



Anlage 21/16-4

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 80

„Neuenkleusheim-Sägewerk Schrage“

vom 03.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, andere Träger öffentlicher Belange)
5. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 5.1. Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
 - 5.2. Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen
 - 5.3. Erschließung, ruhender Verkehr
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Umweltbericht
 - 5.6. Naturschutz und Landschaftspflege/Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.7. Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 5.8. Äußere Gestaltung
 - 5.9. Anlagen der Außenwerbung
6. Ver- und Entsorgung
 - 6.1. Allgemeines
 - 6.2. Wasserversorgung
 - 6.3. Strom- und Gasversorgung
 - 6.4. Abwasserbeseitigung
 - 6.5. Abfallbeseitigung/Altlasten/Altablagerungen
7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
8. Beteiligungsverfahren – Ergebnis der Abwägung -
 - 8.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 8.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 8.3. Öffentliche Auslegung
 - 8.4. Behördenbeteiligung
9. Kosten und Finanzierung
10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB
11. Abschließender Verfahrensvermerk

1. Verfahrensablauf

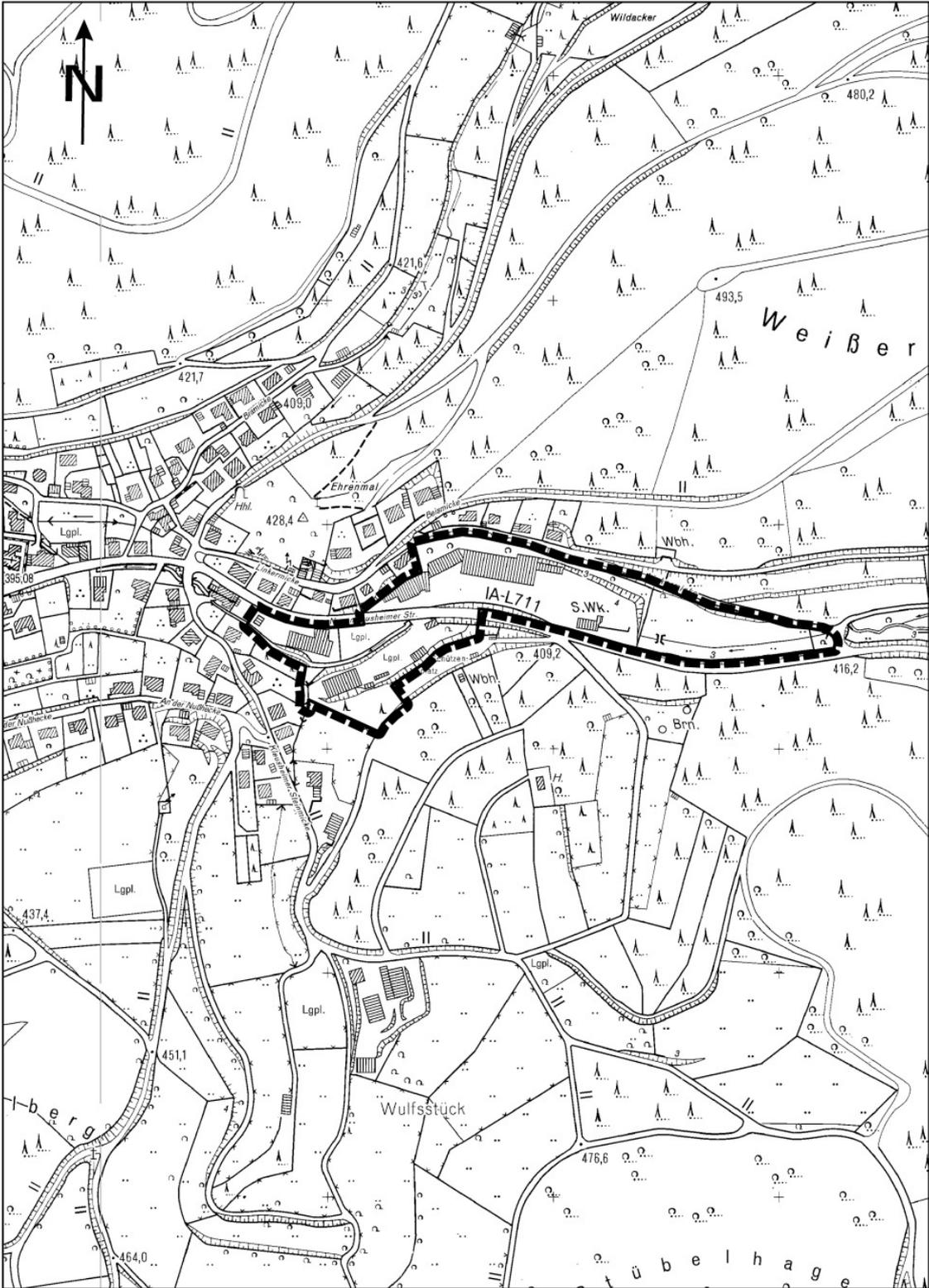
05.02.2015	Planaufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
11.03.2015	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
10./11.03.2015	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
24.03.2015	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe
25.03.2015 – 28.04.2015	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
05.11.2015	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)
15.12.2015	Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
09.12.2015	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
21.12.2015 – 27.01.2016	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Plangebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Betriebsgelände des Sägewerks Schrage beidseits der Neuenkleusheimer Straße (L 711) am östlichen Ortseende des Ortsteils Neuenkleusheim der Kreisstadt Olpe einschließlich des bisher nicht bebauten Grundstücks östlich des bisherigen Betriebsgeländes (Gemarkung Kleusheim, Flur 5, Flurstücke 333, 341). Es hat eine Größe von ungefähr 3,12 ha. Die Grundstücke im Planbereich stehen im Eigentum einer Familiengesellschaft der Familie Schrage, die auch alleinige Gesellschafterin des Sägewerksbetriebes ist. Ausgenommen ist das Grundstück Gemarkung Kleusheim, Flur 5, Flurstück 358, das nicht im Eigentum Schrage steht und das der Betrieb nur pachtweise nutzt.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 5 „Neuenkleusheim“ der früheren Gemeinde Kleusheim, der seit dem 21.08.1967 rechtsverbindlich ist. Es handelt sich um einen so genannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen enthält. Dieser Bebauungsplan setzt für den weit überwiegenden Bereich des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans, und zwar das Betriebsgelände Schrage, Gewerbegebiet fest. Südlich der L 711 bis zum Neuenkleusheimer Bach setzt der alte Bebauungsplan für einen Teil des Betriebsgeländes Dorfgebiet fest. Nur bezüglich dieser Festsetzung „Dorfgebiet“ weicht die Festsetzung des neuen Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 ab. Auch die umgebende Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im alten Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Der östliche Teil des heutigen Betriebsgeländes liegt außerhalb des Geltungsbereichs des alten Bebauungsplans.

In seinem Geltungsbereich ersetzt der Bebauungsplan Nr. 80 „Neuenkleusheim-Linkermicke“ den Bebauungsplan Nr. 5. Im östlichen Bereich ragt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 hinaus; dort ging auch schon die vorhandene Bebauung des Betriebs Schrage über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 hinaus (siehe oben). 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.

Die Ortschaft Neuenkleusheim ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - nicht dargestellt. Die Ortschaft liegt unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans. Es ist dort Wald- und Agrarbereich ausgewiesen.

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

4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar und steht deshalb mit der beabsichtigten Festsetzung im Einklang.

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Stadt nicht mitgeteilt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden noch am Planverfahren beteiligt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Der Betrieb Schrage muss auf Grund geänderter Rechtsvorschriften über die Vermessung des Stammholzes die Verarbeitungsabläufe ändern. Das erfordert eine Verlängerung der maschinellen Einrichtungen, in denen die Stämme entrindet, vermessen und auf Länge gesägt werden. Außerdem sollen weitere betriebliche Einrichtungen zur Holz Trocknung gebaut werden. Die Holz Trocknung gewinnt eine zunehmend größere Bedeutung im Holzverarbeitenden Gewerbe.

Die Verlängerung und Erweiterung kann nur auf einer östlichen Erweiterungsfläche erfolgen, andere Erweiterungsoptionen stehen dem Betrieb aus Gründen des Landschaftsschutzes und der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht zur Verfügung. Der Erweiterungsbereich nach Osten ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzurechnen, während der bestehende Betrieb und die umgebende Wohnbebauung überwiegend im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5 liegen. Weil im Außenbereich grundsätzlich nicht gebaut werden darf, erfordert eine Bebaubarkeit der Erweiterungsfläche die Aufstellung eines Bebauungsplans, damit die Erweiterungsfläche nach § 30 BauGB bebaubar wird.

Der Planungsanlass bedingte eine Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Struktur des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche. Im Vorfeld der Erstellung eines Plankonzeptes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welches das Nebeneinander des Sägewerks Schrage und der vorhandenen Wohnbebauung beurteilt. Die Vorschläge des immissionsschutzrechtlichen Gutachtens sind in die Plankonzeption eingeflossen. Es resultieren Vorgaben für immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren werden in Bezug auf die geplante Erweiterung des Sägewerks für die notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft zusätzlich Anträge für eine Ausnahme gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) und für eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig.

Sowohl aus diesen städtebaulichen Gründen als auch um Bauabsichten hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Umfeld beurteilen zu können, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. So wird ein einheitliches Konzept erreicht und die geordnete Weiterentwicklung unter Berücksichtigung aller Belange sichergestellt.

5.2 Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen

5.2.1 Allgemeiner Planungsansatz

Der Bebauungsplan bedarf der städtebaulichen Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB). Es liegt im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Kreisstadt Olpe, dem Betrieb durch die notwendigen betrieblichen Erweiterungen die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und auch die Voraussetzungen für ein weiteres kontinuierliches betriebliches Wachstum zu schaffen.

Der Betrieb ist an seinem heutigen Standort im Jahr 1945 als Familienunternehmen gegründet worden und hat sich durch kontinuierliches Wachstum zu einem regional bedeutsamen Holzverarbeitenden Unternehmen entwickelt. Er ist der größte Arbeitgeber in Neuenkleusheim mit zurzeit 20 Mitarbeitern. Die Betriebsgebäude haben mitprägende Wirkung für den Ortsteil. Der Betrieb ist in der Wahrnehmung der Bevölkerung des Ortsteils und auch der Inhaberfamilie mit dem Ortsteil verwachsen.

Der Betrieb hat auch Bedeutung als Abnehmer für die heimische Waldwirtschaft. Zwar enthält die unmittelbare Nachbarschaft von Sägewerk und umgebender Wohnbebauung grundsätzlich Konfliktpotential, insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung; jedoch hat

die betriebliche Entwicklung über mehr als ein halbes Jahrhundert und die erst nach der Betriebsgründung eingesetzte sukzessive Wohnbebauung um den Betrieb herum gezeigt, dass die Konfliktlage beherrschbar ist. Die Lösung des Immissionskonfliktes steht auch im Mittelpunkt der planerischen Abwägung.

Auch wenn die umliegende Wohnbebauung nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird, widmet ihr dennoch der Plan das Hauptaugenmerk. In den bisherigen Einzelgenehmigungsverfahren - baurechtlicher oder immissionsschutzrechtlicher Art für Gebäude und bauliche Anlagen des Betriebes - haben die Umweltschutzbehörden (früheres Staatliches Umweltamt Siegen) den Betrieb selbst und die umliegende Wohnbebauung nach Mischgebietskriterien (§ 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO) behandelt. In den Genehmigungsverfahren musste der Betrieb Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gewährleisten.

Zwar setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 5 die Umgebungsbebauung als Dorfgebiet fest; Dorfgebiete unterliegen jedoch nach herkömmlicher Betrachtungsweise in den einschlägigen Regelwerken (DIN 18005, TA Lärm) denselben Orientierungswerten wie Mischgebiete. Insofern sind die bisher erteilten bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen für die Betriebsanlagen im Einklang mit dem geltenden alten Bebauungsplan erteilt worden.

Es spricht aber einiges dafür, dass die im Bebauungsplan Nr. 5 enthaltenen Festsetzungen „Dorfgebiet“ nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnbebauung entsprechen. Der neue Bebauungsplan geht deshalb zu Gunsten des Schutzes der Wohnbebauung davon aus, dass die umgebende Wohnbebauung den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO hat und legt den diesbezüglichen Schutzanspruch den planerischen Überlegungen zu Grunde.

Die Planung hat erwogen, das Sägewerk und die umgebende Wohnbebauung mit der einheitlichen Festsetzung Mischgebiet zu versehen. Sie hat diesen Ansatz aber verworfen, weil einerseits als nennenswerte gewerbliche Nutzung in der näheren Umgebung nur der Betrieb Schrage existiert, der nach der typisierenden Betrachtungsweise des Bauplanungsrechts generell nicht in ein Mischgebiet gehört, andererseits die Wohnbebauung keine weiteren gewerblichen Einschlüsse enthält. Die Planung sieht deshalb davon ab, ein Mischgebiet festzusetzen. Vielmehr soll das Betriebsgrundstück entsprechend seinem wirklichen Charakter als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt werden. Allerdings soll schon auf der Ebene des Bebauungsplanes die Festsetzung Gewerbegebiet dahingehend beschränkt werden, dass der Betrieb das Wohnen außerhalb des Plangebiets nicht wesentlich stören darf. Mit dieser der Mischgebietsfestsetzung entlehnten Formulierung (§ 6 Abs.1 BauNVO), die in der Rechtsprechung hinreichend bestätigt worden ist, wird im Ergebnis sichergestellt, dass der Betrieb auch künftig in Fortsetzung der bisherigen Genehmigungspraxis gegenüber der umliegenden Wohnbebauung Mischgebietswerte nicht überschreiten darf.

Der umliegenden Wohnbebauung sind solche Lärmwerte zumutbar. In einem Mischgebiet ist allgemeines Wohnen zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und mit den Anforderungen an gesundes Wohnen in Einklang zu bringen. Die Parallelentwicklung des betrieblichen Wachstums einerseits und der umliegenden Wohnbebauung andererseits hat ein Miteinander und Nebeneinander geschaffen, das für beide Seiten

erträglich erscheint. Die vom Ordnungsgeber der BauNVO geregelte Bandbreite der Immissionsbelastungsfähigkeit einer Wohnbebauung, die den Anforderungen gesunden Wohnens genügt, wird dadurch nicht überschritten.

Der Betrieb hat in den vergangenen Jahrzehnten in den Lärmschutz investiert. Es ist ungewöhnlich, dass ein größerer Sägewerksbetrieb in der Schallausbreitung auf Mischgebieteniveau gehalten werden kann. Das beweist, dass schon der bestehende Betrieb im Hinblick auf den Lärmschutz ein hohes technisches Niveau hat und auch die betriebliche Organisation auf die Belange des Lärmschutzes ausgerichtet ist.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros AKUS GmbH, Bielefeld, vom 15.06.2007 eingeholt, das Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplans ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch nach der geplanten Erweiterung und Verlängerung des Betriebes die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes, wie sie auch bisher angehalten worden sind, weiter eingehalten werden können. Damit ist belegt, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist. Damit können aber auch differenziertere Festlegungen bezüglich der geplanten baulichen Veränderungen dem Einzelgenehmigungsverfahren überantwortet werden und bedürfen keiner Regelung auf der Ebene des Bebauungsplans im Sinne des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Osten hat im Übrigen den Vorteil, dass dadurch besonders lärmintensive Betriebsteile, wie etwa die Holz Trocknung, in einen Bereich positioniert werden können, der am weitesten von der schutzbedürftigen Wohnbebauung entfernt ist.

Es ist erwogen worden, flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen. Mit einer solchen Festsetzung kann erreicht werden, dass das gesamte Plangebiet Lärmkontingente zugeteilt bekommt, damit nicht durch eine hohe Lärmentwicklung nur auf einem Teil der Gesamtfläche das gesamte Lärmpotential des Plangebiets erschöpft wird. Dieser Regelung bedarf es aber vorliegend nicht, weil das gesamte Plangebiet nur vom Betrieb Schrage besetzt wird, der die Verteilung der Lärmquellen im gesamten Planbereich im Rahmen seiner unternehmerischen und betrieblichen Planung bewerkstelligen kann. Die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels würde den Betrieb unnötig in seinen Dispositionen einschränken.

Die Planung hat auch erwogen, konkrete vorhabensbezogene Festsetzungen in einem Vorhaben- und Erschließungsplan zu treffen. Die Erfahrungen mit derartigen Festsetzungen haben aber gezeigt, dass solche Bebauungspläne gerade bei Gewerbebetrieben einen häufigen Änderungsbedarf hervorrufen. Jede Änderung der Betriebsabläufe, soweit sie mit der vorhabenbezogenen Festsetzung nicht im Einklang stehen, müsste durch eine Planänderung zugelassen werden. Solche Planänderungen verursachen selbst als vereinfachte Änderungsverfahren (§ 13 BauGB) und bei beschleunigter Bearbeitung durch die Verwaltung und die Beschlussgremien einen Zeitaufwand, der häufig nicht mit dem Zeitaspekt der betrieblichen Entwicklungsdynamik in Einklang zu bringen ist. Mit der Festsetzung eines das Wohnen nicht erheblich störenden Gewerbegebiets ist die wohngebietsverträgliche Entwicklung des Betriebes auf dem bisherigen Immissionsniveau hinreichend sicher gestellt.

Die Planung hat weiter erwogen, Festsetzungen zu treffen, die zu einer Herabsenkung des bisherigen Immissionsniveaus führen. Zunächst besteht keine Rechtspflicht, das Immissionsniveau unter Mischgebietsrichtwerte und damit unter das heutige Niveau herabzumindern. Solange nach der Wertung der BauNVO allgemeines Wohnen in einem Mischgebiet allgemein zulässig ist, erzeugen Mischgebietswerte in einem Wohngebiet keinen planungsrechtlich zwingenden Handlungsbedarf im Sinne einer Lärmsanierung. Nach konkreten sachverständigen Ermittlungen müssten für eine Herabsenkung des Lärmniveaus beispielsweise zur Absenkung um 1 dB(A) die dieselmotorgetriebenen Gabelstapler durch solche mit Elektromotoren ersetzt werden. Wegen der schweren Lasten und der bewegten Topographie des Betriebsgeländes müssten sehr teure Stapler mit gleichwohl geringerer Leistungsfähigkeit als die vorhandenen angeschafft werden. Trotzdem wäre damit für die Bewohner des umliegenden Wohngebiets keine spürbare Lärminderung verbunden, weil Pegeldifferenzen von unter 3 dB(A) nach allgemeiner Meinung für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar sind. Die Planung hat deshalb davon Abstand genommen, eine Lärmsanierung zu betreiben.

Auch die Festsetzungen des alten Bebauungsplans, also die vorgegebene planungsrechtliche Ausgangslage, drängen den Gedanken einer Lärmsanierung nicht auf. Nach dem alten Bebauungsplan ist das Firmengelände als Gewerbegebiet festgesetzt, ohne dass das Unternehmen das Lärmpotential eines Gewerbegebietes ausgeschöpft hätte. Die mit Wohnhäusern bebaute Umgebung ist im alten Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt; für Dorfgebiete gelten dieselben Lärmorientierungswerte wie für Mischgebiete. Im Ergebnis verbleibt es deshalb bei der bisherigen Situation.

5.2.2 Flächengliederung - Übersicht

Gewerbegebiet (GE)	2,28 ha	73,1 %
Verkehrsflächen	0,09 ha	2,9 %
Flächen zum Schutz und zur Pflege	0,69 ha	22,1 %
Wasserflächen	0,06 ha	1,9 %
Gesamt	3,12 ha	100,0 %

5.2.3 Gebietsfestsetzungen

Gewerbegebiet (GE)

Festsetzungen: II o; GRZ 0,8; GFZ 1,2

Vorgesehen ist eine II-geschossige Bebaubarkeit mit einer für Gewerbegebiete typischen Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Das gewährleistet die Beibehaltung des Rahmens der vorhandenen Bebauung.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes ist durch das vorhandene Sägwerk Schrage und mögliche Betriebserweiterungen bestimmt.

Durch die II-geschossige Bauweise wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude, die sich dem vorhandenen Gelände anpasst, sichergestellt. Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist es notwendig, die Zulässigkeit nach § 8 BauNVO auf solche Gewerbebetriebe zu beschränken, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also mischgebietsverträglich sind.

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie würden dem dörflichen Charakter des Plangebietes und der Ortschaft nicht entsprechen.

5.2.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen einschließlich des Begleitgrüns sind insgesamt als einheitliche Flächen festgesetzt. Damit kann die Gestaltung des Straßenraumes und die Begrünung den technischen Erfordernissen jeweils besser angepasst werden.

Gleichfalls sind aus verkehrstechnischen Gründen entlang der L 711/ Neuenkleusheimer Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrtmöglichkeit festgesetzt. Hinsichtlich der Flächen für den „ruhenden Verkehr“ wird auf lfd. Nr. 5.3.2 verwiesen.

5.3 Erschließung, ruhender Verkehr

5.3.1 Erschließung

Die Kreisstadt Olpe verfügt in ihrem Stadtgebiet über Anschlüsse

1. an die Bundesautobahn 45 (Sauerlandlinie), Anschlussstelle Olpe,
2. an die Bundesautobahn 4 (Köln-Olpe), Anschlussstelle Olpe-Süd/Wenden.

Die Zubringerfunktion zu beiden Anschlussstellen erfüllen die Bundesstraßen 54 und 55 und die Landesstraßen 512 und 711.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 711/ Neuenkleusheimer Straße.

5.3.2 Ruhender Verkehr

1. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht angeboten.

2. Private Stellplätze

Für die neu zu bebauenden gewerblichen Grundstücksflächen ist der erforderliche Stellplatzbedarf entsprechend den bauaufsichtlichen Vorschriften auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5.4 Immissionsschutz

Das Sachverständigenbüro AKUS GmbH, Bielefeld, wurde beauftragt, die Geräuschsituation in der Umgebung des Plangebietes schalltechnisch zu untersuchen. Das schalltechnische Gutachten vom 15.06.2007 kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

„Die Ergebnisse zeigen, dass die gemäß der bisherigen Genehmigungslage anzusetzenden Immissionsrichtwerte [60 /45 dB(A) tags / nachts] - mit einer Ausnahme - eingehalten werden. In jedem Fall liegt die festgestellte rechnerische Richtwert-Überschreitung von 0,7 dB(A) im Rahmen der Sicherheitsmarge des schalltechnischen Ansatzes.

Bei Einhaltung der beschriebenen Betriebsvorgänge, Annahmen und Anforderungen werden die in der bisherigen Genehmigungspraxis zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel in der Wohnnachbarschaft des Betriebes Schräge im Rahmen der Prognosesicherheit eingehalten werden. Es wird weiterhin festgestellt, dass die Betriebsabläufe der Firma Schräge über kein relevantes Lärminderungs-Potenzial verfügen.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind nachvollziehbar und werden der Planung zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Überschreitung des Wertes gem. TA-Lärm um 0,7 dB (A) an einem Wohnhaus (Haus Linkermicke 25) ist festzuhalten, dass es sich gemäß Definition der TA-Lärm um Richtwerte handelt und nicht um absolute Grenzwerte. Die TA-Lärm beschreibt zudem auch innerhalb von Gemengelagen die Möglichkeit von abweichenden Werten (TA-Lärm, Abs. „6.7 Gemengelagen“).

Das Sägewerk befindet sich in einer solchen Gemengelage. Von dessen Seite wurde in der Vergangenheit viel zur Entschärfung der Konflikte beigetragen. Die vorgefundene Gemengelage und die gegebenen Randbedingungen rechtfertigen die Inanspruchnahme einer solchen geringfügigen Abweichung, die Verhältnismäßigkeit in der Abwägung ist gewahrt.

Ferner wird die allgemeine technische Entwicklung bei Modernisierungen der Betriebsanlagen, z.B. bei Erneuerungen innerhalb des Fuhrparks (Stapler), weitere Verbesserungen der Emissionssituation schaffen können.

Letztendlich ermöglicht die Planung auch erst eine Entwicklung des Betriebs in Richtung Osten, womit die Möglichkeit geschaffen wird, Anlagenteile aus dem bebauten Umfeld in entferntere Bereiche zu verlagern.

5.5 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Planungsbüros Grünkonzept von November 2007 ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Erweiterungsfläche wird durch ein Gewässer, den Neuenkleusheimer Bach durchzogen. Der Bach muss zur Realisierung der Planung verlegt werden. Dafür ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren bzw. ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich, das nicht durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden kann.

Die Erweiterungsfläche ist ein gesetzliches Biotop nach § 62 LG NRW. Auch unabhängig von der Verlegung des Gewässers ist die Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche ein Eingriff in die Natur. Dieser Eingriff ist aber unvermeidlich, weil der Betrieb sich wegen der eingezwängten Tallage und der zu allen anderen Seiten umgebenden Wohnbebauung an keiner anderen Stelle und in keine andere Richtung erweitern kann.

Die Erweiterung wiederum ist erforderlich, um die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes zu erhalten, der ein sehr wichtiger Faktor des wirtschaftlichen und sozialen Lebens des Ortsteils Neuenkleusheim ist. Der Erhalt des Betriebes in Neuenkleusheim liegt im öffentlichen Interesse der Kreisstadt Olpe an der Erhaltung auch wirtschaftlich vitaler Ortsteile in ihrer gewachsenen Identität, wozu in Neuenkleusheim das Sägewerk Schräge gehört.

Der Eingriff ist aber an anderer Stelle, außerhalb des Plangebiets ausgleichbar. Hierzu enthält der Umweltbericht nähere Angaben, auf die verwiesen wird.

Belange des Artenschutzes sind nicht zu besorgen. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Erweiterungsfläche Habitat für geschützte Arten ist.

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege/Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Der östliche Bereich der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche ist jedoch geprägt durch das nach § 62 LG NRW geschützte Biotop „Fließgewässer, Nass- und Feuchtgrünland“ (Biotopkataster NRW GB-4913-107). Im Bereich des Biotops und in seinem Umfeld werden durch die Planung Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 80 und außerhalb als Ersatzmaßnahmen östlich der Ortschaft erfolgen, berücksichtigt. Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Umweltberichts mit der Erläuterung und Bewertung des Eingriffs und der Kompensation ist auch Bestandteil der Begründung.

Der Grünordnungsplan und seine Ergänzung vom September 2015 als Teil des Umweltberichts bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den

Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des LG NRW und begründet die Ausgleichsmaßnahmen als Folge des Eingriffs.

Parallel zum Bauleitplanverfahren werden bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft Anträge für eine Ausnahme gem. § 62 LG NRW gestellt. Eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 WHG wurde bereits erteilt.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL – Archäologie für 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5.8 Äußere Gestaltung

Nach § 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 vorhandenen und 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 für das Stadtbild vorgegeben werden. Innerhalb dieses Rahmens verbleibt noch genügend Spielraum, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In den Dörfern der Kreisstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland - eine schwarze, dunkelgraue oder dunkelbraune Dacheindeckung vor. Ruhige Dachflächen tragen dabei wesentlich zu einem qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Material- und Farbvielfalt sowie durch umfangreiche Unterbrechungen in der Dachfläche wird durch die

Gestaltungsvorschriften ausgeschlossen und der örtliche Baustil im städtebaulichen Umfeld wird übernommen.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und somit auch in diesem Zusammenhang eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Durch die Gestaltungsvorschriften erfolgt ebenfalls ein Ausschluss untypischer Farbgestaltung.

Von den Örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern und den Außenwänden sind gewerbliche Betriebsanlagen ausgenommen.

5.9 Anlagen der Außenwerbung

Bei der Ausweisung von Flächen als gewerbliche Bauflächen ist mit der Ausrichtung von Anlagen der Außenwerbung zum klassifizierten Straßennetz hin zu rechnen. Werbeanlagen, welche die Verkehrsteilnehmer der freien Strecken klassifizierter Straßen (hier die L 711) ansprechen sollen, sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unerwünscht.

Werbeanlagen sind bis zu einem im Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (§ 28 Abs. 1 StrWG NRW) festgeschriebenen Abstand zur Straße, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die entsprechenden Anlagen (u.a. der Bigge-Energie, Wasserbeschaffungsverband Neuenkleusheim, Abwasserbetrieb der Kreisstadt Olpe) sind im Plangebiet vorhanden.

Bedeutende Anlagen und Leitungen sind im Plan mit als Flächen für die Ver- und Entsorgung (Feuerlöschtank der Fa. Schrage) beziehungsweise mit Leitungsrechten (Wasserleitung der Kreiswerke Olpe, Westfälische Straße 11, 57462 Olpe) festgesetzt.

Eine Teilfläche des Plangebiets befindet sich innerhalb eines Schutzgebietes für die Grund- und Quellwassergewinnung. Es handelt sich um die Zone III des fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebietes im Süd-Osten der Ortslage. Sie ist im Plan nachrichtlich übernommen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Neuenkleusheim.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Träger der Stromversorgung ist die Bigge Energie GmbH & Co. KG. Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

6.4 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Mischsystem vorhanden.

6.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über Sammler der Kläranlage Biggetal des Ruhrverbandes zugeführt.

6.4.2 Niederschlagswasser

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

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

Die Kreisstadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb der Entwässerungssatzung vom 27.11.2008 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Bei geeignetem Untergrund wird die Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer durch die Entwässerungssatzung vorgeschrieben. Für die Einleitung in ein Gewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe ein Antrag nach § 10 WHG zu stellen.

Für die heutige Bestandsfläche gilt, dass die Aufnahme des Niederschlagswassers in den städtischen Mischwasserkanal dann erfolgen wird, wenn die Möglichkeit der Beseitigung auf dem Grundstück bzw. der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer objektiv nicht besteht. Die Einzelprüfung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt für jedes Grundstück im Genehmigungsverfahren über die Grundstücksentwässerung nach der Entwässerungssatzung.

Die Erweiterungsfläche liegt außerhalb der Flächen, für die eine Kanalnetzgenehmigung erteilt wurde. Nach den Vorgaben des § 51a LWG darf das Niederschlagswasser, welches außerhalb der Flächen für eine Kanalnetzgenehmigung liegt, nicht mit Schmutzwasser vermischt werden. Die Einleitung dieses

Niederschlagswassers in den in der Neuenkleusheimer Straße (L 711) vorhandenen Mischwasserkanal ist deshalb nicht zulässig.

Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder vor Ort zu versickern oder in den Neuenkleusheimer Bach einzuleiten. Einleiter und Antragsteller für das zu beantragende Wasserrecht wäre der Grundstückseigentümer, der gegebenenfalls auch entsprechende Anlagen zur Vorbehandlung dieses Wassers zu errichten und zu betreiben hätte.

6.5 Abfallbeseitigung / Altlasten / Altablagerungen

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend der städt. Satzung. Die Abfälle (Rest- und Bioabfälle) aus privaten Haushalten werden durch ein von der Stadt beauftragtes Abfuhrunternehmen gesammelt und der zentralen Entsorgung durch den Kreis Olpe zugeführt.

Alle Wertstoffe aus Haushalten werden im Rahmen des „Dualen Systems“ außerhalb der öffentlichen Abfallbeseitigung erfasst und einer Wiederverwertung zugeführt. Der anfallende Bauschutt und Bodenaushub wird - soweit erforderlich - zentralen Deponien zugeführt.

Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

8. Beteiligungsverfahren

8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Betroffenen in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 24.03.2015 im Rathaus Olpe, Ratssaal,
- b) die gegebene Gelegenheit zu Einzelgesprächen in der Planungsabteilung in der Zeit vom 25.03.2015 – 28.04.2015.

Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

8.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Südwestfalen und des Landesbetriebs Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland vor. In den Äußerungen geht es um die Abwasserbeseitigung, die Zufahrt zur Landesstraße L 711, die Außenwerbung an der klassifizierten Straße sowie den Waldabstand.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

8.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 21.12.2015 bis 27.01.2016 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.4. 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 der Industrie- und Handelskammer Siegen, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Südwestfalen, des Landesbetriebs Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland und des Landrats des Kreises Olpe vor.

In den Äußerungen geht es um die Notwendigkeit der Betriebserweiterung, die Abwasserbeseitigung, die Zufahrt zur Landesstraße L 711, die Außenwerbung an der klassifizierten Straße, den Waldabstand, die Gewässerrandstreifen, die Gewässerverrohrung, die Berechnung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und die Immissionen für die angrenzende Nachbarschaft.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

9. Kosten und Finanzierung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Kosten fallen deshalb für die Kreisstadt Olpe nicht an.

10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Das Sägewerk Schrage muss auf Grund geänderter Rechtsvorschriften über die Vermessung des Stammholzes die Verarbeitungsabläufe ändern. Das erfordert eine Verlängerung der maschinellen Einrichtungen, in denen die Stämme entrindet, vermessen und auf Länge gesägt werden. Außerdem sollen weitere betriebliche Einrichtungen zur Holz Trocknung gebaut werden. Die Holz Trocknung gewinnt eine zunehmend größere Bedeutung im Holzverarbeitenden Gewerbe.

Die Verlängerung und Erweiterung kann nur auf einer östlichen Erweiterungsfläche erfolgen, andere Erweiterungsoptionen stehen dem Betrieb aus Gründen des Landschaftsschutzes und der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht zur Verfügung.

Der Erweiterungsbereich nach Osten ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzurechnen, während der bestehende Betrieb und die umgebende Wohnbebauung überwiegend im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5 „Neuenkleusheim“ liegen. Weil im Außenbereich grundsätzlich nicht gebaut werden darf, erfordert eine Bebaubarkeit der Erweiterungsfläche die Aufstellung eines Bebauungsplans, damit die Erweiterungsfläche nach § 30 BauGB bebaubar wird.

Verfahrensablauf

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Äußerungen eingegangen. Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind ebenfalls keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Industrie- und Handelskammer Siegen, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Südwestfalen, des Landesbetriebs Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um die Notwendigkeit der Betriebserweiterung, die Abwasserbeseitigung, die Zufahrt zur Landesstraße L 711, die Außenwerbung an der klassifizierten Straße, den Waldabstand, die Gewässerrandstreifen, die Gewässerverrohrung, die Berechnung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und die Immissionen für die angrenzende Nachbarschaft.

Den Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der abschließenden Behördenbeteiligung wurde überwiegend gefolgt. Lediglich die Forderungen des Landrats des Kreises Olpe nach einem einheitlichen

Gewässerstreifen, einem Freihalten der Gewässerverrohrung von baulichen Anlagen und der Auffassung zum Immissionsschutz konnte nicht gefolgt werden.

Beurteilung der Umweltbelange

Die neu festgesetzten Bauflächen innerhalb des heutigen Betriebsgeländes Schrage wirken sich nicht wesentlich auf die Umwelt aus, da es sich bereits heute um versiegelte Flächen (vor allem Lagerflächen) handelt. Die Erweiterung des Betriebes nach Osten führt zu einem Verlust der Grünlandfläche und damit verbunden dem Verlust eines Teillebensraumes für Tiere, einer Verlegung des Neuenkleusheimer Baches, dem Verlust an offenen Bodenstrukturen und damit verbunden negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Diese Eingriffe bedürfen eines Ausgleiches. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf streng geschützten Arten, die der Durchführung des Vorhabens entgegenstehen. Bauzeitliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub wirken sich auf den Menschen (Wohnbebauung) und auf die Tierwelt aus, die Belastung ist jedoch zeitlich begrenzt.

Abwägungsvorgang

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

Das Sägewerk Schrage hat seinen Betriebssitz seit 1945 in Neuenkleusheim. Aufgrund EU-rechtlicher Bestimmungen ist es für den Fortbestand der Firma erforderlich, die vorhandene Rundholzanlage zeitnah zu verändern. Die Produktionsabläufe sind in der Form zu verändern, dass der zur Rundholzanlage gehörende Entrinder gedreht und an den Anfang der Anlage im Osten zu verschieben ist. So können die Stämme entsprechend der EU-Anforderung zuerst entrindet und dann vermessen werden. Diese Veränderung ist nur durch eine Ergänzung der vorhandenen Anlage in Richtung Osten möglich. Weiterhin möchte sich die Firma durch den Bebauungsplan zusätzliche, zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierende Betriebserweiterungen ermöglichen. Aufgrund der oben genannten zeitlichen Vorgaben ist eine komplette Standortverlagerung nicht realisierbar.

Aufgrund der Lage des Betriebes im Tal des Neuenkleusheimer Baches, zusätzlich im Westen durch die Ortschaft Neuenkleusheim begrenzt, ergibt sich nur eine Entwicklungsmöglichkeit in Richtung Osten. Hinzu kommen die oben beschriebenen Vorgaben zur Veränderung der Anlage, die nur an dem ausgewählten Standort erfolgen kann. Es ergeben sich somit keine städtebaulichen Varianten am ausgewählten Standort.

11. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 03.02.2016

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlage: Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie einer Ergänzung