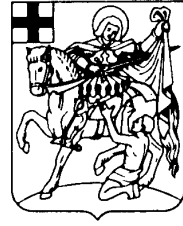


Kreisstadt Olpe

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 7 zu Drucksache 154/2009

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
„Lütringhausen – Altes Dorf“ (Klarstellungssatzung)
und
die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil „Lütringhausen – Altes Dorf“ (Ergänzungssatzung)

vom 04.08.2009

Az.: 621.42:014

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Ortsteil Lütringhausen nördlich der Bundesstraße 54 (Altes Dorf) ist im Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 als Wohnbaufläche (W-Fläche), Mischbaufläche (M-Fläche) und gewerbliche Baufläche (G-Fläche) dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert für den Ortsteil 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.

Auch wenn ein Grundstück wegen der Innenbereichsqualität in eine Klarstellungssatzung einbezogen ist, können einer Bebauung anderweitige Rechtsvorschriften bspw. des Wasserrechts und des Immissionsschutzes entgegenstehen. Die Klarstellungssatzung trifft hierzu keine Aussage. Alles Weitere ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Kreisstadt Olpe macht von der Möglichkeit nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB Gebrauch, für Lütringhausen (Altes Dorf) 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 Lütringhausen (Altes Dorf) weist außerhalb der im Entwurf der Klarstellungssatzung festgelegten Grenzen an schon vorhandenen Straßen noch Grundstücke auf, die ohne Folgekosten bebaubar sind und den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen. Durch die vorgesehene Ausweisung kann nicht nur kostengünstig Bauland zur Verfügung gestellt werden, sondern es wird auch eine wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erreicht.

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 Lütringhausen (Altes Dorf) einzubeziehen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

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

Verfahrensablauf

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.

Vor Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens wird der Satzungsentwurf in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt. Unmittelbar anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs.

2. Festsetzungen

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

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.

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen / Bodenschutz

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.

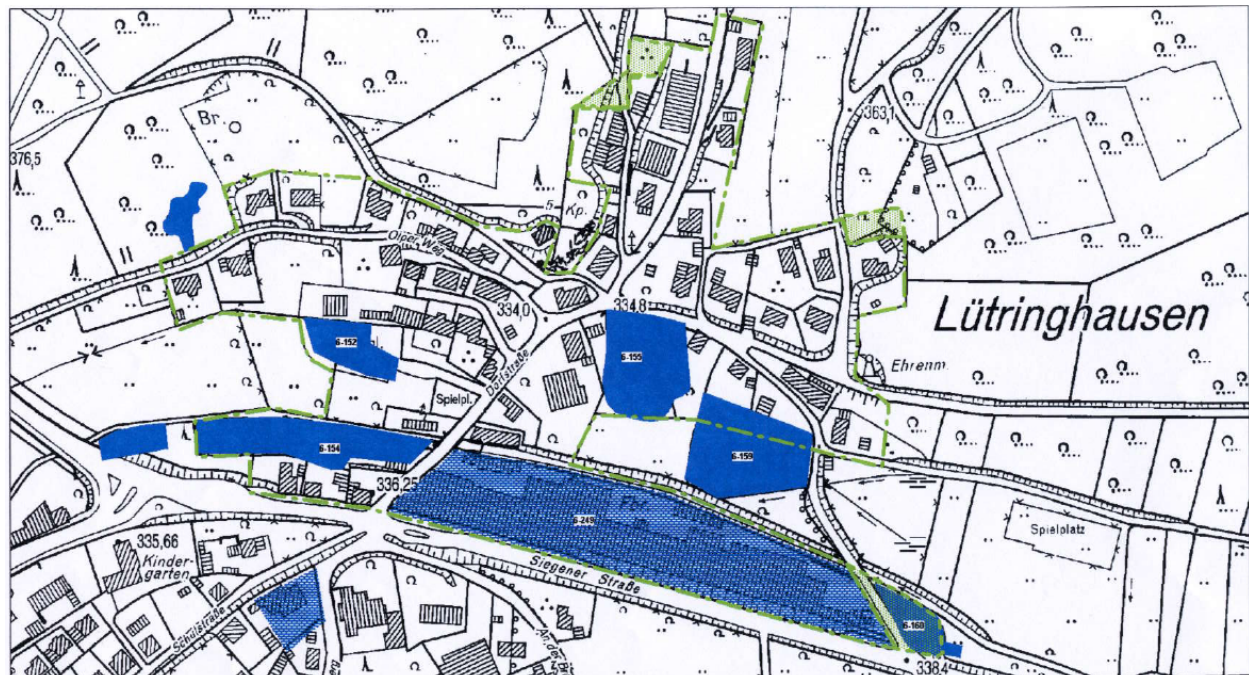
Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 sind § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB und damit die Eingriffsregelung anzuwenden. Die Ergänzungssatzung trifft Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und bestimmt, dass die Eingriffe auf den jeweiligen Baugrundstücken auszugleichen sind.

Im Satzungsbereich befinden sich mehrere Altablagerungen (siehe nachfolgenden Lageplan). Über Inhaltsstoffe liegen keine näheren Informationen vor. Insofern ist bei unveränderter Nutzung kein Handlungsbedarf zur Klärung angezeigt. Sofern zukünftig Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben in diesen Bereichen anstehen, ist von sensibleren Nutzungen gegenüber dem heutigen Bestand auszugehen. In diesen Fällen wäre im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen, inwieweit dort die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse eingehalten werden.

Zudem befindet sich im Bereich der Fläche 6.249 ein relevanter Altstandort der LUA - Erhebungsstufe I, der aufgrund seiner Nutzungsgeschichte als altlastenverdächtig anzusehen ist. Auch hier würde im Falle einer Nutzungsänderung zu klären sein, ob die neue Nutzung ohne Einschränkungen möglich ist.

In allen Fällen ist auf die besonderen Anforderungen des Abfallwirtschaftsrechts hinzuweisen, die auch bei verunreinigtem Bodenmaterial zu berücksichtigen sind.

Hinweis: Die Auskünfte aus dem Kataster über Altablagerungen und Altstandorte, die dieser Stellungnahme zugrunde liegen, stellen keinen tagesaktuellen Stand dar, da laufend neue Ablagerungen entstehen und Betriebsschließungen erfolgen, die im Kataster enthaltenen Datensätze für Altstandorte und Altablagerungen aber nur in Intervallen aktualisiert werden können.



4. Verkehrssicherheit / Versorgungsleitungen

Im unmittelbaren Einmündungsbereich der Dorfstraße in die Bundesstraße 54 befindet sich eine in die Ergänzungssatzung einbezogene Grundstücksfläche - *genutzt als Lagerfläche der dort ansässigen Firma ThyssenKrupp Bilstein Suspension* -. Es muss auf Dauer sichergestellt sein, dass die gemäß den einschlägigen Richtlinien erforderlichen Sichtflächen für die aus der Dorfstraße in die Bundesstraße einfahrenden Kraftfahrer ständig freigehalten werden. Maßgebend ist hier die Anfahrtsichtweite gemäß der RAS-K-1 für eine Geschwindigkeit von 100 Km/h.

Im Satzungsgebiet befinden sich folgende im Abgrenzungsplan dargestellte Fernleitungen:

1. Ferngasleitung Nr. 7 „Südwestfalenleitung“, DN 600, mit Betriebskabel, Blatt 251-252, Schutzstreifenbreite 8 m
 2. Anschlussleitung Nr. 7/70 „Hoesch Lütringhausen Olpe“, DN 100, Blatt 252 der Ferngasleitung Nr. 7, Schutzstreifenbreite 8 m
 3. Anschlussleitung Nr. 7/71 „Gaswerk Olpe (WFG)“, DN 150, Blatt 252 der Ferngasleitung Nr. 7, Schutzstreifenbreite 8 m
- Betriebsüberwachung: E.ON Ruhrgas AG

Alle Maßnahmen in Leitungsnähe oder in den Leitungsbereichen müssen unter Vorlage der entsprechenden Projektpläne der PLEdoc GmbH, Postfach 12 02 55, 45312 Essen, angezeigt werden, damit geprüft werden kann, ob die angezeigten Maßnahmen in der geplanten Form durchgeführt werden können oder Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an den Versorgungsanlagen erforderlich werden. Im Hinblick auf die landschaftspflegerischen Maßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass Neuanpflanzungen von Bäumen oder tiefwurzelnenden Sträuchern nur außerhalb der Schutzstreifenbereiche vorgenommen werden dürfen.

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: 02761/2466) 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 14.01.2009 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 5, 57462 Olpe/Biggensee, stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) gegeben. Die Planung ist vom Grundsatz her positiv aufgenommen worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

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 15.01.2009 bis 16.02.2009 erfolgt. Es sind zwei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. In den Stellungnahmen geht es um die Erweiterung der Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

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 wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW und der PLEdoc GmbH vor. In den Stellungnahmen geht es um die Verkehrssicherheit, vorhandene landwirtschaftliche Betriebe, wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Belange sowie die Lage einer Gasleitung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

5.4 Erneute öffentliche Auslegung Planentwurf

Eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 4a (3) BauGB ist in der Zeit vom 18.05.2009 bis 04.06.2009 erfolgt. Es ist eine Stellungnahme nach Fristablauf eingegangen. In der Stellungnahme geht es um die Grenzen der Klarstellungssatzung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der erneuten öffentlichen Auslegung entnommen werden.

5.5 Erneute Behördenbeteiligung

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB ist zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme des Landrats des Kreises Olpe vor. In der Stellungnahme geht es um immissionsschutzrechtliche Belange. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

5.6 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. § 9 Abs. 8 BauGB von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 04.08.2009

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter