Kreisstadt Olpe
Der Bürgermeister
Planungsabteilung

Anlage 103/17-3

B E G R Ü N D U N G

nach § 2a S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Rhode – Bereich Heberweg/Goldsiepen“ (Klarstellungssatzung)
und
die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rhode – Bereich Heberweg/Goldsiepen“ (Ergänzungssatzung)

vom 24.04.2017

Az.: 621.42:017

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Ortsteil Rhode im Bereich „Heberweg/Goldsiepen“ ist im Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 als Wohnbaufläche (W-Fläche). Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich nicht. Bauvorhaben sind hier nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 34 Abs. 4 S. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Grenzen werden bestimmt durch vorhandene Siedlungsflächen unter Berücksichtigung städtebaulicher und topographischer Merkmale, als auch durch Vorgaben weiterer Aspekte wie zum Beispiel Biotopschutz und Überschwemmungsgebiete.

Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1)

Durch eine Klarstellungssatzung kann die Gemeinde die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon festlegen. Die Satzung hat – was die Rechtsqualität der einbezogenen Grundstücke betrifft – nur deklaratorische Bedeutung. Für jedes Grundstück, das in die Satzung einbezogen wird, muss Innenbereichsqualität bestehen. Die Satzung bindet öffentliche Planungsträger und sonstige öffentliche Stellen, insbesondere die Baugenehmigungsbehörde.

Die Kreisstadt Olpe macht von der Möglichkeit nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB Gebrauch, für Rhode im Bereich „Heberweg/Goldsiepen“ die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3)

Der Ortsteil Rhode weist im Bereich „Heberweg/Goldsiepen“ außerhalb der im Entwurf der Klarstellungssatzung festgelegten Grenzen am Heberweg noch Grundstücksflächen auf, die den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen. Durch die vorgesehene Ausweisung kann nicht nur kostengünstig Bauland zur Verfügung gestellt werden, son-

dern es wird auch eine wirtschaftlichere Nutzung der Erschließungsanlagen erreicht. Es ist sinnvoll, den östlichen Teil des Heberweges nach Fertigstellung der Bauvorhaben endgültig auszubauen.

Die Kreisstadt Olpe macht von der Möglichkeit nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rhode im Bereich „Heberweg/Goldsiepen“ einzubeziehen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB und dieser Satzung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Waldabstand

Es ist aus Gründen der Gefahrenabwehr erforderlich, dass die geplanten Bauvorhaben in einem Radius von 35 m dauerhaft frei von hoch wachsenden Bäumen 1. Ordnung zu halten sind. Es bietet sich an, mit dem Eigentümern der Waldflächen (Gemarkung Rhode, Flur 2, Flurstücke 347 und 330) eine Vereinbarung über eine entsprechende Sicherheits-/Waldrandzone zu treffen, in der eine niederwaldähnliche Bewirtschaftung vorgesehen wird.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden. Für die Grundstücksflächen ist ein ökologischer Ausgleich notwendig.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung stellt sich als Wald im Sinne der Forstgesetzgebung dar. Bei einer eingriffsbedingten Waldinanspruchnahme oder Funktionsbeeinträchtigung von Wald ist in der Regel eine Neubegründung von Wald vorzusehen. Das Gebiet zählt nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und nach den Leitlinien für die Waldvermehrung in NRW zu den Gebieten mit höherem Waldanteil, da das Bewaldungsprozent der Stadt Olpe bei 54,2 % liegt.

In Gebieten mit einem Waldanteil von über 40 % können Kompensationsmaßnahmen durch Neuanlage von Wald ihrerseits natur- und landschaftsräumliche Beeinträchtigungen für wertvolle Offenlandbereiche darstellen, so dass hier unter Berücksichtigung landschaftsräumlicher Leitbilder auch bei eingriffsbedingten Waldverlusten einem Ausgleich durch ökologische Verbesserung bestehender Waldbestände Vorrang eingeräumt werden soll. Im vorliegenden Fall ist ein funktionsbedingter Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 notwendig.

Verfahrensablauf

Die Klarstellungssatzung und die Ergänzungssatzung können gem. § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB miteinander verbunden werden.

Für eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB existieren keine Vorschriften über eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen) sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 6 S. 1 BauGB). Hiernach ist

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen,

- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vorliegenden Satzungsverfahren wird von der jeweils zweiten Alternative Gebrauch gemacht, da diese eine höhere Rechtssicherheit gewährleisten.

2. Festsetzungen

Für die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rhode – Heberweg/Goldsiepen“ einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen (§ 2) gelten folgende Festsetzungen:

Waldabstand

Bauvorhaben sind in einem Radius von 35 m dauerhaft frei von hoch wachsenden Bäumen 1. Ordnung zu halten.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB/ Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die in der Satzung genannten Maßnahmen auf den Baugrundstücken auszugleichen.

Ausgleich der Waldinanspruchnahme

Die einbezogenen Außenbereichsflächen stellen sich als Wald im Sinne der Forstgesetzgebung dar. Bei eingriffsbedingten Waldverlusten ist ein Ausgleich durch ökologische Verbesserung bestehender Waldbestände im Verhältnis 1 : 2 notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Forstverwaltung durchzuführen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

Im Satzungsgebiet befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Auf die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 sind § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB und damit die Eingriffsregelung anzuwenden. Die Ergänzungssatzung trifft Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB über

die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und bestimmt, dass die Eingriffe auf den jeweiligen Baugrundstücken auszugleichen sind. Darüber hinaus ist ein Ausgleich der Waldinanspruchnahme erforderlich.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

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 der 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. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

5.1 Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 05.12.2016 bis 06.01.2017 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.2 Behördenbeteiligung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der PLEdoc GmbH vor. In den Äußerungen geht es um die Niederschlagswasserentsorgung, das Landschaftsrecht (insbesondere den Artenschutz) und um eine vorhandene Ferngasleitung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

5.3 Ergebnis der Abwägung

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

6. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gem. § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 24.04.2017

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete