



**Stadt Olsberg**  
**Stadtteil Bigge**

## **14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Unterm Stausee“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
----------------	-------------------

Teil B: Planteil

**Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**

***- beschleunigtes Verfahren -***

September 2023

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planänderung .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB .....	3
2.2	Verfahren und Verfahrensschritte .....	4
2.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
2.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	6
2.4	Verkehrliche Erschließung .....	6
2.5	Ver-/Entsorgung .....	7
2.5.1	Löschwasserversorgung: .....	7
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	8
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
3.3	Bebauungsplan Nr. 102 „Unterm Stausee“, 12. Änderung .....	11
<b>4</b>	<b>Festsetzungen der 14. Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>12</b>
4.1	Flächen für den Gemeinbedarf .....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4.4	Verkehrsflächen .....	13
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
4.6	Grünordnung .....	14
4.6.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.6.2	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich.....	15
4.7	Artenschutzbelange .....	15
4.8	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	17
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise für die Ausführungsebene</b> .....	<b>18</b>
6.1	Bodendenkmalpflege .....	18
6.2	Bergbau.....	18
6.3	Bahnbetrieb.....	18
6.4	Altlasten .....	19

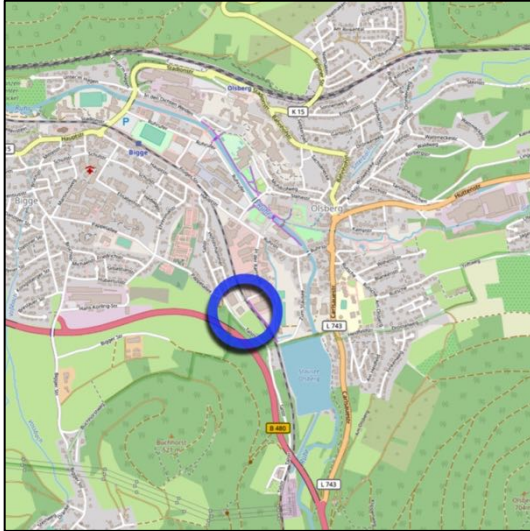
## Abbildungen

<i>Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Umbauentwurf (Verfasser: Kraft Architektur)</i> .....	1
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Geoportal NRW)</i> .....	2
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf Katasterbasis</i> .....	2
<i>„Abbildung 5: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt</i> .....	8
<i>Abbildung 6: FNP vor der Berichtigung</i> .....	10
<i>Abbildung 7: FNP nach der Berichtigung</i> .....	10
<i>Abbildung 8: BPL Nr. 102 „Unterm Stausee“, 12. u. 13. Änderung - Ausschnitt</i> .....	11
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)</i> .....	12

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen*

## 1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

### 1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planänderung



Ein bislang als Fitnessstudio genutztes Gebäude inkl. der dazugehörigen Grundstücksfreiflächen (Talstraße, Hausnummer 49) soll zu einer Kindertagesstätte für die Betreuung von bis zu 85 Kindern in 4 Gruppen umgenutzt werden.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass aufgrund eines Konflikts mit der Festsetzung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans zur zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Genehmigung nicht möglich ist und demzufolge eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)

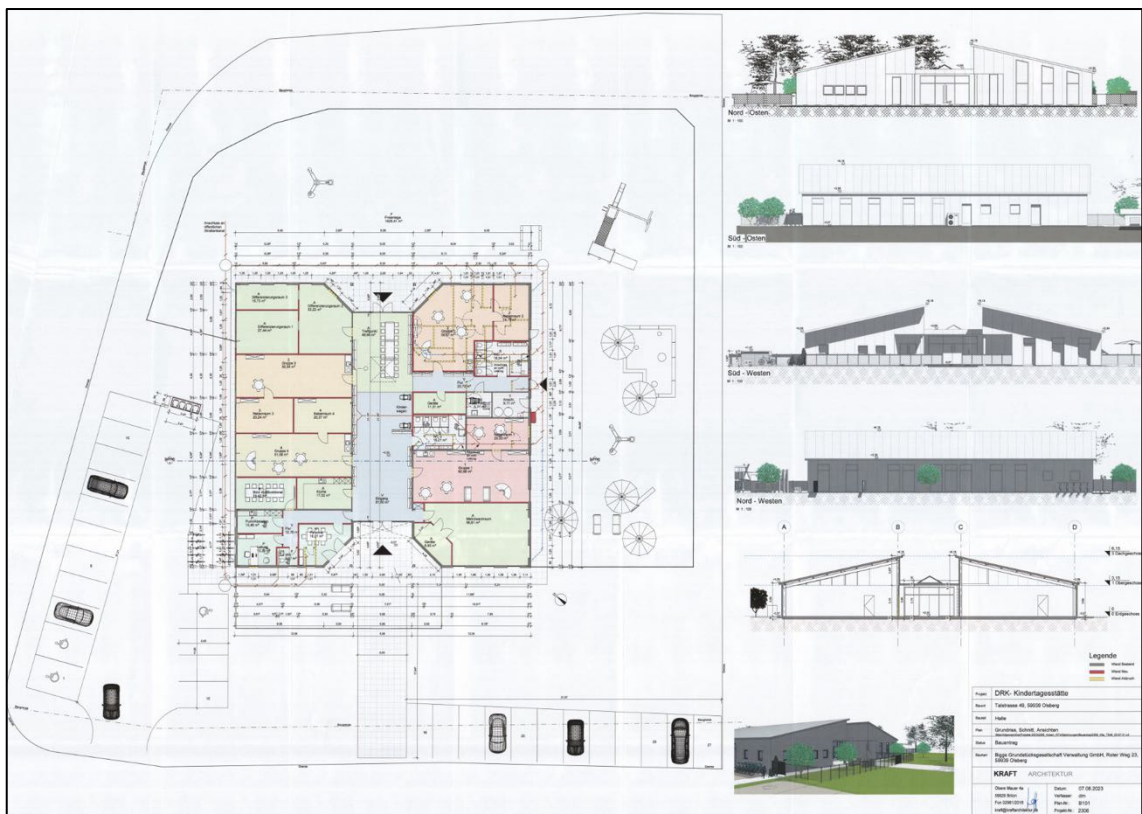


Abbildung 2: Umbauentwurf (Verfasser: Kraft Architektur)

Über die aktuell geplante Umnutzung des Bestandsgebäudes inkl. umgebender Grundstücksfreiflächen zu einer Kindertagesstätte hinaus, soll zusätzlich die Möglichkeit der

Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte durch die Einbeziehung eines rd. 0,3 ha großen Teils des südlich angrenzenden Flurstücks 554 planungsrechtlich gesichert werden, da dies aufgrund aktueller Entwicklungen perspektivisch erforderlich erscheint.

Aufgrund der im Rahmen der 13. und aktuell 14. Änderung des Bebauungsplans planerisch vorbereiteten Nutzungen: Bike-Park und Kindertagesstätten, wurde auch ein Erfordernis für eine durchgängig verkehrsgerecht ausgebaute Erschließungsstraße festgestellt. Bislang endet der ausgebaute Teil der Talstraße ca. 80 m nördlich des Flurstücks 679 (Talstraße Nr. 49).

Die Talstraße war zwar bislang bereits Bestandteil des Bebauungsplans „Unterm Stausee“ und als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Der nun vorliegende Entwurf zum Ausbau des hier betroffenen Straßenabschnittes macht jedoch einige Modifizierungen der östlichen Straßenbegrenzungslinie und insofern auch eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der 14. Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Ausschuss Planen und Bauen der Stadt Olsberg hat daher in seiner Sitzung am 24.08.2023 mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der Bebauungsplanänderung bekundet und diese förmlich eingeleitet.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und der inhaltlichen Ausrichtung auf die „Wiedernutzbarmachung“ und „Nachverdichtung“ im Siedlungskontext wird die Bebauungsplanänderung nach den Vorschriften des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

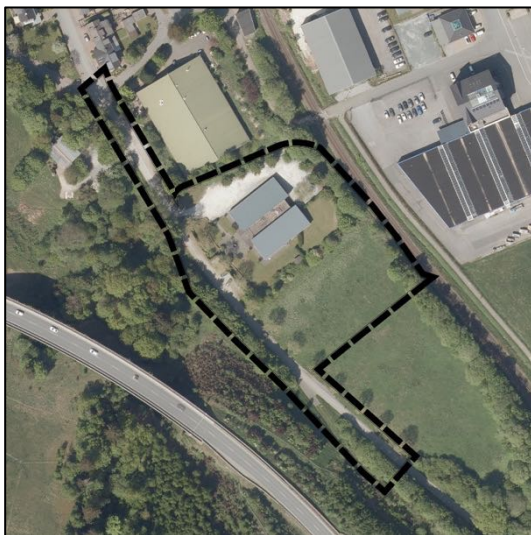


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Geoportal NRW)

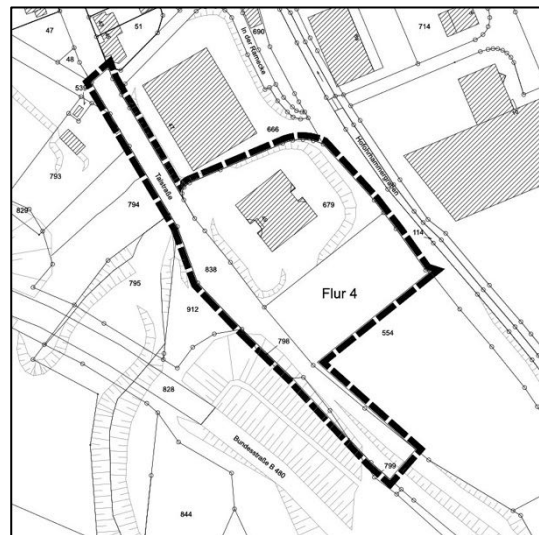


Abbildung 4: Plangebiet auf Katasterbasis

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Bigge. Der Bereich ist bereits durch verschiedene sportliche Freizeitnutzungen geprägt (Sportzentrum Hochsauerland, Fitnessstudio, Tennisplätze, Reitanlage, Stausee) und liegt zwischen der Bahnlinie im Osten und der Talstraße im Westen. Jenseits der Bahnlinie schließen sich gewerbliche Nutzungen mit z.T. großvolumiger Bebauung sowie, im Südosten anschließend, weitere Sport- und Freizeitnutzungen an.

Der vorliegende Änderungsbereich selbst besteht aus einem, bislang als Fitnessstudio genutztem Gebäude inkl. der umgebenden Grundstücksfreiflächen, die zum Teil als Zufahrts- und Stellplatzflächen genutzt wurden.

Der südliche, flächenmäßig kleinere Teil des Plangebietes umfasst den nördlichen Abschnitt des Flurstücks 554, das bislang als Intensivgrünland bewirtschaftet wurde. Dieser Flächenabschnitt ist durch die nördlich und östlich der Bahnseite bestehende Bebauung sowie den im Süden in der Umsetzungsplanung befindlichen Bike-Park, der planungsrechtlich durch die 13. Änderung des Bebauungsplans mit FNP-Änderung gesichert wurde, als Bestandteil des Siedlungszusammenhangs zu bewerten. Die Einbeziehung dieses Bereichs, der bislang bereits durch die Festsetzung als „Sondergebiet“ für eine bauliche Inanspruchnahme planerisch vorgesehen war, wird von Seiten der Stadt als erforderlich betrachtet, da aktuell ein Bedarf nach einer Fläche für die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte besteht.

Zur Bahnseite weist das Plangebiet einen markanten Gehölzbestand auf, der in der weiteren Planung durch eine Auflage zur Erhaltung berücksichtigt wurde. Ebenso die entlang der Talstraße befindlichen Baumstandorte wurden im Zuge der Straßenausbauplanung vermessen und im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Wie bereits oben beschrieben wurde ist darüber hinaus auch die Einbeziehung der Parzelle der Talstraße auf einer Strecke von ca. 250m in die Planänderung erforderlich.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst demnach die Flurstücke: 679, 554 (tw) sowie den noch nicht ausgebauten Abschnitt der angrenzend verlaufenden Talstraße (Flst. 838 – tw.) in der Gemarkung Bigge, Flur 4 und besitzt eine Größe von rd. 1,1 ha.

## **2 Verfahren**

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Änderungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

### **2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.<sup>1</sup>

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die

---

<sup>1</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stüer

vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.<sup>2</sup>

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch die Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

## 2.2 Verfahren und Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.08.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	— . — . —
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	— . — . —

<sup>2</sup> ebenda

### 2.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“<sup>3</sup>

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauch. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>4</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>5</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup>Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

<sup>4</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

<sup>5</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

<sup>6</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

### 2.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 und 4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst überwiegend Flächen, die bereits baulich genutzt sind (rd. 4.300 qm) oder bereits zur verkehrlichen Erschließung dienen (rd. 3.500 qm). Die Wiedernutzbarmachung baulicher Substanz sowie die Optimierung bestehender Verkehrsinfrastruktur entspricht der o.g. Bodenschutzklausel.

Die in den Geltungsbereich einbezogene Grünlandfläche mit einer Fläche von rd. 2.400 qm stellt eine Restfläche zwischen vorhandener Bebauung und der aktuell in Umsetzung befindlichen Planung zu einem Bike-Park im südlichen Anschluss an das Plangebiet.

Diese bislang als Intensivgrünland bewirtschaftete Fläche ist durch die Bike-Park Planung aufgrund der geringen Flächengröße selbständig nicht mehr bewirtschaftbar.

Auf Grund der agrarischen Vornutzung der Fläche (Intensivgrünland) ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen 4 durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrades demnach als mind. euhemerob eingestuft werden.

Aufgrund der Sportanlagen in der Umgebung (gleichsinnige Nutzungen), der verkehrlichen Vorbelastung der Fläche, der hervorragenden Erreichbarkeit der Siedlungslage wie auch der nur geringen Größe des Vorhabens erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, vertretbar. Weitere, derartig gut geeignete Flächen sind im Stadtgebiet auch nicht vorhanden.

## 2.4 **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzend verlaufende Talstraße an das städtische Straßennetz angebunden. Aufgrund des in der baulichen Umsetzung befindlichen Bike-Parks, der südlich an das Plangebiet angrenzt sowie den Neubau von Kindertagesstätten entsteht ein signifikanter Bedarf nach einem verkehrsgerechten, d.h. auch für Fußgänger verkehrssicheren Ausbaus der Talstraße. Daher wird ein bislang noch nicht entsprechend ausgebauter Abschnitt mit einer Länge von rd. 250 m in den Geltungsbereich der Bebauungsplan einbezogen. Damit soll das Planungsrecht für die bereits bestehende Ausbauplanung geschaffen werden.

Der entstehende Bedarf an Stellplatzflächen soll auf den Grundstücksflächen geschaffen werden.



Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Haltestelle „Bigge – Talstraße“ des RLG (Regionalverkehrs Ruhr-Lippe GmbH) gewährleistet, die in einer fußläufigen Entfernung von ca. 8 – 10 min an der nördlichen Einfahrt in die Talstraße liegt.

## **2.5 Ver-/Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und an die, in der angrenzend verlaufenden Talstraße befindliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

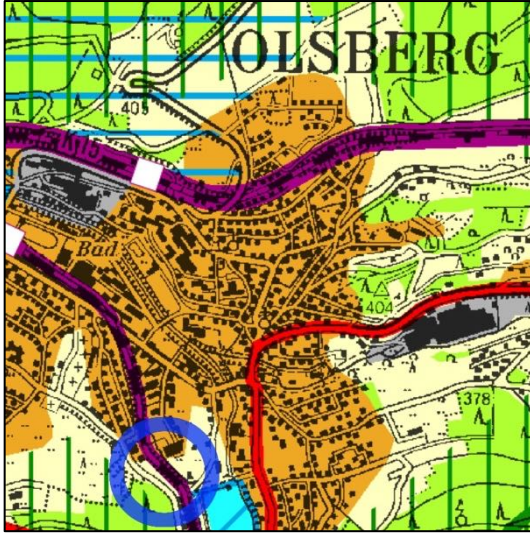
### 2.5.1 Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ist im Änderungsbereich gesichert. Nach den Vorgaben der DVGW, Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405 (Hamburg 2009) - „Informationen zur Löschwasserversorgung“ werden für Wohn- und Mischgebiete ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 ltr./min. auf die Dauer von 2 h gefordert.

Eine vorgenommene Überprüfung des vorhandenen Löschwasserpotenzials ergab eine Dargebotsmenge von 1.600 ltr./min auf die Dauer von 2 Stunden bei 1,5 bar. Der Hydrant liegt ca. 100 m nordwestlich des Änderungsbereichs im Kreuzungsbereich „In der Ramecke/Talstraße“.

### 3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regional- und Landesplanung



„Abbildung 5: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt

Der *Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis* (RPA 03/2012) ordnet das Plangebiet im nördlichen Abschnitt den *Allgemeinen Siedlungsbereichen* und im südlichen Abschnitt den *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen* zu.

Die vorliegende Planänderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dringend benötigter „Wohnfolgeeinrichtungen“ (KITAS). Demzufolge ist innerhalb der *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche* das Ziel 6 (RPA 03/2012, Textteil, S. 46 ff.) einschlägig:

„Die *allgemeine Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden* ist in den

*ASB unterzubringen. Aus ihnen können insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen entwickelt werden. Die hierfür benötigten Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form innerhalb der zeichnerisch dargestellten ASB zu entwickeln.*“

*Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche* unterliegen folgenden Zielen und Grundsätzen (RPA 03/2012, Textteil, S. 69):

„Ziel 18

(1) *In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.*

(2) *Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.*

Grundsatz 17

(1) *Bei notwendiger Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke soll die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage gewährleistet bleiben.*

Die hiervon betroffene Teilfläche des Plangebietes umfasst rd. 2.400 qm und stellt eine Restfläche zwischen dem durch bauliche Nutzung geprägten nördlichen Abschnitt und dem in Umsetzung befindlichen Bike-Park, der sich unmittelbar südlich an die Plangebietsgrenze anschließt, dar. Diese Rest-Fläche ist aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage im Siedlungsbereich sowie des fehlenden Anschlusses an größere

zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen nicht mehr als existenzbegründende Wirtschaftsfläche zu bewerten.

*(2) Die Verwendung von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll auf der Grundlage eines abgestimmten räumlichen Konzepts, das sowohl flächenhafte Maßnahmen als auch Maßnahmen zur naturverträglichen Bodennutzung enthält, erfolgen.*

*(3) Bei der notwendigen Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke ist der Erhaltung besonders schutzwürdiger Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit ein besonderes Gewicht beizumessen.“*

Nach der *Bodenkarte NRW* gem. *Geologischem Dienst NRW* handelt es sich um tonig-schluffige Kolluvisole *mittlerer Wertzahlen (45-55)*, die hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als *fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit* eingestuft werden.

Aufgrund der geringen Größe und der lediglich kleinflächigen, innerörtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann darüber hinaus auch nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: **raumbeanspruchend**<sup>7</sup> und **raumbeeinflussend**<sup>8</sup> nicht erfüllt sind.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

---

<sup>7</sup> Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

<sup>8</sup> Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

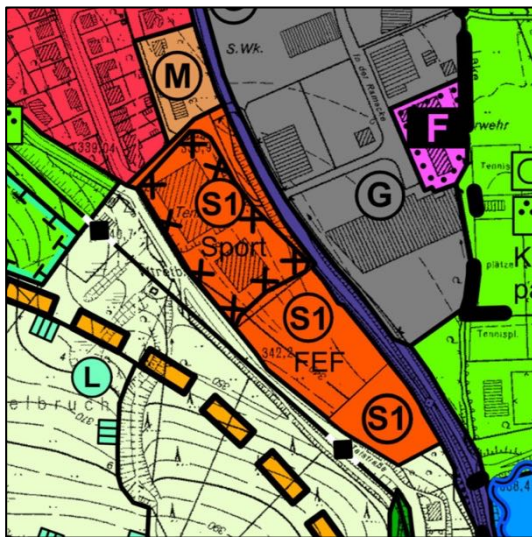


Abbildung 6: FNP vor der Berichtigung

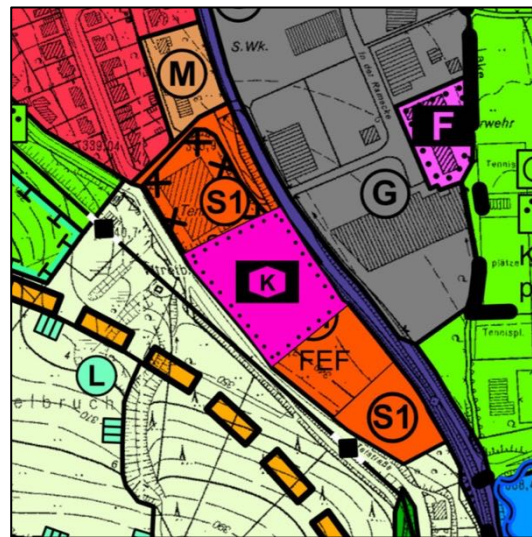


Abbildung 7: FNP nach der Berichtigung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olsberg zur Hälfte bislang nicht als „Baufläche“ dargestellt: Der von Gebäuden und Verkehrstrassen vorgeprägte südliche Bereich ist im FNP gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die nordwestliche Hälfte der Fläche ist dagegen bereits gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonstiges Sondergebiet“ dargestellt.

Die geplante Festsetzung des Plangebietes als "Gemeinbedarfsfläche" widerspricht demnach den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Jedoch "[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]" (§ 13a Abs. 2 BauGB). Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient der Umnutzung bestehender Gebäudesubstanz für öffentliche Zwecke sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine perspektivisch erforderliche entsprechende Nachverdichtung im Siedlungsrandbereich. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft der 14. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Stausee“ wird der Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.3 Bebauungsplan Nr. 102 „Unterm Stausee“, 12. Änderung



Abbildung 8: BPL Nr. 102 „Unterm Stausee“, 12. u. 13. Änderung - Ausschnitt

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Unterm Stausee“ (rechtskräftig seit dem 26.06.2012) setzt das Plangebiet bislang als „Sondergebiet“ gem. § 11 BauGB fest, wobei Anlagen, die der sportlichen Betätigung und dem Kur- und Erholungswesen dienen zulässig sind.

Die Parzelle der Talstraße wurde als „Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind drei Vollgeschosse (III), eine abweichende Bauweise (a), eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch ein Baufenster aus Baugrenzen festgesetzt, dass zur Straßenverkehrsfläche sowie zur aktuellen südlichen Plangebietsgrenze einen Abstand von 3m einhält. In Richtung der östlich verlaufenden Bahntrasse orientiert sich die Baugrenze am dort verlaufenden Gehölzstreifen.

Hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung wird das Plangebiet mittels einer „Knotenlinie“ in zwei Bereiche unterteilt:

- im nördlichen, bereits bebauten Abschnitt wird die Dachform auf das *Pultdach* (P) mit eine Neigung vom 12,5° und
- im südliche, bislang nicht bebauten Abschnitt des Sondergebietes auf das *Satteldach* (S) mit einer Neigungsspanne von 20°- 30° begrenzt.

Die südlich des aktuellen Änderungsbereichs anschließenden Flächen wurden bereits im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans für den aktuell in Umsetzung befindlichen Bike-Park planungsrechtlich angepasst.

## 4 Festsetzungen der 14. Bebauungsplanänderung

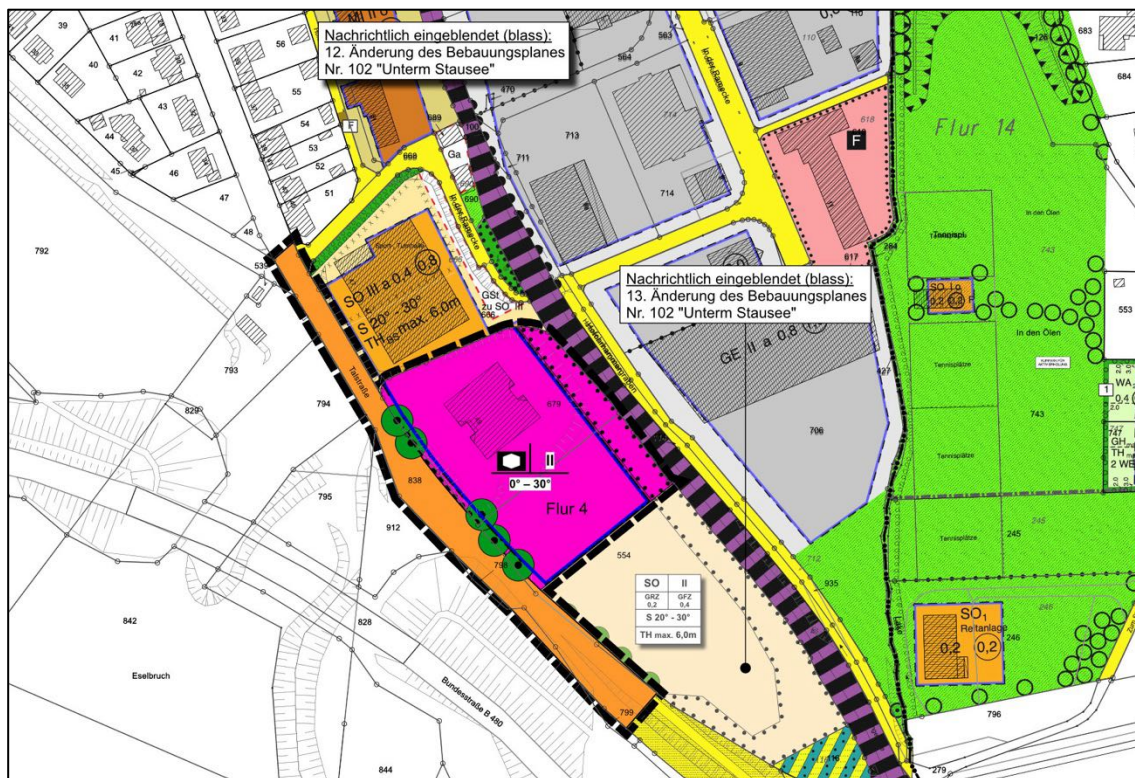


Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird im Rahmen dieser 14. Änderung, entsprechend den aktuellen Erfordernissen, wie nachfolgend beschrieben, neu gegliedert:

### 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der westliche Abschnitt des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Errichtung der dringend benötigten Kindertagesstätte geschaffen.

*Die mit der wesentlichen Nutzung oder Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen sind auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung. So ist mit einer Festsetzung als Schulfläche auch der Schulsport verbunden, ohne dass es der besonderen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf (so auch OVG Berlin Urt. v. 5.9.1986 – 2 A 1.85, BRS 46 Nr. 27 = DÖV 1986, 1068)<sup>9</sup>.*

<sup>9</sup> ebenda

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ergänzende Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, sind grundsätzlich möglich, jedoch nicht zwingend erforderlich für einen qualifizierten Bebauungsplan, da es sich bei „Flächen für den Gemeinbedarf“ nicht um einen Baugebietstyp i.S. der §§ 2 – 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt.

Im vorliegenden Fall wird die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) sowie zur Geschossflächenzahl oder Geschossfläche (GFZ / GF, gem. § 20 BauNVO) verzichtet, um größtmögliche Flexibilität für den Bau und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der dringend benötigten Gemeinbedarfseinrichtung zu gewährleisten.

Lediglich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird, gegenüber der bisherigen Regelung von III auf II Vollgeschosse als Obergrenze durch Festsetzung reduziert, da dies der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung entspricht und auch der Lage im Siedlungsrandbereich besser Rechnung getragen wird.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben durch ein Baufenster aus Baugrenzen festgesetzt. Verlauf und Abgrenzung orientieren sich weitgehend an der bisherigen Festsetzung.

Lediglich entlang der östlich verlaufenden Bahntrasse wurde die Baugrenze, orientiert am dort verlaufenden Gehölzstreifen, geringfügig zurückversetzt.

## 4.4 Verkehrsflächen

Die Talstraße war zwar bislang bereits Bestandteil des Bebauungsplans „Unterm Stausee“ und als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt, der nun vorliegende Entwurf zum Ausbau des hier betroffenen Straßenabschnittes macht jedoch einige Modifizierungen der östlichen Straßenbegrenzungslinie und insofern auch eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der 14. Bebauungsplanänderung erforderlich.

## 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 89 BauO NRW werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Um eine ortsbildgerechte aber dennoch vielfältige Dachlandschaft zu ermöglichen wird das Spektrum der zulässigen Dachneigung auf 0° bis 30° festgelegt.

Die Festsetzung orientiert sich an der im angrenzenden Umfeld vorhandenen Bebauung aus Sportanlagen, Wohngebäuden und Gewerbebauten und bietet zudem auch für den geplanten Neubau einer weiteren Kindertagesstätte ein breites Spektrum an Möglichkeiten zur Dachgestaltung.

## 4.6 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen am Siedlungsrand sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dringend benötigter Kindertagesstätten.

Bereits für den südlich angrenzenden Bereich des im Umsetzung befindlichen Bikeparks (13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Unterm Stausee“) wurde im Rahmen der grünordnerischen Betrachtung aus 2022 die intensiv genutzte Grünlandfläche als Fettwiese (EA0) klassifiziert.

Die im Plangebiet vorkommenden, von Baumarten dominierten Gehölze wurden dem Biotoptyp BA1 „flächiges Kleingehölz mit vorwiegend heimischen Arten“ zugeordnet. Der eher linienförmige Schlehenbestand wird als „Gebüsche und Strauchgruppen mit vorwiegend heimischen Straucharten“ (BB11) eingestuft.

Die einseitig entlang der Talstraße verlaufenden Spitz-Ahornbestand ist als „Baumreihe“ (BF1) klassifiziert.

Bezüglich der rechtlichen Anforderungen wurde klargestellt, dass das Plangebiet keine nach § 30 BNatSchG (§13 HAGBNatSchG) geschützten Biotope enthält.

Das Feldgehölz sowie die Ahornreihe an der „Talstraße“ weisen aber eine hohe Strukturvielfalt und eine gute Habitataignung auf. Daher ist ein Eingriff in diese Strukturen, beispielsweise durch bauliche Maßnahmen im Planungsgebiet, i.S.d. § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden und ggf. zu kompensieren.

Die Berücksichtigung dieser Anforderungen erfolgte durch die flächenhafte Festsetzung zum Erhalt der dichten Gehölzstruktur entlang der Bahnstrecke sowie die punktuelle Festsetzung der Baumreihe entlang der Talstraße zum Erhalt.

### 4.6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Der entlang der Bahnstrecke vorhandene markante Gehölzbestand wird aufgrund seiner Bedeutung für die Gebietsgliederung bzw. optische Trennung von der Bahnstrecke



durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planungsrechtlich als „zu erhaltend“ gesichert („Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“).

Damit wird auch das, bereits im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans im südlich angrenzenden Bereich festgesetzte Gliederungselement aufgenommen und in nordwestlicher Richtung – entsprechend des vorhandenen Gehölzbestandes – weitergeführt.

Darüber hinaus werden, ebenfalls in Fortführung der Festsetzungen im Rahmen der 13. Änderung, auch die entlang der Talstraße im Plangebiet vorhandenen prägenden Einzelbäume punktuell als zu erhaltend festgesetzt.

#### 4.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

Dennoch wurde erfolgt die hier erstmalig vorgenommene Aufnahme von Festsetzungen zum Erhalt der im Plangebiet bestehenden Gehölze ein qualifizierter Schutz unversiegelter Grünbestände inklusive deren positiver Effekte im Hinblick auf Boden, Wasser, Stadtklima und als Habitate für zahlreiche Tiere eine signifikante Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### Hinweise / Empfehlungen

Für den Fall, dass Gehölzschnitt oder Baumfällungen für die Umsetzung von Baumaßnahmen erforderlich sind, wird auf das zeitlich befristete Beseitigungsverbot des. § 35 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Demnach *„ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten, Bäume, die außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.“*

#### **4.7 Artenschutzbelange**

Das gesamte Plangebiet ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 102 „Unterm Stausee“ planerisch erfasst und hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO als (sonstiges) „Sondergebiet für Anlagen, die der sportlichen Betätigung und dem Kur- und Erholungswesen dienen“ festgesetzt. Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wurde der größte Teil des Plangebietes als „überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände wurden nicht durch Festsetzungen zum Erhalt geschützt.

Die Bebauungsplanänderung dient der Umwidmung von bislang als „Sondergebiet“ festgesetzten Bauflächen in die Widmung als „Flächen für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Umnutzung des bereits bestehenden Gebäudes inkl. Freiflächen zu einer Kindertagesstätte und im südlich angrenzenden, noch unbebauten Teilbereich, für die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte, geschaffen werden.

Durch die, im Rahmen dieser 14. Bebauungsplanänderung erstmalig vorgenommene Aufnahme von Festsetzungen zum Erhalt der im Plangebiet bestehenden Gehölze erfolgt ein qualifizierter Schutz unversiegelter Grünbestände inklusive deren positiver Effekte im Hinblick auf Boden, Wasser, Stadtklima und als Habitate für zahlreiche Tiere eine signifikante Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Aufgrund der, gem. LANUV-Listen im Planungsraum anzunehmenden Arten und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der im Plangebiet prägenden Gehölzstrukturen, ist nicht davon auszugehen, dass der späteren Umsetzung der Planung unausräumbare Hindernisse durch artenschutzrechtliche Verbote entgegenstehen könnten<sup>10</sup>.

Bereits in den letztjährig erstellten Fachunterlagen zum Nachbarbebauungsplan zur 13. Änd. Nr. 102 „Unterm Stausee“ wurde auf Grundlage einer örtlichen Struktur- und Biotopkartierung eine Einschätzung von Artpotentialen vorgenommen. Die Ergebnisse sind aufgrund der topografischen Nachbarschaft und der deckungsgleichen Ausstattung und der Schutzgebote zu den Gunststrukturen auf den aktuellen Planentwurf übertragbar. Die zum Nachbarbebauungsplan vorgenommene Biotop- und Artfilterung nach den einschlägigen Anforderungen der LANUV hatte zum Ergebnis, dass für die planungsrelevanten Arten keine negativen Auswirkungen entstehen würden, die nicht im Zuge einer Planumsetzung überwindbar wären. Bereits zur Bestandsaufnahme unterläge das Plangebiet siedlungstypischen Nutzungen durch Verkehr, freilaufende Hunde, etc. sowie Freizeitnutzung der näheren Umgebung. In Bezug auf die zu prüfenden Fledermäuse wurden keine essentiellen Funktionen postuliert. Mit dem Erhalt der Gehölze seien Jagdhabitat-Funktionen sowie Orientierungshilfen, etwa für anzunehmende Austauschbeziehungen i.R. des süd-östlich gelegenen Stausees sichergestellt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Lichtemissionen sei nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits als lichtverschmutzt anzusehen ist. Der Erhalt der Gehölze wirke sich auch konfliktvermeidend für zahlreiche Vögel, die vorwiegend als Freibrüter in Gehölzen einzustufen seien, aus. Bodenbrüter sowie Horst- und Großhöhlenbesiedler seien aufgrund der Realausstattung im unmittelbaren Planungsumfeld nicht zu erwarten. Als Ergebnis wurde Fall 2 nach den Prüfkriterien der LANUV festgestellt: „Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten, der Plan/das Vorhaben ist darum zulässig“.

Da das Ergebnis ohne Einschränkung auf die 14. Änd. „Unterm Stausee“ übertragbar ist, kann hier auf eine erneute artenschutzfachliche Überprüfung verzichtet werden.

### Hinweis

Für den Fall, dass Gehölzschnitt oder Baumfällungen für die Umsetzung von Baumaßnahmen erforderlich sind, wird auf die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG hingewiesen.

Daher ist vorher zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können.

---

<sup>10</sup> vgl. "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010, insbesondere Kap. 3.2. "Verbindliche Bauleitplanung".

### Empfehlung

*Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Bebauung Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).*

## **4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>11</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Die hier zur Diskussion stehenden Änderungsinhalte sind maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen. Klimaschutz.

Durch die vorliegende Planänderung erfolgt aus planungsrechtlicher Sicht keine nennenswerte Änderung der Zulässigkeiten im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahmemöglichkeiten.

Durch die erstmalig vorgenommene Aufnahme von Festsetzungen zum Erhalt der im Plangebiet bestehenden Gehölze erfolgt ein qualifizierter Schutz unversiegelter Grünbestände inklusive der positiven Effekte im Hinblick auf Boden, Wasser, Stadtklima und als Habitate für zahlreiche Tiere eine signifikante Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

---

<sup>11</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

## 5 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 1,1 ha.

Hiervon entfallen rd.

- 0,8 ha auf die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche. Davon ist ein Anteil von rd. 0,1 ha mit Bindungen zum Erhalt bestehender Bäume und Sträucher festgesetzt
- 0,3 ha auf die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

## 6 Hinweise für die Ausführungsebene

### 6.1 Bodendenkmalpflege

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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02962/982-0) und/oder dem LWL- Archäologie für 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 NW). 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 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

### 6.2 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ruhrkrone“ (Bleierz und Schwefelkies). Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist nicht bekannt.

### 6.3 Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.“

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der DB ist auf Dauer sicher auszuschließen. Im Bereich der Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedigung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedigung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Das Aufstellen eines Kranes hat auf der gleisabgewandten Seite oder in Absprache zu erfolgen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Auch dürfen hier keine Geräte oder Materialien gelagert werden. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Sollten innerhalb der Arbeiten unbekannte Rohre oder Kabel aufgefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Störstelle der DB Netz AG unter AVE.NL.WEST@deutschebahn.com zu informieren.

#### **6.4 Altlasten**

Das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises (unterste Ebene) enthält zu den Flächen im Änderungsbereich keine Eintragungen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit liegen nicht vor.

Es wird folgender Hinweis gegeben:

*Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Olsberg (Tel. 02962/982-0) und die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) zu informieren.*