine 1-geschossige Bebaubarkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Je Wohngebäude sind, entsprechend der Nachbarbebauung, nur 2 Wohneinheiten zulässig. Wegen der spezifischen städtebaulichen Situation des Plangebietes ist erforderlich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden überwiegend auf zwei zu begrenzen. Es sollen damit unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden, ohne das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Mit der Angabe der absoluten Zahl der Wohnungen lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform von Ein- und Zweifamilienhäusern erreichen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.



Blick von Nord-Ost in das Plangebiet

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage der Struktur des Dorfes für eine angemessene Bebauung. Örtliche Bauvorschriften haben eine dorftypische Gestaltung zum Ziel, ermöglichen gleichfalls eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ergänzend zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen („Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen dörflichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

I
GRZ 0,4
2 Wo

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den angrenzenden baulichen Bestand festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird hier der angrenzenden Bebauung angepasst.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

Festsetzung: o

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben. Mit festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete straßenseitige Bebauung gewährleistet.

Mit textlichen Festsetzungen werden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur bis zu einer Tiefe von 25,0 m oder bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zugelassen. Dies gewährleistet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine durchgängig unbebaute Gartenzone. Ferner wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig sind. Damit soll eine offene Straßenraumgestaltung erreicht werden.

7.5. Äußere Gestaltung

Gem. § 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 das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes 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 den Dörfern der Kreisstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Übergang von der Straßenverkehrsfläche zur Gartenfläche am nordöstlichen Rande des Plangebietes festgesetzt, um die Straßenbreite auf das notwendige Maß der erforderlichen Straßenbreite zu begrenzen. Weiterhin wird Straßenbegleitgrün mit anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen nachrichtlich eingetragen. Die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ermöglicht eine Anpassung der Begrünung an zukünftige Bauvorhaben.

7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes auch auf den Wohnbaugrundstücken selbst vorgesehen. Auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks ist eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden: artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, Waldgarten, Wildkräutergarten oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

Der Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung ist und dieser als Anlage beigefügt ist, bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NW) und begründet die Ausgleichsmaßnahmen als Folge des Eingriffs.

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

7.8. Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Baugrundstücke werden im Plangebiet von der Anliegerstraße Hauptmanns Garten erschlossen, die im Süden direkt mit der Kreisstraße Stader Straße (K14) angebunden ist. Im Nordosten des Plangebietes ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die die Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke sichert. Diese Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein Feldweg, der die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen erschließt, ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) festgesetzt.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Private Parkplatzfläche) wird zur Versorgung des ruhenden Verkehrs des Deutschen Roten Kreuzes am süd-östlichen Rande des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

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

7.9. Ver- und Entsorgung

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

Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Rhode – Hauptmanns Garten“.

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

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Rhode – Hauptmanns Garten“ beinhaltet im Wesentlichen die Ausweisung von sieben Wohnbaugrundstücken zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Fläche. Dabei werden Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.9. gegeben.

8.1.1.2. Angaben über Standorte

Die neuen Bauflächen befinden sich im westlichen Bereich der Ortschaft Rhode und nördlich der Olper Innenstadt.

Das Konzept einer Wohnnutzung in diesem Bereich entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Da es sich im Plangebiet um eine bereits erschlossene Flächen handelt, ist hier eine Bebauung sinnvoll, zumal eine beidseitige Bebauung der vorhandenen Straße eine wirtschaftliche Nutzung sichert. Die geplante Bebauung fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzung und eines Nutzgartens erforderlich. Eine Erweiterung über die Flächen dieses Bebauungsplanes hinaus sind entsprechend der ausgewiesenen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan möglich.

Weitere Festsetzungen, unter anderem Vorgaben zu einzelnen Nutzungen, werden als Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes getroffen.

8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen

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



Blick in Richtung Westen

8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 „Rhode – Hauptmanns Garten“ sieht eine Ergänzung von Bauflächen vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist eine Erweiterung von ca. 0,85 ha vorgesehen. Insoweit wird durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen. Dies geschieht zu Lasten vorwiegend landwirtschaftlicher Weideflächen.

8.1.2. Ziele des Umweltschutzes

8.1.2.1. Fachgesetze

Nachfolgend werden Vorgaben aus den Fachgesetzen, die in erster Linie Ziele des Umweltschutzes regeln, genannt.

Für die Bauleitplanung ist als erstes das Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. Insbesondere die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a finden diesbezüglich Beachtung.

Des Weiteren wird dort auf das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welches am 01.02.2002 novelliert wurde, verwiesen. Dieses Gesetz regelt unter anderem den Schutz von einheimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensräume. Die Umsetzung der Vorgaben des BNatSchG werden im Landschaftsgesetz (LG) geregelt. Im Rahmen der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen werden unter Pkt. 8.2.1.5. und Pkt. 8.2.1.6. die entsprechenden Aspekte dargestellt.

Die Funktionen des Bodens nachhaltig in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten oder wiederherzustellen ist Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Die Sicherung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird in der Zweckbestimmung des Gesetzes besonders hervorgehoben (Bodenfunktionen). Hierzu sind Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Belastungen zu ergreifen und Vorsorge gegen künftige Beeinträchtigungen von Böden zu treffen. Im Februar 1998 verabschiedet, ist es seit dem 01.03.1999 in Kraft. Eine zugehörige Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist am 12.07.1999 in Kraft getreten.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Rahmengesetz des Bundes zur Ordnung des Wasserhaushaltes mit grundlegenden Bestimmungen über wasserwirtschaftliche Maßnahmen. Das WHG bezieht sich sowohl auf oberirdische Gewässer (zum Beispiel Flüsse und Seen) wie auch auf Küstengewässer und das Grundwasser. Nach dem Gesetz bedarf jede Gewässernutzung (zum Beispiel das Entnehmen von Wasser, das Einbringen und Einleiten von Stoffen) einer entsprechenden Bewilligung oder Erlaubnis, wobei allerdings einige die Gewässer nicht beeinträchtigende Benutzungen genehmigungsfrei sind.

Die Umsetzung des WHG ist durch das Landeswassergesetz (LWG) vorgegeben. Für die gemeindliche Planung wurden ferner Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe dargestellt.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne

Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Kreisstadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Entwässerungssatzung umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Mittels des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Daneben will es schädlichen Umwelteinwirkungen vorbeugen und vor den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie in gewissem Umfang auch des Verkehrs (Ozongesetz) schützen.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 01.04.2000 hat zum Ziel, den Ausbau von regenerativen Energiequellen (zum Beispiel Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft, usw.) im Rahmen des Klima- und Umweltschutzes bis zum Jahr 2010 mindestens zu verdoppeln.

Zum 01.04.2002 trat das "Gesetz für die Erhaltung, Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung" (KWKG-ModG) zur Förderung von ressourcenschonender Energieerzeugung in Kraft. Bis zum Jahr 2010 soll durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung eine Minderung der jährlichen Kohlendioxid-Emissionen erzielt werden.

8.1.2.2. Fachpläne

Das Biotopkataster NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz beschreibt Biotop über die per Bundesnaturschutzgesetz geschützten Bereiche hinaus. Die für das Plangebiet relevanten Biotop dieses Katasters werden bei den Aspekten Landschaft und biologische Vielfalt der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.1. näher vorgestellt.

Aussagen zum Landschaftsplan werden im Rahmen der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.6. gemacht.

Weitere einschlägige Fachpläne, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben

Die Einhaltung der Vorgaben wird, soweit möglich, bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Darüber hinausgehende Gesetze finden in örtlichen Satzungen oder im Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.

8.2. Umweltauswirkungen

8.2.1. Bestandsermittlung

8.2.1.1. Landschaft und biologische Vielfalt

8.2.1.1.1. Tiere, Pflanzen

Im Bestand liegen im Bereich der geplanten Baugrundstücke überwiegend Fettwiesen vor, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Vegetation besteht hier überwiegend aus entsprechenden Gräserarten. Durch ihre Nutzung und das Fehlen von Gehölzstrukturen als Lebensraum für heimische Arten ist dieses Biotop von geringer Bedeutung.

Eine Teilfläche im Nord-Osten des Plangebietes ist als Nutzgarten angelegt. Durch die intensive Bewirtschaftung dieser Flächen tritt eine ständige Störung auf. Süd-westlich des DRK-Gebäudes befindet sich eine Brachfläche mit Kraut- und Ruderalflora sowie standortgerechten jungen Gehölzstrukturen. Südlich des DRK-Gebäudes schließt sich eine Parkplatzfläche mit wassergebundener Decke an.

Ein Verbund mit anderen Biotopen fehlt weitestgehend. Eine Verbindung besteht nur im Zusammenhang mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen und angrenzenden Waldflächen.

8.2.1.1.2. Boden, Wasser

Der großräumige Landschaftscharakter wird als naturräumliche Einheit von den Strukturen des „Südsauerländer Berglandes“ geprägt. Dabei handelt es sich um eine Region mit breiten Höhengraben und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittenen Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände. Es herrschen überwiegend Schiefergesteine und Grauwacken vor. Die flach- bis mittelgründigen Böden weisen eine sandig-lehmige und steinige Struktur auf.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich der Ortschaft Rhode an einem nach Norden ansteigenden Hang von Ausläufern des ca. 419 m ü. NN hohen „Reygelskamp“. Das Gelände im Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 10,0 m und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 400m und 410 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Entsprechende Bereiche sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

8.2.1.1.3. Luft, Klima

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im atlantisch geprägten Bereich der Mittelgebirge, der durch ausgeglichenes Klima mit gemäßigten Gegensätzen zwischen Sommer- und Wintertemperaturen geprägt ist. Die mittlere Lufttemperatur pro Jahr liegt zwischen 7° und 8° C und die mittlere Niederschlagsmenge zwischen 1.100 und 1.200 mm/Jahr. Der Wind weht vorwiegend aus nord- bis südwestlichen Richtungen.

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlichen Bereich von Olpe. Die Ortschaft Rhode selbst liegt am östlichen der Biggetalsperre mit Höhen von ca. 400 m bis 420 m ü. NN. Dadurch bedingt ergeben sich entsprechende Auswirkungen auf die Luftströmungen und das Kleinklima.

8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung

Der Mensch kann durch einzelne Planvorhaben direkt oder indirekt beeinträchtigt werden. Primär werden bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und die Bevölkerung gesundheitliche Aspekte in den Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Erholen herausgestellt.

Im Plangebiet gibt es bis auf den Faktor Arbeit durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und des Nutzgartens keine Beziehungen zum Schutzgut Mensch und Bevölkerung.

Insgesamt herrschen hier jedoch gute Rahmenbedingungen für die Erweiterung für Wohnen im ländlichen Raum vor. Diesbezüglich wird auch auf die nachfolgenden Aspekte zu den Umweltauswirkungen verwiesen.

8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet.

Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichen Wert, sind in ebenfalls nicht vorhanden.

8.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.

Direkte Wechselwirkungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern bestehen nicht.

Die Natur und die materielle Entwicklung haben innerhalb des Plangebiets keinen entscheidenden Einfluss aufeinander.

8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht zum Schutz von Natur und Landschaft folgende klassifizierte Bereiche vor: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark sowie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 23 bis 29). Weitere Schutzbereiche bilden die gesetzlich geschützten Biotope (§ 30) und die Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 33). Entsprechende Vorschriften zur Umsetzung sind im Landschaftsgesetz (LG) des Landes Nordrhein-Westfalen erlassen worden.

Im Stadtgebiet von Olpe befinden sich Naturschutzgebiete, ein Landschaftsschutzgebiet und Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope und Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Im Einzelnen sind dies:

- das Naturschutzgebiet „Grubenthalde Rhonard“ zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard,
- das Naturschutzgebiet „Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke“
- das Landschaftsschutzgebiet Kreis Olpe, welches nahezu die gesamte östliche Hälfte des Stadtgebietes umfasst,
- zwölf Naturdenkmale (im Außenbereich in Rhonard und Neuenwald sowie im Innenbereich in Altenkleusheim, Stachelau, Olpe, Rhode und Unterneger),

- eine Vielzahl von nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG geschützten Biotopen im gesamten Bereich der Kreisstadt Olpe [Kartierung durch die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF)] und
- Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Die zuvor benannten Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht im Plangebiet noch im direkten Umfeld.

8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne

Der Landschaftsplan gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans Nr. 1 „Biggetalsperre – Listertalsperre“ des Kreises Olpe aus dem Jahr 1988. Neben den Festsetzungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Naturdenkmälern ist der größte Bereich wie folgt dargestellt:

Fläche zur Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Ein Teilbereich nördlich der Kernstadt soll für die Erholung oder den Fremdenverkehr unter der Beachtung der augenblicklichen Landschaftsstruktur ausgebaut werden.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Ortschaft Rhode und zum Teil innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans. Der südliche Teilabschnitt des Plangebietes ist im Landschaftsplan als „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt.

Nach § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes das Aufkommen von Emissionen, Abfällen und Abwässern an den Straßenverkehr sowie die Nutzungen Arbeiten und Wohnen gebunden. Überdurchschnittliche Emissionen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt. In diesem Zusammenhang sind folgende Satzungen der Kreisstadt Olpe zu erwähnen:

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Kreisstadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 8. Nachtragssatzung vom 11.12.2008,

- Satzung der Kreisstadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 14.12.2006 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 15.12.2008 und
- Entwässerungssatzung der Kreisstadt Olpe vom 15.02.2006 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 18.05.2007.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

8.2.1.8. Energienutzung

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

8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität

Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet. Überdurchschnittlich wirkende Emissionsquellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

Übersicht zur Bestandsermittlung	
Landschaft und biologische Vielfalt	landwirtschaftliche Fläche (Wiese)
Mensch und Bevölkerung	Aspekt Arbeiten durch landwirtschaftliche Nutzung
Kultur- und Sachgüter	nicht vorhanden
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	ohne Bedeutung
Schutzgebiete nach BNatSchG	nicht vorhanden
Landschafts- und andere Pläne	das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes "Biggensee - Listertalsperre"
Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	Entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten
Energienutzung	Entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten
Erhaltung der Luftqualität	Entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten

8.2.2. Bewertung der Auswirkungen

8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt

8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen

Bei der Umsetzung der Planung entsteht auf der bisherigen Wiesenflächen und einer Brachfläche Bauland, was zur Zerstörung des vorhandenen Biotops führt.

Gleichzeitig besteht bei der Umsetzung der Wohnbebauung die Verpflichtung, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden: artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, Waldgarten, Wildkräutergarten oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks. Somit sollen ökologisch qualitativ hochwertige Gartenflächen entstehen und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Somit erfahren die Bereiche für Tiere und Pflanzen eine Veränderung in ihrer Gestalt, jedoch insgesamt betrachtet nicht in Ihrer Wertigkeit.

8.2.2.1.2. Boden, Wasser

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

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

8.2.2.1.3. Luft, Klima

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

8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung

Das Konzept sieht durch die Bebauung die Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen vor. Insoweit ist eine Verlagerung im Aspekt Arbeiten gegeben.

Durch neue Wohngebäude wird der Aspekt Wohnen und damit auch der Lebensbereich Erholen gestärkt. Für die neuen Baugrundstücke gibt es bereits bauwillige Interessenten. Dadurch, dass Menschen sich neuen Wohnraum schaffen, kann die Entwicklung des gesamten Dorfes positiv beeinflusst werden.

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

8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit sieben Baugrundstücken können entsprechend mit Wohnhäusern neue Sachgüter geschaffen werden.

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

Durch die städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen ist ein respektvoller Umgang mit der vorhandener und neuer Bausubstanz beabsichtigt.

8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1. und 8.2.1.3.

Die Natur und die materielle Entwicklung werden innerhalb des Plangebiets auch nach Umsetzung der planerischen Vorgaben dieses Bebauungsplanes keinen entscheidenden Einfluss aufeinander haben.

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie zum Beispiel das Gebot zur Entsiegelung, sollen jedoch deutliche Verbesserungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern erreicht werden.

8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind (vgl. Pkt. 8.2.1.5.).

8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne

Nach § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben (vgl. Pkt. 8.2.1.6.).

8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen werden bereits durch die Entwurfsgestaltung berücksichtigt.

Der Standort schließt den Dorfrand und fügt sich so räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur ein. Auch die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet selbst sollen sowohl gesamtstädtisch als auch für den Nahbereich Emissionen vermeiden und Immissionsbelastungen reduzieren.

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

8.2.2.8. Energienutzung

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

8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität

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

8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen

Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen	
Landschaft und biologische Vielfalt	Verlust von Wiesenflächen und einem Nutzgarten, Schaffung von naturnahen Gartenbereichen
Mensch und Bevölkerung	Erweiterung der Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	Möglichkeit für neue Gebäude
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	ohne Bedeutung
Schutzgebiete nach BNatSchG	nicht vorhanden
Landschafts- und andere Pläne	Verlust der landwirtschaftlichen Fläche im Landschaftsplan
Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung
Energienutzung	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung
Erhaltung der Luftqualität	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung

8.2.3. Prognosen

8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Rhode – Hauptmanns Garten“ hat im Wesentlichen eine Erweiterung der Dorfes Rhode mit Wohnbauflächen zum Inhalt.

Durch die nun ermöglichte Bebauung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass eine gemäßigte aber qualitätsvolle Erweiterung des Dorfes erfolgt. Durch die Nutzung der schon im Wesentlichen vorhandenen Erschließung wird der diesbezügliche Aufwand gering gehalten und die bereits vorhandene Straßenfläche effektiver genutzt. Die Festsetzung einzelner Baufenster mittels Baugrenzen ordnen die möglichen neuen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein. Durch die Festsetzung der 1-geschossigen Bauweise kann eine verträgliche Höhenentwicklung am Rande des Dorfes gesichert werden.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die „Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung“ und die notwendigen Ersatzmaßnahmen werden in dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.113 „Rhode – Hauptmanns Garten“ beschrieben. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne diesen Bebauungsplan wäre davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes die landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen bleibt. Durch die zur Straße Hauptmanns Garten orientierte Neubebauung der landwirtschaftlichen Flächen wird die vorhandene Straße durch eine beidseitige Bebauung effektiver genutzt und zugleich das Siedlungsbild arrondiert. Zudem würde bauwilligen Interessenten der Standort Rhode verwehrt bleiben, was die allgemeine Entwicklung des Dorfes einschränken kann

8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

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

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

8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, z.B. Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes.

8.3. Ergänzungen

8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung

8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren

Dem Bebauungsplanentwurf liegen die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zugrunde.

8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung

Für die Bestandsermittlung der einzelnen Schutzgüter und die Beurteilung der Auswirkungen auf diese liegen keine wissenschaftlichen Untersuchungen vor. Aufgrund der geringen Dimension der zu erwartenden Veränderungen ist das Einbringen von Erfahrungswerten und Abschätzungen ausreichend.

Detailuntersuchungen wären nur infolge von weiteren Spezialgutachten möglich, deren Aufwendungen jedoch bei den für das Planvorhaben speziell zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch gewesen wären.

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Aufgrund der Situation in der Ortschaft Rhode wird aus städtebaulichen Gründen mittels des Planungsrechts eine nicht adäquate, zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich. Die Einhaltung der Vorgaben des Plans selbst wird im Baugenehmigungsverfahren oder in der so genannten Genehmigungsfreistellung gewährleistet.

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

Überwachungsinhalte und – Beteiligte sind:

Bedarf	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH, Kreisstadt Olpe: Planungsabteilung, Liegenschaften
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisstadt Olpe: Untere Bauaufsichtsbehörde
Eingrünung, Eingriff/ Ausgleich, Landschaft, Flore / Fauna:	Kreisumweltamt/Untere Landschaftsbehörde, Kreisstadt Olpe: Planungsabteilung, Umweltschutzbeauftragte, Liegenschaften, Baubetriebshof
Ver- und Entsorgung:	Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Stadtwerke Olpe GmbH, Kreiswasserwerke Olpe, Ruhrverband, Kreisumweltamt, Kreisstadt Olpe: Abwasserbetrieb
Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm)	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreis Olpe, Polizei, Kreisstadt Olpe: Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt
Immissionsschutz	Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt

Bodenschutz, Altlasten	Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, Kreisumweltamt/ Untere Boden- schutzbehörde, Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt
-------------------------------	--

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgenommen. Die Überwachungsbeauftragten werden dann von der Monitoringstelle der Kreisstadt hinsichtlich umweltrelevanter, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartender und erheblicher Auswirkungen der Maßnahme befragt. Dieses Ergebnis sowie eigene Erhebungen und ansonsten bekannt gewordene umweltrelevante Auswirkungen werden von der Monitoringstelle bewertet und, soweit erforderlich und möglich, steuernd eingegriffen. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehendem Abschluss der Maßnahme (bauliche Umsetzung auf 80 % der Flächen), spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

8.3.3. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Rhode – Hauptmanns Garten“ umfasst die Neuordnung im südwestlichen Bereich von Rhode. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet zum Inhalt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen die möglichen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein und sorgen für eine angepasste Einbindung in die Landschaft.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine wesentlichen quantitativen oder qualitativen Veränderungen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hierzu Folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

10. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegt, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben folgendes Gutachten zugrunde:

Hydrogeologisches Gutachten Geotechnisches Büro Dr. Reißner, Olpe, Mai 2009

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	geplant
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,53 ha
Öffentliche Grünfläche	0,01 ha
private Verkehrsfläche	0,03 ha
Verkehrsfläche/ Straßenverkehrsflächen	0,28 ha
Gesamt	0,85 ha

13. Kosten

Aufgrund des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

14. Beteiligungsverfahren

14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 11.03.2009 im DRK-Haus, Hauptmanns Garten 9a, 57462 Olpe-Rhode,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 12.03.2009 bis 14.04.2009.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind zwei Äußerungen eingegangen. Hier geht es um die Einbeziehung eines weiteren Grundstücks in den Bebauungsplan und im Wesentlichen um die Stellung einzelner Baukörper sowie die Grundstücksaufteilung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit durch Einzelanhörung erfolgt. Eine abwägungsrelevante Äußerung liegt seitens des Landrats des Kreises Olpe vor. In der Äußerung geht es insbesondere um Fragen der Niederschlagswasserbeseitigung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 06.07.2009 bis 07.08.2009 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Hier geht es um den Erschließungscharakter der Straße „Hauptmanns Garten“, Stellplatzprobleme sowie um die Gestaltungsvorschriften. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

14.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es im Wesentlichen um die Abwasserbeseitigung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Im Plangebiet sind auf einer ca. 8.446 m² große Fläche ergänzende Wohnbauflächen geplant. Es sollen Baugrundstücke entstehen, die von der Straße Hautmanns Garten erschlossen werden.

Der Standort ist hierfür geeignet, weil zum einen keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig sind, gleichfalls die Bebauung aber auch das Siedlungsbild arrondiert.

Eine ergänzende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich hier räumlich und funktional in die städtebauliche Struktur des Dorfes ein.

Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Baugrund in Rhode zu entsprechen und gleichfalls eine dorfverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden

qualifizierte Festsetzungen u.a. zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.

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

Verfahrensablauf

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind zwei schriftliche Äußerungen von Bürgern eingegangen. Hier geht es um die Einbeziehung eines weiteren Grundstücks in den Bebauungsplan und im Wesentlichen um die Stellung einzelner Baukörper sowie die Grundstücksaufteilung. Den Äußerungen konnte gefolgt werden.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind zwei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Hier geht es um den Erschließungscharakter der Straße „Hauptmanns Garten“, Stellplatzprobleme sowie um die Gestaltungsvorschriften. Den Stellungnahmen konnte nicht gefolgt werden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe abgegeben worden. In den Äußerungen geht es im Wesentlichen um die Abwasserbeseitigung. Den Stellungnahmen wurde gefolgt bzw. wurden zur Kenntnis genommen.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Rhode – Hauptmanns Garten“ umfasst die Neuordnung im südwestlichen Bereich von Rhode. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet zum Inhalt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen die möglichen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein und sorgen für eine angepasste Einbindung in die Landschaft.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine wesentlichen quantitativen oder qualitativen Veränderungen.

Abwägungsvorgang

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von einer öffentlichen Grünfläche, einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, z.B. Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes.

Olpe, 10.08.2009

Der Bürgermeister
i. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlage: Grünordnungsplan