



Anlage 4 zu Drucksache 238/2006

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Satzung über die Festlegung des bebauten Bereichs im Außenbereich
„Obereichhagen“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Entwicklungssatzung)
und
die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil „Obereichhagen“ (Ergänzungssatzung)

vom 02.10.2006

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Ortsteil Obereichhagen südwestlich der Ortschaft Eichhagen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 als Wohnbaufläche (W-Fläche) dargestellt.

Nach § 34 Abs. 4 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.

Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2)

Die Stadt Olpe will von der Möglichkeit nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB Gebrauch machen und den Bereich des Ortsteils Obereichhagen durch das Schließen von einigen Baulücken zu einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickeln.

Bisher waren Bauvorhaben in Obereichhagen nur nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn sie die dort genannten Voraussetzungen erfüllten (privilegierte Vorhaben). Sonstige Vorhaben, insbesondere Wohngebäude, konnten nach den Vorschriften des § 35 Abs. 2 BauGB nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigte.

Mit der Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil wird das Ziel verfolgt, in Obereichhagen eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei soll der bisherige Siedlungscharakter mit einem Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebäuden erhalten und gesichert werden.

Die in der Satzung festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Obereichhagen ermöglicht innerhalb des Ortes die Errichtung von etwa 5 neuen Wohngebäuden, was mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zum Neudorf Eichhagen - vereinbar ist. Gleichfalls wird die angemessene Erweiterung oder Modernisierung vorhandener Bausubstanz gesichert. Möglich ist auch eine weitere Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben.

Voraussetzung ist, dass ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)

Die Stadt Olpe will darüber hinaus von der Möglichkeit nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch machen und einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Obereichhagen einbeziehen.

Der Ortsteil Obereichhagen weist außerhalb der im Entwurf der Entwicklungssatzung festgelegten Grenzen an einer schon vorhandenen Straße noch Grundstücke auf, die ohne Folgekosten bebaubar sind und den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen. Durch die vorgesehene Ausweisung können nicht nur kostengünstige Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden, sondern es wird auch eine wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erreicht.

Die in der Ergänzungssatzung dargestellten zusätzlichen Bauflächen liegen im Bereich vorhandener Erschließungsanlagen. Sie sind ausreichend erschlossen. Die Auffüllung des vorhandenen Siedlungsraumes um bis zu 2 weitere Wohngebäude ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe zum Neudorf Eichhagen - vereinbar. Möglich ist auch eine weitere Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben.

Voraussetzung ist, dass ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf die Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden. Für die Grundstücksflächen ist ein ökologischer Ausgleich notwendig.

Die Entwicklungssatzung und die Ergänzungssatzung werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

Verfahrensablauf

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 6 Satz 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.

Vor Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens ist der Satzungsentwurf in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt worden. Unmittelbar anschließend erfolgte die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs.

2. Festsetzungen

I. Entwicklungssatzung

Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Obereichhagen“ (§ 1) gelten folgende Festsetzungen:

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO darf 0,2 nicht überschreiten. Es sind höchstens zweigeschossige Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen zulässig.

II. Ergänzungssatzung

Für die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Obereichhagen“ einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen (§ 2) gelten folgende Festsetzungen:

1. *Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB:*

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO darf 0,2 nicht überschreiten. Es sind höchstens zweigeschossige Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen zulässig.

2. *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.

Aufgrund der im Ortsteil Obereichhagen anzutreffenden großen Grundstückszuschnitte ist die Festsetzung einer GRZ von 0,2 ausreichend, um eine angemessene dorfgerichte Bebauung zu erreichen.

Wegen des spezifischen dörflichen Charakters von Obereichhagen ist erforderlich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei zu begrenzen. Es sollen damit unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart verhindert werden, ohne das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken. Mit der Angabe der absoluten Zahl der Wohnungen lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Ortes in Bezug auf die Wohnform von Ein- und Zweifamilienhäusern erreichen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

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

Auf die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 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.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nördlich angrenzend befindet sich jedoch ein Wegekreuz, welches dem Denkmalschutz unterliegt:

- Wegekreuz Eichhagen (Lfd. Nr. 65 der Denkmalliste)

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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) 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 Bürgerversammlung

Eine öffentliche Bürgerversammlung hat am 14.08.2006 im Jugenddorf Eichhagen, Zum Vordamm 8, 57462 Olpe/Biggesee, stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) gegeben.

5.2 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 wurde von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 15.08.2006 bis 15.09.2006 erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Bürger eingegangen.

5.3 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 wurde von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens der Deutschen Telekom AG, der Kreiswasserwerke Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

5.4 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 Satz 2 Nr. 1 BauGB von der Planungsabteilung der Stadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 02.10.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter