



Anlage 18/24-3

B E G R Ü N D U N G

nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46

„Kommunalfriedhof“

der

Kreisstadt Olpe

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Einführung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung / selbständiger Änderungsplan	4
2. Ausgangssituation	7
2.1 Stadträumliche Einbindung	7
2.2 Vergleich der bisherigen mit den geplanten Festsetzungen	7
2.3 Verkehrserschließung	9
2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.5 Natur und Landschaft	11
2.6 Denkmalschutz	12
2.7 Sonstiges	13
3. Planungsbindungen	14
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2 Flächennutzungsplan	14
3.3 Wahl des Aufstellungsverfahrens	15
4. Planungskonzept	16
4.1 Darstellung des Vorhabens	16
4.2 Ziele und Zwecke der Planung	18
4.3 Städtebauliche Grunddaten	18
5. Planinhalt	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	19
5.3 Bauweise	20
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
5.6 Verkehrsflächen / ruhender Verkehr	22
5.7 Örtliche Bauvorschriften	22
5.8 Grünflächen	23
6. Natur und Umwelt	24
6.1 Inhalt und Ziele der Planung, Bedarf	24
6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung	24
6.3 Natura 2000-Gebiete	25
6.4 Landschaftsplan	25
6.5 Umweltrelevante Belange	25
6.6 Fazit	27
6.7 Artenschutz	28
6.7.1 Unterlagen zur Artenschutzprüfung	28
6.7.2 Pflanzen	28
6.7.3 Tiere	28
7. Auswirkungen der Planung	32
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	32
7.2 Auswirkungen auf den Verkehr	32
7.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	33
7.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	33
7.5 Kosten	33
8. Verfahrensablauf	34
9. Rechtsgrundlagen	35

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Kommunalfriedhof“ liegt am nördlichen Rand der Olper Innenstadt an der Gemeindestraße „Pater-Deimel-Straße“ westlich des Geländes des kommunalen Friedhofes der Stadt Olpe. Es umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 2, Nrn. 1182 (tlw.) und 1185 (tlw.) sowie Flur 20 Nrn. 424, 425, 427, und 431. Der Geltungsbereich der Planänderung weist eine Flächengröße von 2.708 m² auf.

Das Plangebiet umfasst den Standort der Friedhofsgärtnerei, die im Zuge der neuen Entwicklung des Geländes aufgegeben wird.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 befindet sich am nordöstlichen Rand des Ursprungsbebauungsplans, der am 26.09.1997 in Kraft getreten ist.



Lageplan (unmaßstäblich)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung / Selbständiger Änderungsplan

Der Eigentümer der Flächen und Gebäude im Bereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.46 beabsichtigt den Betrieb der langjährig dort angesiedelten Friedhofsgärtnerei aufzugeben.

Die Fläche soll in der Nachfolge der Altnutzung einer baulichen Entwicklung hin zu einer kompakten Wohnanlage zugeführt werden. Nach der vollständigen Beräumung der Fläche des Plangebietes von allen aufstehenden baulichen Anlagen ist beabsichtigt, eine dreigeschossige Wohnanlage auf einer gemeinsamen Tiefgarage entstehen zu lassen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt den Bereich der Friedhofsgärtnerei als Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Als maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist die Maßzahl eins festgesetzt.

Dieser Festsetzungsmix war exakt auf die Nutzung der Friedhofsgärtnerei mit den für Anlagen dieser Art typischen Ausprägungen der baulichen Anlagen ausgerichtet.

Der Inhaber der Friedhofsgärtnerei findet weder einen Nachfolger für seinen Betrieb noch einen neuen Pächter oder Käufer der Immobilie, der das Gärtnereigeschäft weiter betreiben wollte. Vor diesem Hintergrund droht der Leerstand der Gebäude unmittelbar am Eingang des Friedhofes und damit auf Dauer ein städtebaulicher Missstand.

Dementsprechend wurde nach einer Ersatznutzung gesucht, die das Ortsbild an einem zentralen Ort der Stadt mit hohem Publikumsverkehr nicht beeinträchtigt und damit gleichzeitig verhindert, dass ein dauerhafter Leerstand der Altgebäude auf mittlere Sicht zu einem städtebaulichen Missstand wird.

Als neue Nutzung soll an gleicher Stelle eine kompakte Wohnanlage entstehen, die andere bauplanungsrechtliche Parameter benötigt, als es die Altnutzung brauchte.

Zur Umsetzung der Absicht den Standort in Richtung Wohnungsbau zu entwickeln, ist es erforderlich, die bestehende Festsetzung für die Friedhofsgärtnerei zu verändern und stattdessen an gleicher Stelle die Möglichkeit zu schaffen, eine zentrumsgerechte Wohnanlage für neuzeitliche Wohnansprüche unter modernen ökonomischen Gesichtspunkten sowie ökologischen Anforderungen errichten zu können. Die Änderung des Bebauungsplans, der durch entsprechende Festsetzungsgestaltung die bauplanungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzung für das Vorhaben schafft, ist für die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung daher unerlässlich.

Der Ursprungsplan hat insgesamt zum Ziel die städtebauliche Ordnung im Zusammenhang mit dem kommunalen Friedhof sicherzustellen. Aus diesem Grunde setzt er zum weitaus überwiegenden Teil öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Das Gelände der 1. Planänderung ist bisher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit der Zweckbindung, *„dass abweichend von § 6 BauNVO nur Nutzungen und Anlagen zulässig sind, deren Branchencharakter kausal mit der Friedhofsnutzung in Verbindung steht (z.B. Gärtnerei). Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber zulässig.“*

Die Planänderung verfolgt demnach mit dem Planungsinhalt Wohnen, eine Nutzung, die dem Grundzug der Planung (Friedhofsbezug) des Ursprungsplans entgegensteht.

Die Planung einer Wohnanlage an diesem Standort ist städtebaulich gleichwohl vertretbar und zwar aus den folgenden Gründen:

- Die bisher bestehende Nutzung Friedhofsgärtnerei wird aufgegeben und es ist nicht absehbar, dass eine gleich- oder ähnlich geartete Nutzung mit Friedhofsbezug wieder aufgenommen wird oder neu installiert werden kann. Hierdurch droht bei Festhalten an der bestehenden Nutzungsbindung ein dauerhaft anhaltender Leerstand der baulichen Anlagen mit der Gefahr des fortschreitenden Verfalls. Dem auf längere Sicht absehbaren Entstehens eines städtebaulichen Missstandes, wird mit der Planänderung und der durch sie beabsichtigte Änderung der Nutzung in Wohnen entgegen gewirkt.
- Der Geltungsbereich der Planänderung liegt am Rande des Bebauungsplans „Kommunalfriedhof“ und grenzt westlich unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung / Seniorenwohnpark an. Insofern tritt durch die geplante Wohnanlage eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes mit dem Schwerpunkt Wohnen ein und es können zudem möglicherweise Synergie-Effekte zwischen den beiden Wohnanlagen (gemeinsames Angebot von Dienstleistungen für Senioren) genutzt werden.
- Die Stadt Olpe hat einen großen Bedarf an Wohnraum für die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse bei nur sehr begrenzt zur Verfügung stehendem Bauland. Gerade vor dem Hintergrund des am Standort Pater-Deimel-Straße drohenden dauerhaften Leerstandes von Bausubstanz bzw. von ungenutztem vorhandenem Bauland, ist die Umwandlung des Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet im Sinne einer problemorientierten Siedlungsentwicklung gerechtfertigt.
- Die Pater-Deimel-Straße trennt den eigentlichen Friedhof mit den Gräberfeldern vom übrigen Friedhofsumfeld. Der Friedhof liegt östlich die sonstigen friedhofsnahen Nutzungen liegen westlich der Straße. Die Straße stellt somit eine deutliche Grenze zwischen Friedhof und sonstigem Umfeld dar. Dies spricht für die Nutzungsänderung westlich der Straße, denn es liegt dadurch örtlich keine Beeinträchtigung des Friedhofes östlich der Straße vor.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für deren Änderung. Auf die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch, etwa von privater Seite. Im vorliegenden Fall der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.46 „Kommunalfriedhof“ 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 an Ort und Stelle eine örtlich angepasste, hochwertige Wohnanlage entstehen kann.

Vor diesem Hintergrund wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 nicht erfassten Bereich weiter.

Ein kleiner Teil des Plangebietes (ca. 100 m²) liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.46. Diese Fläche, die ebenfalls zum Areal der bisherigen Friedhofsgärtnerei gehört, wird aus Gründen der Herstellung einer nicht von Drittflächen/Restflächen unterbrochenen städtebaulichen Ordnung in das Plangebiet der 1. Änderung mit einbezogen. Hier sind keine baulichen Aktivitäten beabsichtigt. Dieser Bereich soll vor allem auch der Eingrünung der Wohnanlage und der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes dienen.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

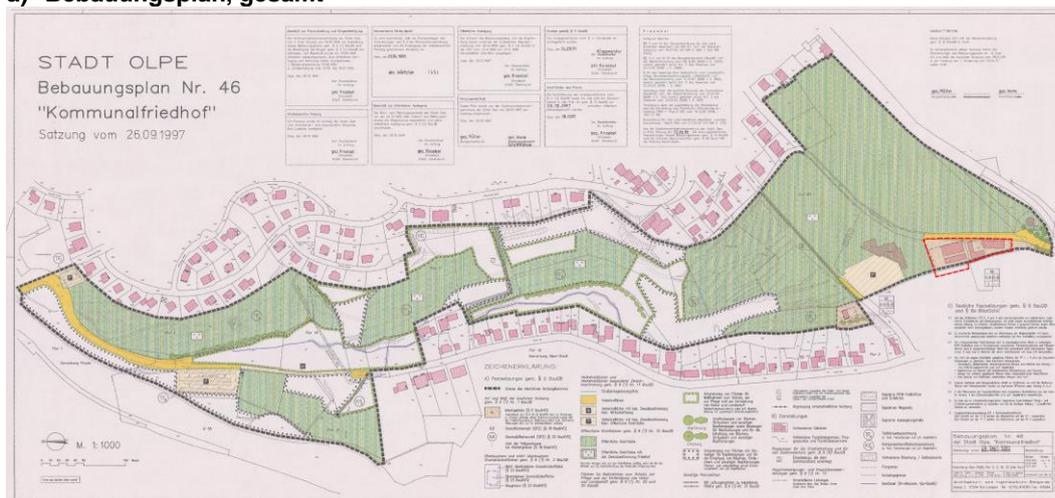
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Kommunalfriedhof“ liegt am nördlichen Rand der Olper Innenstadt und an einer der Hauptverkehrsadern, der „Westfälischen Straße“ in der Innenstadt. Der Haupteinkaufs- und Geschäftsbereich befindet sich wenige Gehminuten entfernt. In geringer Entfernung liegen Betriebe und Einrichtungen der wohnungsnahen Dienstleistungen sowie Behörden und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Das Olper Klinikum sowie eine ganze Reihe weiterer Einrichtungen der Gesundheitsversorgung sind ebenfalls gut erreichbar.

2.2 Vergleich der bisherigen mit den geplanten Festsetzungen

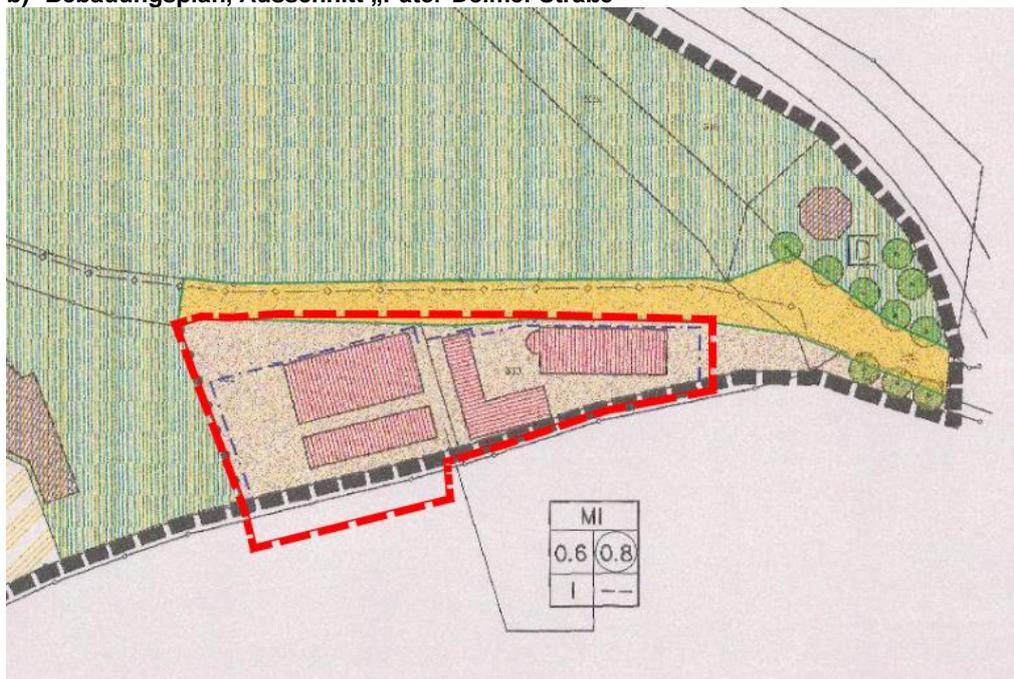
An dieser Stelle soll in Form eines Überblickes über die Änderungstatbestände, die mithilfe dieses Verfahrens umgesetzt werden sollen, im Vergleich mit dem Festsetzungsbestand des Ursprungsbebauungsplans die Vorher-/ Nachhersituation veranschaulicht werden. Diese Gegenüberstellung soll der Beschreibung und der Analyse des Eingriffs dienen, der in das bestehende Planwerk vorgenommen werden soll.

Bebauungsplan Nr. 46 „Kommunalfriedhof“ Ursprungsplan (Vorhersituation):

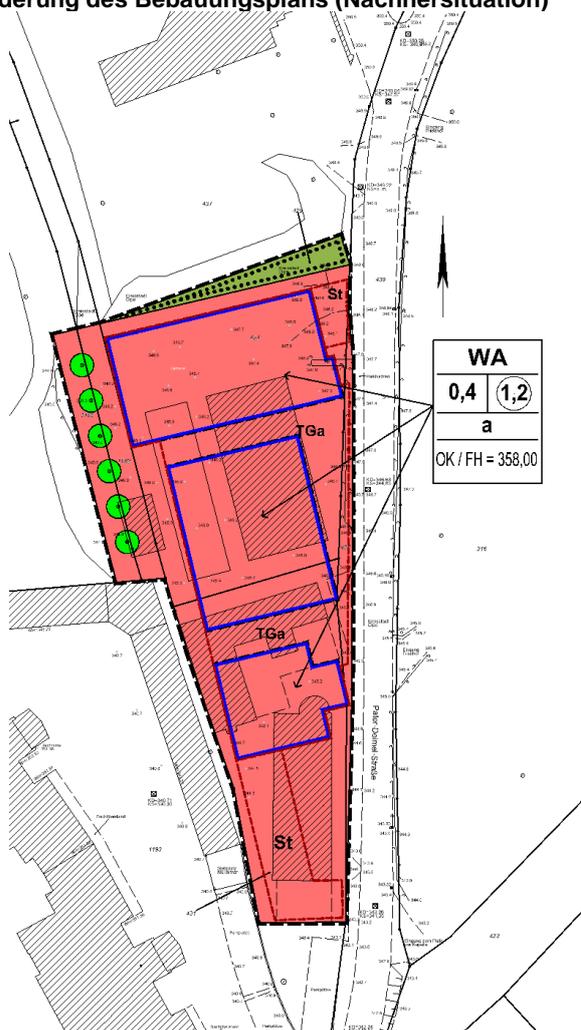
a) Bauungsplan, gesamt



b) Bebauungsplan, Ausschnitt „Pater-Deimel-Straße“



Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans (Nachersituation)



Im Vergleich beider Planstände lassen sich die folgenden Veränderungstatbestände identifizieren:

Vorher (Ursprungsplan)	Nachher (1.Änderung)
Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung 1. Anzahl der Vollgeschosse 1	Maß der baulichen Nutzung Keine Festsetzung
1. GRZ 0,6	2. GRZ 0,4
2. GFZ 0,8	.3. GFZ 1,2
Höhe der baulichen Anlagen Keine Festsetzungen	Höhe der baulichen Anlagen Firsthöhe / OK Gebäude 358 m ü. NHN
Dachform Keine Festsetzungen	Dachform Keine Festsetzungen
Dachneigung Keine Festsetzungen	Dachneigung Keine Festsetzungen
Baumpflanzgebot Keine Festsetzungen	Baumpflanzgebot 6 heimische Laubbäume
Grünflächen Keine Festsetzung	Grünflächen 85 qm
Stellplätze Keine Festsetzungen	Stellplätze Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen = 12 Stp. + 18 Stp. Tiefgarage
Bauweise Keine Festsetzungen	Bauweise Abweichende Bauweise

2.3 Verkehrserschließung

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.46 der Stadt Olpe ist verkehrstechnisch erschlossen. Als verkehrsmäßige Erschließung dient die endgültig hergestellte Gemeindestraße „Pater-Deimel-Straße“, die gleichzeitig als eine der beiden Hauptzufahrten dient. Die Straße ist geeignet, den Verkehr des neuen Wohngebietes aufzunehmen, so dass keine Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Straßenraum notwendig sind.

Leidglich im Bereich der Zufahrt zum Grundstück / zur Tiefgarage und der Stellplatzanlagen muss der vorhandene Parkstreifen entlang der Fahrbahn unterbrochen werden.

An innerer Erschließung im Plangebiet sind keine darüber hinausgehenden Festsetzungen erforderlich. Der ruhende Verkehr soll zu einem großen Teil in einer Tiefgarage, die sich unter dem gesamten Wohnkomplex erstreckt, untergebracht werden. Hier finden 18 Pkw Platz. Im Einfahrtbereich südlich der geplanten Gebäude werden 9 weitere Stellplätze angelegt sowie drei Besucherparkplätze im nördlichen Bereich der Wohnanlage.

2.4 Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung
Zuständig für die Wasserversorgung im Plangebiet ist die Bigge-Energie GmbH & Co. KG, die die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser im Plangebiet sicherstellt.

- Löschwasser
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen / Hydranten an der „Pater-Deimel-Straße“ sichergestellt. Im Zuge des sich an das Bauleitplanverfahren anschließende 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 soll über die vorhandene Kanalisation in der „Pater-Deimel-Straße“ in das städtische Abwassersystem eingeleitet und der Kläranlage „Ruhrverbandsanlage Biggetal“ zugeführt werden.

- Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die in den anliegenden Straßenräumen verlaufenden Kanalleitungen in das städtische Abwassersystem eingeleitet und der Kläranlage „Ruhrverbandsanlage Biggetal“ zugeführt. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Regenwasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden, „soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der langjährig vorhandenen Nutzung des Geländes mit Einrichtungen und Gebäuden der Friedhofsgärtnerei und der daraus resultierenden städtebaulichen Dichte nur von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (NBK) der Stadt Olpe ist das Plangebiet der Änderung als Mischwasserentwässerung vorgesehen. Das NBK wird eingehalten.

- Energieversorgung (Elektrizität)
Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den Energieversorger Bigge-Energie GmbH & Co.KG sichergestellt.

- Gasversorgung
Die Versorgung mit Erdgas kann im Bedarfsfall durch den Energieversorger Bigge-Energie GmbH & Co.KG sichergestellt werden.

- 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. Glasfasernetze verschiedener Anbieter).

- Abfallentsorgung
Der im Plangebiet anfallende Hausmüll wird auf der Grundlage der abfallrechtlichen Vorschriften der Kreisstadt Olpe getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und im Rahmen des dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und der Kompostieranlage 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. wiederzuverwerten.
Mutterboden ist kein Abfall. Er ist vordringlich zu sichern und zu schützen und soll im Regelfall vollständig auf dem Grundstück wieder eingebaut werden.

2.5 Natur und Landschaft

Die Topografie des Geltungsbereiches der 1. Änderung fällt von Norden nach Süden, dem Verlauf der „Pater-Deimel-Straße“ folgend, auf 100 Metern Länge um ca. 5,50 m ab. Entlang der nördlich geplanten Gebäudekante (Baugrenze) liegt ein Geländegefälle von Osten nach Westen von ca. 3,70 m vor.

Der Zustand des Geländes ist gekennzeichnet von den baulichen Anlagen des Gärtnereibetriebes (Büro- und Verkaufsraum, Gewächshaus, Lagerhalle, Schuppen und Unterstände) sowie versiegelten und teilversiegelten Oberflächen.

Es ist davon auszugehen, dass der Altbestand die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 weitestgehend ausgefüllt hat, so dass von einem Versiegelungsgrad des Geländes zwischen 50 und 80% ausgegangen werden kann.

Die Neuplanung setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Damit ist sichergestellt dass maximal zwischen 40 und 60% des Plangebietes versiegelt werden können. Damit stellt die Planung eine Verbesserung der Versiegelung dar und leistet dadurch einen positiven Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Der Bebauungsplan Nr.46 „Kommunalfriedhof“ setzt in seiner bestehenden Fassung im Bereich des Änderungsgebietes keine Pflanzgebote fest. Im Zuge der Änderungsplanung müssen jedoch zwei unmittelbar am Rande der Verkehrsfläche der „Pater-Deimel-Straße“ stehende Laubbäume entfernt werden. Diese Bäume

werden durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Im Plangebiet gibt es kein Vorkommen bedrohter Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst.

Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden können, werden im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 1 überprüft und deren Betroffenheit ggf. prognostiziert (s. Fachbeitrag Artenschutz.)

Der Artenreichtum und die biologische Vielfalt innerhalb des Geltungsbereiches ist im unteren Bereich anzuordnen.

2.6 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes existiert ein Gebäude, das dem Denkmalschutz unterliegt. Es handelt sich hierbei um die katholische Rochuskapelle am Rande des Friedhofes im Bereich der Einmündung der „Pater-Deimel-Straße“ in die „Westfälische Straße“. Die geplante Bebauung im Plangebiet der 1. Planänderung hält einen Abstand von 55 Metern zum Baudenkmal ein. Sowohl die Friedhofsgärtnerei als auch der westlich benachbarte Wohnkomplex liegen mit ca. 35 Metern Abstand deutlich näher am Baudenkmal. Insofern wird von der Planung eher eine Verbesserung des Denkmalumfeldes in jedem Fall aber keine Verschlechterung desselben eintreten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist in Bezug auf die Beachtung und Behandlung von denkmalrechtlichen Belangen im Rahmen von Bodeneingriffen regelmäßig auf folgendes hin:

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 Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs.2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NRW).

2.7 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.

Im Plangebiet liegt außerdem –nach derzeitigem Erkenntnistand- keine Kampfmittelgefährdung vor.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Olpe hat den Bebauungsplan Nr.46 „Kommunalfriedhof“ (Ursprungsplan) in den 1990er Jahren aufgestellt. Der Plan trat am 26.09.1997 in Kraft. Das nunmehr in Gang gesetzte Verfahren zur 1. Änderung beinhaltet keine Straßenverkehrsflächen und stellt insofern einen sogenannten einfachen Bebauungsplan dar.

Ferner handelt es sich vorliegend um ein Vorhaben der Innenentwicklung (hier Wiedernutzbarmachung von Flächen). Da alle darüber hinaus erforderlichen Voraussetzungen dafür vorliegen, wird zur Aufstellung (Änderung) das Verfahren nach § 13a BauGB gewählt.

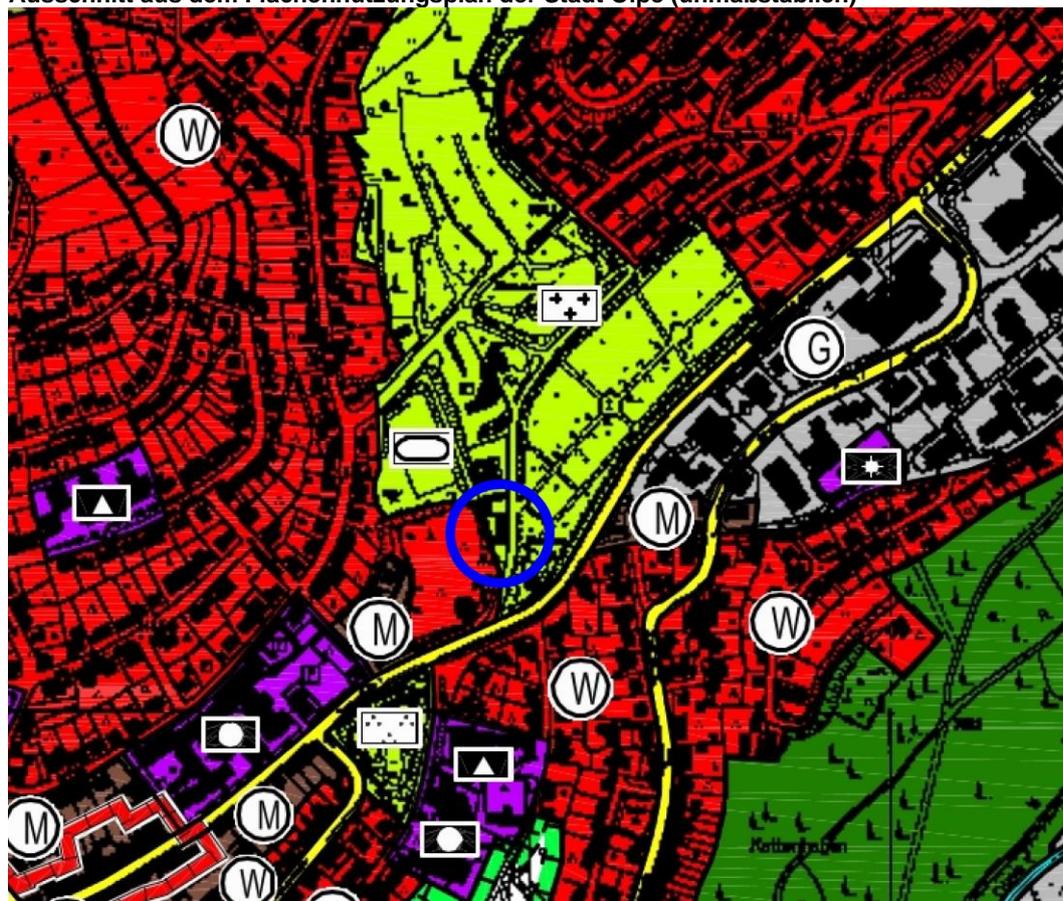
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Kommunalfriedhof“ wird als selbständiger Änderungsplan aufgestellt, weil dieser Teilbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 46 umfassend überplant wird. Für den Änderungsbereich entsteht somit ein eigenständiges Änderungsgeflecht, das für sich betrachtet 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. Der Bebauungsplan der 1. Änderung stellt somit ein eigenständiges bauplanungsrechtliches Satzungsdocument der Stadt Olpe dar. Die Erschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist durch die vorhandene Trasse der unmittelbar anliegenden „Pater-Deimel-Straße“ gesichert.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.02.2002 stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Kommunalfriedhof“ als Grünfläche mit den Nutzungssymbolen Friedhof und Sportanlage dar. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.46 in den 1990er Jahren wurde davon ausgegangen, dass der Bereich der Friedhofsgärtnerei als flächenmäßig untergeordnete Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt werden und gleichwohl als gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Im Zuge des Verfahrens zur 1. Änderung kommt die Regelung des § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zum Tragen, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden ; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Olpe (unmaßstäblich)



3.3 Wahl des Aufstellungsverfahrens

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.46 „Kommunalfriedhof“ wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, weil die Planung hier weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO festzusetzen beabsichtigt.

Eine förmliche Umweltprüfung, die in einen Umweltbericht mündet, ist danach entbehrlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Da außerdem keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind, besteht kein grundsätzlicher Hinderungsgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB für das Planverfahren.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend entfällt ein förmlicher Umweltbericht.

4. Planungskonzept

4.1 Darstellung des Vorhabens

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in erster Linie der Schaffung von geeignetem Baurecht für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und begleitenden Stellplatzflächen auf dem Gelände der bisher hier vorhandenen Friedhofsgärtnerei an der „Pater-Deimel-Straße“.

Die Oberkante der Tiefgaragendecke ist etwa mittig des Grundstückes auf die gleiche Höhe wie die ansteigende Trasse der „Pater-Deimel-Straße“ gelegt. Die darunterliegende Tiefgaragenebene stellt damit vollflächig ein Untergeschoss/Kellergeschoss dar. Oberhalb der Tiefgaragendecke sollen drei Wohngebäude errichtet werden, die hier drei Vollgeschosse im Sinne der Definition der Bauordnung Nordrhein-Westfalen aufweisen können.

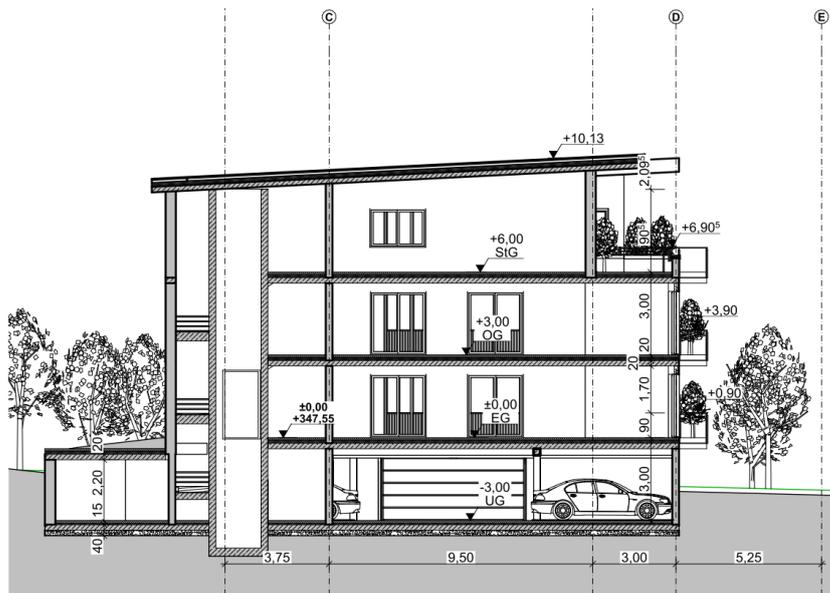
Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Südseite der Wohnanlage. In diesem Bereich werden begleitende Flächen zur Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen angelegt.

Die Wohnanlage mit der Tiefgaragenebene ist so nah wie möglich an die „Pater-Deimel-Straße“ heran platziert, um im hinteren, in Richtung Westen und angrenzender Wohnnutzung gelegenen Grundstücksteil möglichst breiten Raum für Vegetationsflächen zu erhalten.

Unmittelbar an der Gemeindestraße und knapp innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung stehen zwei Laubbäume, die aufgrund dessen nicht erhalten werden können. Diese sollen im rückwärtigen Grundstücksteil im Verhältnis 3 zu 1 durch die Anpflanzung von 6 heimischen und standortgerechten Laubbäume ersetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von geeignetem Baurecht für die Errichtung einer Wohnanlage mit 16 bis 19 Wohneinheiten, je nach Wohnungsgrößen sowie Tiefgaragenstellplätzen.

Der Eigentümer der Plangebietsfläche hat Entwurfsüberlegungen des zu bauenden Objektes vorgelegt, welches sich wie folgt darstellen könnte:



Schnitt



Ansichten von Süden und Osten

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung hat zum Ziel, am Standort die vorhandene Nutzungsbrache durch eine moderne Wohnanlage zu ersetzen und damit ein Plus in Quantität und Qualität des innenstadtnahen Wohnraums zu erzielen. Damit erfolgt innerhalb der Kernstadt Olpe in Zentrumsrandlage eine Abrundung und Verbesserung des Siedlungsbildes sowie des Nutzungsangebotes Wohnen im Mittelzentrums Olpe.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Olpe ist von hohem Nachfragedruck nach Wohnraum der unterschiedlichsten Ausrichtung geprägt. Die Planung hat zum Ziel möglichst flexibel auf die sich verändernden Nachfragebedürfnisse reagieren zu können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sowohl die bisher ins Auge gefassten 16 bis 19 Wohneinheiten von mittlerer Größe und Ausstattung als auch in Teilen größere Wohnungen für höhere Wohnansprüche ermöglichen. Daneben muss auch reagiert werden können auf die weiterhin anhaltende Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Senioren und solche Einrichtungen, die unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ ein attraktives Angebot insbesondere für ältere Mitbürger darstellen können.

Mit Hilfe des Instruments Bebauungsplan soll ein verträgliches Nebeneinander mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung dem östlich benachbarten Kommunalfriedhof organisiert werden. Im Hinblick auf die westlich angrenzende Wohnanlage; in der auch Seniorenwohnungen, Altenpflegeeinrichtungen und Betreuungsangebote integriert sind, stellt das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung eine verträgliche Abrundung dar und zwar im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sowie auf die Kubatur der baulichen Anlagen. Die geplante Wohnanlage soll nach den planerischen Vorstellungen im Gegensatz zu der erwähnten Bestandsbebauung eine geringere Höhe und einen in drei solitäre Baukörper aufgelösten und damit weniger massiv und transparent wirkenden Gebäudekomplex darstellen. Damit wird der Lage am Rande des Siedlungszusammenhanges und unmittelbar am Friedhofsgelände Rechnung getragen.

4.3 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	2.708 qm

davon : Allgemeines Wohngebiet WA:	2.618 qm
Private Grünfläche:	90 qm

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.46 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind nach dem typisierten Katalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Anlagen:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Abweichend von diesem Katalog setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

Die unter § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Nutzung „Gartenbaubetriebe“ wird als nicht zulässig festgesetzt. Die in der Regel von großem Flächenanspruch begleitete Nutzung verfügt im Bereich des kleinen Plangebietes nicht über ausreichend Raum für die Durchführung der nutzungsimmanenten Erfordernisse.

Die unter § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Nutzung „Tankstellen“ wird als nicht zulässig festgesetzt. Tankstellenbetriebe benötigen in der Regel ebene Grundstücke mit großzügigen Zu- und Abfahrtsbereichen. Diese Voraussetzungen finden solche Betriebe im Plangebiet nicht vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

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

Im vorliegenden Fall wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO umfasst die Grundflächen der oberirdischen Gebäude und baulichen Anlagen.

Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorbezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Im vorliegenden Fall ist eine Bebauung beabsichtigt, die vor allem aufgrund der benötigten Tiefgarage als bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, die festgesetzte Grundflächenzahl um mehr als die zulässige Überschreitung von 50% überschreitet. Die festgesetzte GRZ von 0,4 lässt eine Gebäudegrundfläche von $2.618 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.047 \text{ m}^2$ zu. Die zulässige Überschreitung um 50% summiert sich auf 1.570 m^2 (GRZ II). Die vorgesehenen Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO, hier Tiefgarage und ebenerdige Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten ergeben jedoch eine GRZ II von 1.735 m^2 . Die zulässige Überschreitung wird damit um 165 m^2 überschritten, was einer GRZ II von 0,66) entspricht.

Der § 19 Abs.4 BauNVO besagt weiter, dass im Einzelfall von der Einhaltung der genannten Grenzen abgesehen werden kann,

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens,
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Die Überschreitung des Limits um 165 m^2 wird kompensiert durch folgende Maßnahmen, die als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden:

TF2 Stellplätze

Für die Anlage der oberirdischen Stellplatzbereiche wird festgelegt, dass die reinen Stellplatzflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Pflastermaterial in Form von Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien ausgeführt werden dürfen. Die Zufahrten sowie die Bewegungsflächen vor den Stellplätzen dürfen asphaltiert werden oder mit anderen versiegelnden oder teilversiegelnden Materialien belegt werden.

TF3 Kompensation der GRZ-Überschreitung

Für die Überschreitung der Grundflächenzahl für die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 vom Hundert müssen neben der Gestaltung der Stellplätze gemäß TF2 mindestens 300 m^2 der nicht von Gebäude überdeckten Tiefgaragendecke als Vegetationsflächen ausgebildet und begrünt werden.

In der Summe beider Festsetzungen wird auf 300 m^2 Tiefgaragendach und auf ca. 150 m^2 ebenerdiger Stellplatzfläche dafür Sorge getragen, dass die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens minimiert werden. Dadurch kann von geringfügigen Auswirkungen in vorgenanntem Sinne ausgegangen werden.

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.“

Im vorliegenden Fall wird die Geschossflächenzahl mit dem Wert 1,2 festgesetzt. Mit der GFZ von 1,2 wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von WA-Gebieten gemäß § 17 Abs.1 BauNVO eingehalten.

Anzahl der Vollgeschosse:

Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet wird verzichtet. Die sonstigen Parameter, die für die Kubatur der Gebäude im Plangebiet maßgebend sind, reichen aus um die bauliche Maße und die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu begrenzen.

Die Geländeoberfläche wird als Ausgangspunkt für die Festlegung der oberirdischen baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs.4 BauO NRW wie folgt festgesetzt: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, der Festlegung der oberirdischen Baumasse, ausgedrückt durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschossflächenzahl ist die Oberkante des Tiefgaragengeschosses = 347,55 m ü. NHN (festgesetzte Geländeoberfläche).

Vorliegend bedeutet dies, dass die baulichen Anlagen, die unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche liegen, Kellergeschosse und damit keine Vollgeschosse darstellen (Tiefgaragenebene).

Die baulichen Anlagen, die oberhalb der festgesetzten Geländeoberfläche liegen, stellen Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW dar und unterliegen damit der Begrenzung durch die festgesetzte Geschossflächenzahl.

5.3 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet der 1.Änderung wird abweichende Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäudekörper darf höchstens 50 Meter betragen. Die oberirdisch geplanten Wohnungsbauten halten diese Grundforderungen ein. Die als integraler Bestandteil der Wohnanlage vorgesehene Tiefgarage benötigt allerdings eine Länge von deutlich mehr als 50 Meter. Insofern wird abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 Metern.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird vorliegend durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Für die Festsetzung einer Baulinie wird keine Erforderlichkeit gesehen, da die vordere Bauflucht aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse ohnehin eingehalten werden muss. Bei einem Zurückweichen hinter die vorgegebene Bauflucht würde der knappe Raum für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zusätzlich reduziert und der Nachweis für die Einhaltung der Stellplatzverpflichtung stark gefährdet. Die entstehenden Baufelder berücksichtigen die geplante Wohnanlage mit den vorgesehenen drei oberirdischen Baukörpern. Die Umriss der drei überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen einen gewissen Platzierungsspielraum.

Die unter der Anlage vorgesehene Tiefgarage umfasst sowohl die Flächen unterhalb der geplanten drei Baukörper in den Baufeldern als auch die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baufeldern und jeweils an ihren Rändern. Die Umfassungswände der Tiefgarage werden mit Planzeichen 15.3 der PlanZV „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ festgesetzt.

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.

Im vorliegenden Fall werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs benötigt (Stellplätze, Tiefgarage und Zufahrten).

Für die Anlage der oberirdischen Stellplatzbereiche wird festgelegt, dass die reinen Stellplatzflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Pflastermaterial in Form von Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien ausgeführt werden dürfen. Die Zufahrten sowie die Bewegungsflächen vor den Stellplätzen dürfen asphaltiert werden oder mit anderen versiegelnden oder teilversiegelnden Materialien belegt werden.

5.6 Verkehrsflächen / ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Kommunalfriedhof“ umfasst keine Verkehrsflächen. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der „Pater-Deimel-Straße“ liegt jedoch unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches der Änderung an.

Im Plangebiet des selbständigen Änderungsplans werden zur Sicherstellung des notwendigen Stellplatzbedarfs Pkw-Stellplätze festgesetzt und mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzt.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur örtlichen Einbindung des geplanten Gebäudes in den Gestaltungsrahmen der Umgebung werden diese im Wesentlichen als rahmensetzende Vorschriften zur Sicherstellung der Dachlandschaft, der verträglichen Gestaltung der Gebäudeaußenhaut und des farblichen Gesamterscheinungsbildes.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

Dächer

Die zulässige Hauptgebäuderichtung erfolgt parallel zum Verlauf der „Pater-Deimel-Straße“.

Als Bedachung ist vorzugsweise eine begrünte Dachfläche vorzusehen. Alternativ ist eine Dacheindeckung zulässig, sofern diese ausschließlich aus schwarzen, dunkelgrauen oder dunkelbraunen Bedachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ bestehen

Zulässige Farben:

schwarz, ähnlich wie Nr.8022, 9004, 9005 und 9011,
dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie
dunkelbraun, ähnlich wie Nr. 8014 und 8019.

Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen. Nuancierte oder ornamentierte Dacheindeckungen und die Verwendung glänzender Materialien sind unzulässig. Zinkeindeckung, untergeordnete verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 0,60 cm nicht überschreiten.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.

Außenwände

Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk sowie Fachwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturstein, Steinmaterial oder aus Schieferplatten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine, Metalle oder Fliesen) ist unzulässig.

Für die Außenwände dürfen nur hell sandfarbene, weiße oder hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden. Zulässige Farben:

hell sandfarben, ähnlich wie Nr.1013 und 9015,
weiß, ähnlich wie Nr. 9001 und 9003 sowie
hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018.

Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. Sie sind jedoch im Farbton den vorgenannten Farben anzupassen.

Holzkonstruktionen mit sichtbar überstehenden Eckverbindungen (z.B. bei Arten der Blockbohlenbauweise) sind unzulässig.

Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 65 (1) BauO NRW sind davon ausgenommen.

Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Fenster- und Türöffnungen mit stehendem Format gegliedert werden. Die Fassadengliederung der einzelnen Geschosse ist aufeinander abzustimmen.

5.8 Grünfläche

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich als ein Teil der Betriebsfläche der Friedhofsgärtnerei ein ca. einen Meter hoher Erdwall, der mit heimischen Pflanzen sowie Ziergehölzen aus dem Gärtnereibetrieb bewachsen ist. Dieser Bereich soll sich selbst überlassen werden, so dass mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen an der Fläche hier das zufällige Pflanzenagglomerat dauerhaft als grünes Gestaltungselement erhalten bleibt.

6. Natur und Umwelt

6.1 Inhalt und Ziele der Planung, Bedarf

Der Plan der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.46 „Kommunalfriedhof“ erfüllt die Voraussetzungen eines „einfachen Bebauungsplans“ im Sinne des § 30 Abs.3 BauGB.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und besitzt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im "beschleunigten Verfahren", dadurch auch zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“.

Das beschleunigte Verfahren bringt folgende Erleichterungen:

- Es besteht keine Verpflichtung zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung.
- Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich, da in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Das beschleunigte Verfahren stellt folgende Anforderungen:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz richten sich dennoch nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15. November 2016. Bei der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Planbereich ist im vorgefundenen Zustand weitgehend anthropogen überformt. Die biologische Vielfalt ist im unteren Bereich anzuordnen.

6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlagen 1 zählt das Neubauvorhaben nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 (2) UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in 4 km Entfernung und somit außerhalb des untersuchungsrelevanten Bereichs.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor (s. Kap. 6.5), so dass auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.

6.4 Landschaftsplan

Für den Planbereich liegt kein gültiger Landschaftsplan vor.

6.5 Umweltrelevante Belange

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Dennoch sind die umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Daher wurde eine Prüfung vorgenommen, inwieweit besonders für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. anzunehmen ist, dass erhebliche Auswirkungen über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

§§ BauGB	Umweltbelang	a) Inhalt der Umweltprüfung b) Voraussichtl. erhebliche Auswirkungen	Prüfmethode, ggf. Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	a) Der Geltungsbereich stellt nach derzeitigen Erkenntnissen keinen biologisch vielfältigen und ökologisch hochwertigen Lebensraum dar. Mit der geplanten Bebauung sind keine über das bisherige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter zu erwarten, da die betroffenen Flächen bislang schon ähnlich genutzt wurden (Versiegelung, bauliche Anlagen, anthropogene Überprägung, artenarmen Vegetation), Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.	Geoportal.NRW, ELWAS NRW, LANUV Infosysteme, ASP I zum Bebauungsplan,

		Die ASP I kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung aufgezeigter Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. b) keine	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	b) keine	LANUV-Infosysteme, ASP I zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	b) keine	Denkmalliste der Stadt Olpe: Baudenkmäler, ortsfeste Bodendenkmäler, Geoportal.NRW,
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan

	Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	b) keine	-
§ 1a (2)	1. Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, 2. zusätzliche Bodenversiegelungen, 3. Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	b) 1. keine Erweiterung b) 2. keine weitere Versiegelung b) 3. keine	Bebauungsplan
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	b) keine	s. Kap. 1

Baumschutz

Die Kreisstadt Olpe hat bisher keine Baumschutzsatzung erlassen. Der Ersatz von zwei zu fällenden Gehölze kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

6.6 Fazit

Die beabsichtigte Überbauung der Grundstücksflächen wird unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Gegebenheiten zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der aufgelisteten Umweltschutzgüter führen. Eine über das bisher schon zulässige Maß an Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB angeführten umweltrelevanten Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufen werden können, zu erwarten sind.

6.7 Artenschutz

6.7.1 Unterlagen zur Artenschutzprüfung Stufe 1

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbare sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Für die artenschutzrechtliche Abhandlung Stufe 1 wird innerhalb des Änderungsbereiches eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen durchgeführt:

6.7.2 Pflanzen

Als potentielle natürliche Vegetation liegt hier allgemein im Talraum abseits der Gewässerränder das natürliche Wuchsgebiet des Bergland-Eichen-Hainbuchenwaldes (Stellario-Carpinetum).

Das Plangebietes ist annähernd vollständig mit Gewächshäusern, Arbeits- und Verkaufsflächen sowie nicht überdachten Arbeitsflächen (einschl. Maschinenunterstände etc.) bebaut.

Im Norden zur Abgrenzung des Nachbargrundstückes liegt ein Wall, welcher mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt ist.

Bewertung:

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.

6.7.3 Tiere

Für die artenschutzrechtliche Abhandlung wird innerhalb des Eingriffsbereiches eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen (Lebensraumtypen) durchgeführt.

Zur Informationsgewinnung wurden die dort verzeichneten Eintragungen der LANUV-Informationssysteme (das Planvorhaben liegt im Bereich des Messtischblattes „Olpe“ im Quadranten 3 der Nr. 4913), Schutzgebietskarten und -beschreibungen sowie frühere eigene Projekte aus der Umgebung ausgewertet. Des Weiteren wurde das Gelände zur Erhöhung der Aussagesicherheit in Augenschein genommen.

Planungsrelevant sind alle wild lebenden Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen

Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann. Mindestens diese festgelegten relevanten Arten werden hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG überprüft.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4913 für den Lebensraumtyp „Gebäude

Art Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Gebaeu
Säugetiere				
<u>Myotis daubentonii</u>	<u>Wasserfledermaus</u>	Nachweis	G	FoRu
<u>Nyctalus leisleri</u>	<u>Kleinabendsegler</u>	Nachweis	U	(FoRu)
<u>Nyctalus noctula</u>	<u>Abendsegler</u>	Nachweis	G	(Ru)
<u>Pipistrellus nathusii</u>	<u>Rauhautfledermaus</u>	Nachweis	G	FoRu
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	<u>Zwergfledermaus</u>	Nachweis	G	FoRu!
Vögel				
<u>Delichon urbica</u>	<u>Mehlschwalbe</u>	Nachweis	U	FoRu!
<u>Falco tinnunculus</u>	<u>Turmfalke</u>	Nachweis	G	FoRu!
<u>Hirundo rustica</u>	<u>Rauchschwalbe</u>	Nachweis	U↓	FoRu!
<u>Passer montanus</u>	<u>Feldsperling</u>	Nachweis	U	FoRu
<u>Phoenicurus phoenicurus</u>	<u>Gartenrotschwanz</u>	Nachweis	U	FoRu
<u>Strix aluco</u>	<u>Waldkauz</u>	Nachweis	G	FoRu!
<u>Sturnus vulgaris</u>	<u>Star</u>	Nachweis	U	FoRu

Erhaltungszustand in NRW (Kontinentaler Bereich)

G = günstig
U↓ = ungünstig (auf-/absteigende Tendenz)
S = schlecht

Legende der Lebensstätten-Kategorien

- FoRu - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)
- FoRu! - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum)
- (FoRu) - Fortpflanzung- und Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)
- Na - Nahrungshabitat (Vorkommen im Lebensraum)
- (Na) - Nahrungshabitat (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)

Artenschutzrechtliche Relevanz

Einige geschützte Tiergruppen bzw. Pflanzenarten werden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, da keine Gefährdung der lokalen Population besteht.

Bei diesen Arten handelt es sich um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Gebiet verbreitete Arten (z.B. die besonders geschützten Arten Igel, Spitzmaus, Maulwurf), deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, da im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Jagdbares

Wild ist zudem von der Untersuchung ausgeschlossen (Ausnahme: Waldschnepe).

Für das Plangebiet ist daher das durch die Bebauung möglicherweise entstehende Konfliktpotential für die geschützte Wirbeltierarten Fledermäuse und Brutvögel zu beschreiben.

Fledermaus-Arten

Für den Planungsraum werden 5 Fledermausarten erwähnt. Winterquartiere kommen hier nicht vor.

Vier der o.g. Arten können in Spalten oder Verstecken an Gebäuden Sommerquartiere finden. Nur der Große Abendsegler als typische Waldart lebt im Sommer in Bäumen. Diese kann das Gebiet jedoch auch nach Durchführung der Planung weiter im Überflug in großen Höhen als Jagdquartier nutzen.

Die gemauerten Gebäude der Gärtnerei sind noch in Betrieb und auch nicht baufällig und werden täglich bewirtschaftet, so dass eine ungestörte Populationsbildung der 4 weiteren potentiellen Gebäudefledermausarten unwahrscheinlich ist. Ruhestätten in Glashäusern sind aufgrund deren Bauweise höchst unwahrscheinlich.

Ein Vorkommen von Fledermauspopulationen auf dem Gelände der Gärtnerei ist daher ausgeschlossen.

Vögel

Durch das Infosystem des Landesumweltamtes (LANUV) sind 7 Vogelarten erfasst.

Davon sind 3 Arten horst- oder höhlenbrütend.

- Turmfalke
- Waldkauz
- Star

Für diese Arten stehen keine geeigneten Bäume oder Materialien zum Herrichten von (Halb-)Höhlen zur Verfügung.

Auch für die Gartenvögel (im weitesten Sinn)

- Feldsperling
- Gartenrotschwanz

ist keine ausreichende Vegetation vorhanden. Das Gebüsch an der Nordseite wird durch die Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, doch stellt es keinen bedeutenden Lebensraum dar.

Einer potentiellen Ansiedlung von

- Mehlschwalbe und
- Rauchschwalbe

stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Wege. Derzeit waren am Bestandgebäude jedoch keine Hinweise der Arten zu finden, was vermutlich darauf zurückzuführen ist, dass im Umfeld keine Möglichkeiten zur Werbung von Baustoffen vorhanden sind. Auch an Wasserflächen mangelt es.

Daher kann prognostiziert werden, dass für die Artengruppe der Vögel durch das

Planvorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 entstehen werden.

Es bestehen keine Hinweise zum Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches.

Fazit

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Populationen von Fledermäusen und heimische Brutvögeln, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, sind im vorliegenden Fall daher sicher auszuschließen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Olpe weist darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG der kommunalen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung entzogen sind. Diesen Belangen muss daher im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten in jedem Fall Rechnung getragen werden und weist auf folgendes hin:

Die vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG stellt bei streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) eine Straftat nach § 71 BNatSchG dar.

Daher wird empfohlen, vor Abriss der Gebäude diese durch eine Fachperson auf Vorkommen von Einzelindividuen der Fledermäuse überprüfen zu lassen.

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

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die geplante Wohnanlage stellt in Bezug auf die in der Nachbarschaft befindlichen Wohngebäude und sonstigen Nutzungen keine Verschlechterung in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Situation dar. Die Wohnnutzung rückt nicht näher an Betriebe heran als dies die bisherige Wohnbebauung bereits tut. Damit ist auch sichergestellt, dass in der neuen Wohnanlage gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzutreffen sein werden.

Die Wohnnutzung ersetzt das bisher hier anzutreffende Angebot einer Friedhofsgärtnerei. Der Dienstleistungsanbieter für Grabpflege war selbst kein interner Bestandteil der Friedhofsanlage, die sich jenseits der „Pater-Deimel-Straße“ befindet. Gleichwohl stellte er ein Dienstleistungsangebot für den Friedhofsbetrieb und die Friedhofsbesucher dar. Die nunmehr wegfallenden Dienstleistungen werden zukünftig von anderen Dienstleistern in der weiteren Umgebung mit ähnlicher Ausrichtung wahrgenommen. Die Kultur der Grabpflege hat in den letzten Jahren einen großen Umbruch erlebt. Immer mehr Menschen wenden sich von der klassischen Friedhofsgärtnerei ab, versorgen sich mit Pflanzen und sonstigem Grab schmuck aus den örtlichen Bau, Garten- und Discountmärkten und nehmen daher in immer geringerem Maße die Angebote von Gärtnereien wahr. Dies hat nicht zuletzt auch dazu geführt, dass es im Olper Stadtgebiet und damit auch im näheren und weiteren Umfeld des Friedhofes kein Gärtnereiangebot mehr gibt. Dementsprechend kann sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft des Kommunalfriedhofes kein Gärtnerei- oder Grabpflegebetrieb halten. Die Ansiedlung der Wohnanlage verändert weder die Nachfrage nach friedhofsnaher Dienstleistung noch schränkt sie den Zugang der Friedhofsbesucher nach diesen Dienstleistungen ein.

Die Wohnanlage stellt damit keine Beeinträchtigung für den Friedhofsbetrieb und seine Besucher dar.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die geplante Wohnanlage mit einer geplanten Anzahl von 16 bis 19 Wohneinheiten kann von der ausgebauten „Pater-Deimel-Straße“ ohne weiteres aufgenommen werden. Es ist nicht mit Überlastungserscheinungen zu rechnen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Gemeindestraße den zusätzlich entstehenden Ziel- und Quellverkehr zusätzlich zum Verkehr durch die Friedhofsbesucher problemlos abwickeln kann.

Dies schließt auch ausdrücklich den Einmündungsbereich der „Pater-Deimel-Straße“ in die „Westfälische Straße“ ein.

7.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die durch die Planung vermutlich verursachte Erhöhung des technischen Ver- und Entsorgungsaufwandes (Wasser, Abwasser, Abfall, Gas, Strom, Kommunikationsmedien) ist für die Lage am Rande des verdichtet bebauten Stadtzentrums eher gering und daher von den Ver- und Entsorgungsträgern ohne besondere Schwierigkeiten bei der Netzanpassung zu leisten.

Die Auswirkungen auf die wohnungsnah soziale Infrastruktur lassen sich noch nicht genau beziffern. Es ist allerdings auch diesbezüglich zu vermuten, dass die vorhandenen kommunalen Einrichtungen, wie Kita, Schule, Seniorenbetreuung etc. durch den überschaubaren Zuwachs an Wohnbevölkerung durch das Plangebiet nicht zu Überlastungstendenzen im entsprechenden Infrastrukturangebot der Stadt Olpe führen werden.

7.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in mehr als 4 km Entfernung und somit außerhalb des untersuchungsrelevanten Bereichs.

Ein wesentlicher Verlust an Vegetation tritt durch die Planung nicht ein. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden könnte, wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 1 nicht prognostiziert.

Es bestehen keine Hinweise zum Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches.

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

7.5 Kosten

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt der Eigentümer der Plangebietsflächen. Die Höhe der Kosten beschränkt sich 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.

Der Eigentümer bringt die erforderlichen Finanzmittel durch eigene Mittel sowie eigene eigene Leistungen auf. Weitere Kosten, wie etwa die Tragung der Erschließungsmaßnahmen, werden im Zuge eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Nutznießer der Planung / Eigentümer der Grundstückflächen und der Stadt Olpe verbindlich geregelt.

8. Verfahrensablauf

Datum	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans 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	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB sowie öffentliche Bekanntmachung des Termins der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB
Datum	Öffentliche Bürgerversammlung bzw. frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Rathaus Olpe
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 der Änderung des Bebauungsplans

9. Rechtsgrundlagen

- 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 S. 6),

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S.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).