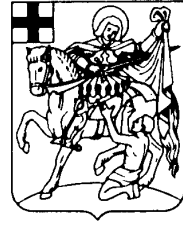


Stadt Olpe

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 296/13-4

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58
„Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge“
(beschleunigtes Verfahren)**

Vom 18.11.2013

Az.: 621.41:058.3

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. 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. Artenschutz
9. Sonstige Umweltbelange
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Sonstige Fachplanungen
12. Städtebauliche Daten
13. Kosten
14. Beteiligungsverfahren
 - 14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 14.4. Behördenbeteiligung
 - 14.5. Ergebnis der Abwägung

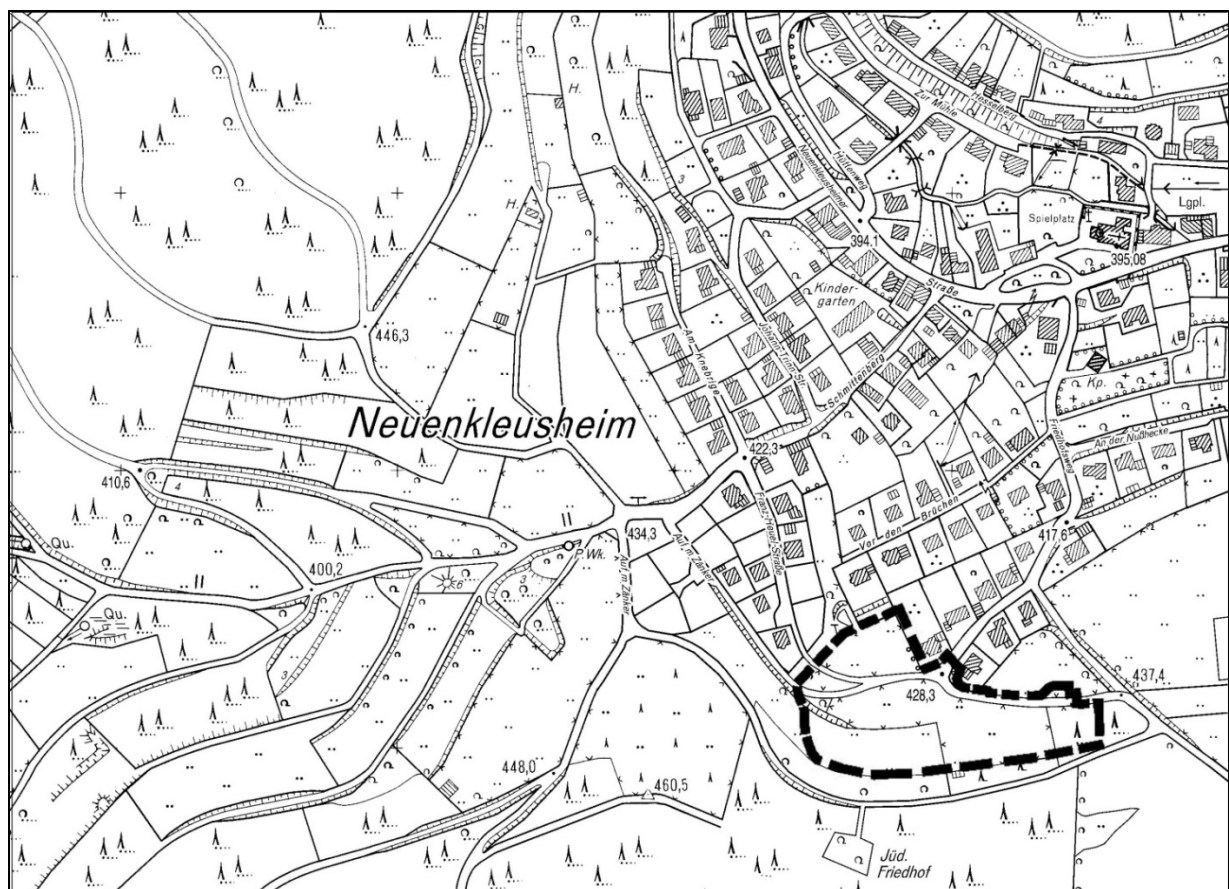
1. Verfahrensablauf

02.05.2013	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)
24.05.2013	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB
24.05.2013	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
29.05.2013	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
11.06.2013	Öffentliche Bürgerversammlung am 11.06.2013 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe
12.06.2013 - 12.07.2013	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
19.09.2013	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)
09.10.2013	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
02.10.2013	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
14.10.2013 – 15.11.2013	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

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Neuenkleusheim–Auf'm Kleusheimer Berge“ liegt im südlichen Bereich des Baugebietes „Auf'm Kleusheimer Berge“ und am südwestlichen Rande der Ortschaft Neuenkleusheim. Das Änderungsgebiet schließt nördlich direkt an die Bebauung am Friedhofsweg an. Die Grünflächen, die an die Baugrundstücke der Straßen Franz-Heuel-Straße und „Vor den Brüchen“ angrenzen, bilden die Begrenzung des Gebietes nach Westen und Norden. Im Süden und Osten reicht das Plangebiet bis an die vorhandene Baumbepflanzung des Grundstücks Gemarkung Kleusheim, Flur 17, Nr. 569.

Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ungefähr 1,35 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

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 „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Die Ortschaft Neuenkleusheim liegt unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans.

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

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

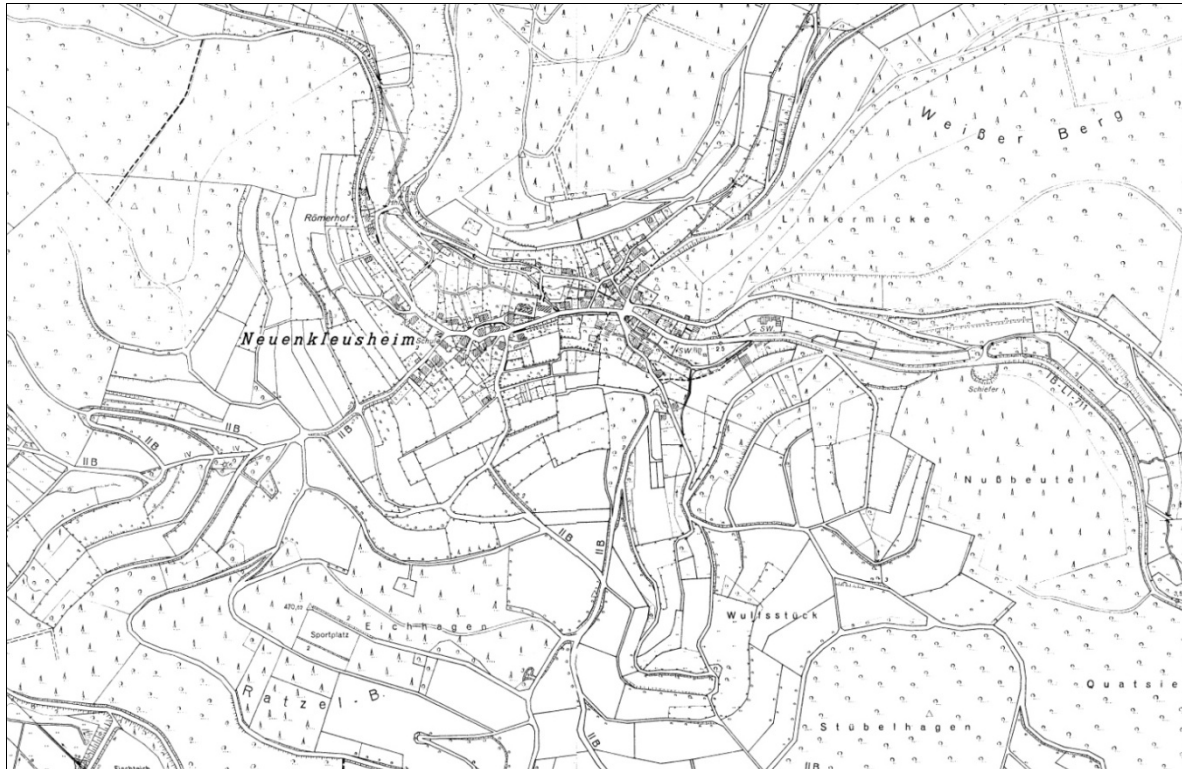
Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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.

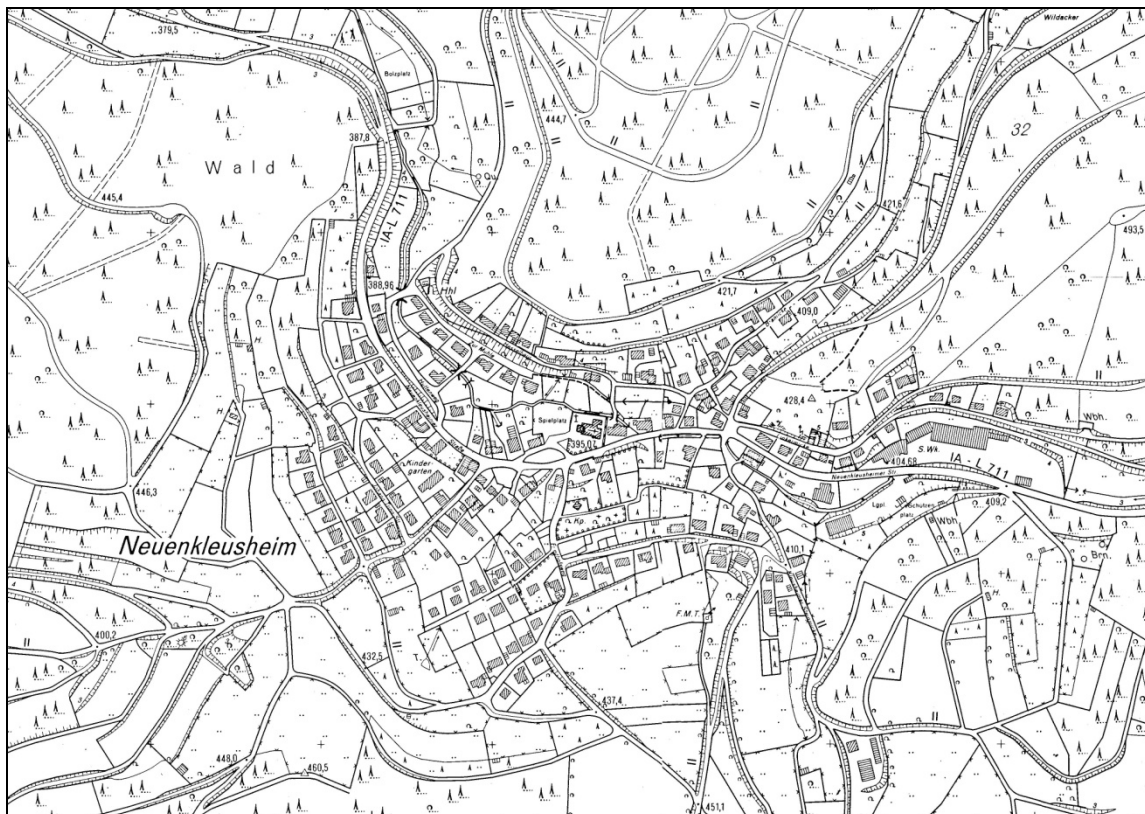
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet lag bis vor wenigen Jahrzehnten außerhalb der geschlossenen Bebauung der Ortschaft Neuenkleusheim. Die Fläche war geprägt von angrenzenden Wiesen- und Weideflächen sowie von Flächen mit Nadel- und Laubgehölz. Auf der Deutschen Grundkarte (DGK 5000) ist erkennbar, dass sich die Bautätigkeit der Ortschaft bis zum Jahr 1952 in der Tallage entlang der Neuenkleusheimer Straße orientierte. Die erste Bebauung entwickelte sich schon in der Zeit entlang der Straße Schmittenberg in Richtung Süden.



Ausschnitt aus der DGK 5000 von 1952

Der Vergleich mit der Grundkarte aus dem Jahre 1998 zeigt, dass sich die Erweiterung des Dorfes in Richtung Süden ständig weiter entwickelt hat. Das heutige Baugebiet „Auf'm Kleusheimer Berge“ schließt direkt an diese Bebauung an.



Ausschnitt aus der DGK 5000 von 1998

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst die zukünftige Wohnbebauung am südlichen Ende des Friedhofsweges, die an einer geplanten Stichstraße gelegene Bebauung und die an die Bauflächen angrenzenden Grünflächen.

Im Bereich der im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke soll unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in der Stadt Olpe -insbesondere im ländlichen Bereich- und die damit verbundene geringeren Nachfrage nach Baugrundstücken, die Anzahl der bebaubaren Grundstücke in Neuenkleusheim verringert werden. Es ist geplant, zugunsten privater Garten- und Grünflächen auf eine Stichstraße als Erschließungsanlage und auf zwei der angrenzenden Baugrundstücke zu verzichten.

Ziel der Planung ist, die Festsetzungen des Bebauungsplanes der baulichen Entwicklung des Dorfes anzupassen. Damit soll der Erhalt der vorhandenen dörflichen Struktur gefördert und gestärkt werden. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsflächen sowie zu Grünflächen getroffen.



Luftbild von 2011 mit Blick auf das Plangebiet

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 58 „Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge“ vom 26.10.2001 in der Fassung der 2. Änderung vom 12.07.2011 sind die Flächen des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche und im Nordwesten

als öffentliche Grünfläche mit Spielplatznutzung festgesetzt. Das Baugebiet ist geprägt durch eine offene Bauweise in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit großzügigen privaten Gartenflächen. Die Beibehaltung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Grundlage für eine der Struktur des Plangebietes angemessene Bebauung. Die maximale Geschosszahl sowie die Dachneigung sind entsprechend dem Bestand angepasst und werden aus der bisherigen Festsetzung übernommen.



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

Durch die I-geschossige Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung der Fußbodenhöhen bei einer II-Geschossigkeit wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung bei dem stark abfallenden Gelände nördlich des Friedhofsweges sichergestellt. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche im Süden des Plangebietes wird ein Übergang zu den umliegenden Ausgleichs- und Waldflächen geschaffen. Ein Biotopverbund mit den angrenzenden Gärten wird somit gefördert. Da in unmittelbarer Nähe im Dorfmittelpunkt ein gut ausgestatteter Kinderspielplatz vorhanden ist und direkt angrenzend ein Mehrgenerationenplatz neu entstanden ist, wird auf die Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die geplante überwiegende Wohnnutzung. Anlagen gem. § 4 (3) Nr.2 bis Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: I (Vollgeschoss)
GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
SD (Satteldach) 35° - 42°
FFB EG (Fußbodenfertighöhe) über NN

Festsetzung: I (Vollgeschoss)
GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
SD (Satteldach) 35° - 42°

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst. Die Grundflächenzahl wird von der umgebenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet übernommen.

Durch die I-geschossige Bauweise in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude, die sich dem vorhandenen Gelände anpasst, sichergestellt.

Wegen der schwierigen topographischen Situation wird nördlich des Friedhofsweges bei einer I-geschossigen Bauweise eine Erdgeschossfußbodenhöhe (FFB EG OK) festgesetzt, die eine rechnerische Überschreitung der I-Geschossigkeit der Wohngebäude erlaubt. Mit dieser Festsetzung wird auch in stärkeren Hanglagen eine dorfgerichte Bebauungshöhe gesichert.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o (offen)

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

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Die Festsetzungen ermöglichen so dem Charakter des Gebietes angepasste Baukörper.

7.5. Äußere Gestaltung

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

Der Bestand und das Umfeld des Plangebietes sind gegenüber sonst üblichen strengeren Vorgaben Grundlage für weiter gefasste Vorschriften in Bezug auf Dachform und –neigung.

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

Private Grünfläche ist als Übergang zur Gartenfläche zwischen der im Urfassung des Bebauungsplanes vorgeschriebene Fläche zur Anpflanzung sonstiger Bepflanzung (stufiger Waldaufbau und Obstgehölze) festgesetzt. Es soll ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft bzw. zur vorhandenen Waldfläche gesichert werden.

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

Maßnahmen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Gewässer sind innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grünflächen festgesetzt. Zum Schutz des Landschaftsbildes sieht die Festsetzung eine Bepflanzung mit Hecken und heimischen Laubgehölzen vor.

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

Das Plangebiet der 3. Änderung wird über den Friedhofsweg und über eine neu geplante Stichstraße, die zurzeit als Wirtschaftsweg genutzt wird, erschlossen. Nördlich des Baugebietes „Auf'm Kleusheimer Berge“ führt der Friedhofsweg auf die Neuenkleusheimer Straße (L 711), die das Dorf Neuenkleusheim an die (B 54) und somit an das überörtliche Straßennetz anbindet. Die Stadt Olpe verfügt in ihrem Stadtgebiet über Anschlüsse an die BAB 45, Anschlussstelle Olpe (Sauerlandlinie) und an die BAB 4, Anschlussstelle Olpe-Süd/Wenden (Köln-Olpe).

Ein Wirtschaftsweg am Ende des Friedhofsweges stellt eine verkehrstechnische Verbindung zur Franz-Heuel-Straße für Fahrzeuge des Winterdienstes, Feuerwehr usw. her, die jedoch für den öffentlichen PKW-Verkehr gesperrt ist, um unnötigen Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Die Straßen und Wege im Plangebiet sind als Straßenverkehrsfläche und als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 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 Plangebietes sind im Friedhofsweg vorhanden. Die Ergänzung der vorhandenen Anlagen ist vorgesehen. Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Neuenkleusheim-Auf dem Kleusheimer Berge“.

8. Artenschutz

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

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

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

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

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verböten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die **europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten**.

Es wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist eine Ortsbesichtigung erfolgt und sind die verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt worden (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“).

Das Plangebiet ist durch intensiv genutztes Mäh- und Weideland geprägt. An den Böschungsflächen entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges und südlich des Friedhofsweges befinden sich Flächen mit Wald- und Feldgehölzen sowie vereinzelte lebensraumtypische Bäume. Ein Biotopverbund mit anderen Bereichen besteht nicht. Unter Berücksichtigung des Vorhabens und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen worden.

Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte erscheinen ausgeschlossen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit von März bis September zulässig.

9. Sonstige Umweltbelange

Seit 01.01.2007 besteht nach § 13a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2 ha in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da der vorliegende Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB enthält eine Erweiterung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB). Es ist unter anderem durch eine Freistellung von der förmlichen Umweltprüfung sowie von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gekennzeichnet.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Diese Kennzeichnung stellt dabei keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen dar. Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge“ oder Teile davon sind dort nicht aufgeführt. Die geophysikalische Untersuchung zur Bewertung der bergbaulichen Situation aus dem Jahre 2000 (Planungsbüro TABERG GmbH; Lünen) in Neuenkleusheim hat ergeben, dass das ehemalige Abbaugelände nicht bis an das Plangebiet der 3. Änderung heranreicht.



Ergebniskarte der 3D – Geoelektrik aus dem Jahre 2000

Für das Plangebiet werden Änderungen bei den Festsetzungen zu Grünflächen, zu Verkehrsflächen und zur Art der Nutzung getroffen. In der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsflächen sollen zu Gunsten privater Grünflächen und Gartenflächen aufgegeben werden.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren dabei gegenüber der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 58 „Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge“ in ihrer Gesamtbilanz eine Verbesserung.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Neuenkleusheim Auf'm Kleusheimer Berge“ kann eine 651 m² große Straßenverkehrsfläche, die eine Vollversiegelung nach sich ziehen würde, aufgegeben werden. Weiterhin wird die Wohnbaufläche durch diese Änderung um 875 m² verringert. Die Aufgabe dieser Flächen ermöglicht eine Erweiterung der festgesetzten Grünflächen um 1.526 m², die als private Grünfläche ausgewiesen wird. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 führt somit zu einer geringeren eingriffsbedingten Kompensationsverpflichtung für das gesamte Baugebiet „Neuenkleusheim-Auf'm Kleusheimer Berge“.



Die Neubewertung der Plangebietsflächen zeigt, dass sich im Vergleich zwischen der Festsetzung des Gebietes in der Urfassung und der 3. Änderung eine positive Bilanz von 2.906 Punkten ergeben hat. Diese Minderung der „Eingriffsbedingten Kompensationsverpflichtung“ durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll bei der Kompensationsverpflichtung der Urfassung zum Abzug gebracht werden. Da die Kompensationsmaßnahmen der Bebauungspläne Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olpe Stadtwald“ und Nr. 58 „Neuenkleusheim – Auf'm Kleusheimer Berge“ mit dem Verfahren „Das Öko-Konto“ berechnet worden sind und eine Bilanzierung nach dem LANUV-Verfahren im Bereich der 3. Änderung mit der ursprünglichen

Berechnungssystematik nicht vergleichbar ist, wird die Kompensationsminderung in dem bisher angewandten Berechnungsverfahren durchgeführt.



Foto 1999 bei Aufstellung der Urfassung



Foto 2013 bei Aufstellung der 3. Änderung

Der Vergleich des Plangebietes in der Zeit zwischen 1999 (Bestandsaufnahme bei der Erstellung der Urfassung) und 2013 zeigt, dass eine Änderung der Flächennutzung nicht stattgefunden hat. Die Flächen werden als intensiv genutztes Mäh- und Weideland genutzt. Eine Veränderung ist jedoch in der Wuchshöhe des Fichtenbestandes zu erkennen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es sind keine Gebäude und somit auch keine die dem Denkmalschutz unterliegen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes 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: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

11. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplan allgemein liegen neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Gutachten zugrunde.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	vorhanden	geplant
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.900 m ²	ca. 9.025 m ²
Grünfläche (privat)	ca. 1.265 m ²	ca. 2.791 m ²
Verkehrsflächen	ca. 2.335 m ²	ca. 1.684 m ²
Gesamt	ca. 13.500 m ²	ca. 13.500 m ²

13. Kosten

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes wird auf eine Stichstraße als Erschließungsanlage verzichtet. Weitere Kosten fallen deshalb für die Kreisstadt Olpe nicht an.

14. Beteiligungsverfahren

14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 11.06.2013 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 12.06.2013 bis 12.07.2013.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW -, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe - vor. In den Äußerungen geht es um Fragen des Bergbaus, der Abwasserbeseitigung und des Artenschutzes.

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 14.10.2013 bis 15.11.2013 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 um die Abwasserbeseitigung und den Eingriffsausgleich. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.5 Ergebnis der Abwägung

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

Olpe, 18.11.2013

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter