

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 55/2014
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	29. August 2014

Einbeziehungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB „Dorf Greste“ im Kreuzungsbereich Dorfstraße, Grester Straße und Fettpottstraße im Ortsteil Greste

Gestaltungssatzung „Dorf Greste“ gemäß § 86 BauO NRW parallel zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB „Dorf Greste“ im Kreuzungsbereich Dorfstraße, Grester Straße und Fettpottstraße im Ortsteil Greste

- hier:**
- Beratung und Beschluss über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Satzungsempfehlungen

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	10.09.2014	
Rat	25.09.2014	

Sachdarstellung:

Das Verfahren zu den beiden o.g. Satzungen ist geprägt durch das Bestreben, den aufkommenden Strukturwandel innerhalb des historischen Dorfkerns Greste städtebaulich zu steuern und diesbezüglich den notwendigen planungsrechtlichen Rahmen zu definieren.

Im Vorfeld zur Aufstellung der Satzungen wurde mit den Bewohnern des Dorfes Greste die künftige Entwicklung des Dorfes in mehreren Gesprächsrunden erörtert. Zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss war die Planung weiterhin durch einen intensiven Diskussionsbedarf der Beteiligten, hier insbesondere der Bewohner, der Verwaltung und der Politik gekennzeichnet. Hauptthemen waren u.a.:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- baurechtlicher Nutzungskatalog
- Rückkehrmöglichkeit zur landwirtschaftlichen Nutzung (Wiederanspannen)
- Bewahrung der ortsbildprägenden Architektur
- Bewahrung der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur
- Wahl des Rechtsinstrumentes
- Schaffung von Baurechten

Während der Auslegungszeit (vom 27.05 bis 04.07.15) sind inhaltlich zu beachtende Stellungnahmen vom Kreis Lippe, der Landwirtschaftskammer und dem Zusammenschluss einer Interessengemeinschaft der überwiegenden Bewohner des Dorfes Greste (verwaltungsseitig aus Gründen der Vereinfachung des Schriftsatzes als „IG Dorf Greste“ fortlaufend bezeichnet), die sich anwaltlich vertreten lassen, eingegangen (siehe Anlage). Die geäußerten Anregungen sind deckungsgleich mit den zuvor erwähnten Hauptthemen der im Vorfeld geführten Diskussionen.

Die Stellungnahme der IG Dorf Greste mit Schreiben vom 03.07.2014 ist für das Verfahren ausschlaggebend, weil die Rechtssicherheit der Satzungen angezweifelt wird.

Hierfür scheint es sinnvoll zu sein, festzustellen, ob eine Interessenlage bei den Beteiligten besteht, die eine Weiterführung der Planung überhaupt zulässt. Die nachfolgende grobe Gegenüberstellung der Interessen verdeutlicht die Diskussionsstandpunkte:

Wo sind gemeinsame Ziele bzw. Übereinstimmungen erkennbar ?

Alle Beteiligten sind sich einig darin, dass die gewachsene bauliche Struktur des Dorfes Greste zu erhalten ist.

Auch der baurechtliche Nutzungskatalog und eine Rückkehrmöglichkeit zur landwirtschaftlichen Nutzung (Wiederanspannen) wird inhaltlich nicht in Frage gestellt.

Wo sind gegenläufige Interessen ?

Diese bestehen hauptsächlich in der Wahl der Rechtsinstrumente, um die gemeinsamen Ziele zu erreichen. Auch der Umfang oder Detaillierungsgrad der Rechtsinstrumente, u.a. der Gestaltungssatzung zur Bewahrung der ortsbildprägenden Architektur und die Abgrenzung der Geltungsbereiche, werden in Frage gestellt.

Die Schaffung von Baurechten, zusätzlich zu den in der Einbeziehungssatzung auf dem Flurstück194, ist ebenfalls ein Meinungsunterschied.

Wo sind Annäherungen ?

Grundsätzlich ist erkennbar, dass alle Beteiligten Handlungsmöglichkeiten für die Planung eröffnen. So fordert die Landwirtschaftskammer eine allgemein formulierte Entwicklungsmöglichkeit und verzichtet auf direkte Planungsvorgaben. Die IG Dorf Greste stellt ein alternatives Rechtsinstrument, hier den Bebauungsplan, zur Diskussion.

Die Gestaltungssatzung wird von der IG Dorf Greste nicht direkt abgelehnt, sondern deren „restriktive Vorgaben“. Welche Auflagen oder gestalterischen Inhalte dies sind, lässt sich aus dem Schreiben nicht weiter ablesen.

Während der Auslegung fand zudem ein Termin statt, an dem alle Beteiligten, die eine Stellungnahme abgegeben haben, teilnahmen. Die IG Dorf Greste wurde vom RA Zurheide vertreten. Während des Termins wurden die verschiedenen Rechtsauffassungen ausgetauscht. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahmen war somit jedem der Beteiligten die Auffassung der anderen Mitwirkenden bekannt.

Ein weiterer separater Termin fand mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe statt. Thema war die Sicherung der im Dorf Greste festgesetzten Landschaftsschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete mit besonderen Festsetzungen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurden die nachrichtlichen Ergänzungen in die Unterlagen aufgenommen.

Vor dem Hintergrund, dass die Erhaltung des Charakters des Dorfes ein Hauptziel der beiden Satzungen ist, wird darauf hingewiesen, dass ein Abriss von Gebäuden, soweit sie nicht denkmalgeschützt sind, möglich ist. Einem entsprechenden Antrag hätte die Gemeinde zuzustimmen. Ein Neubau würde mit Rechtskraft der beiden Satzungen im Sinne des vorgenannten Zieles bzgl. des Standortes und der Gebäudegestaltung reglementiert.

Nunmehr ist zu klären, ob eine Rechtskraft der Einbeziehungssatzung und Gestaltungssatzung von der Gemeinde Leopoldshöhe weiter angestrebt wird. Hierzu sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, denen gemäß

Vorlage stattgegeben bzw. nicht stattgegeben werden soll, in der Abwägungsmatrix der Beschlussvorlage aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte bzw. der Abwägungsmatrix sind die Einbeziehungssatzung und Gestaltungssatzung sodann als SATZUNG zu beschließen.

Zur Regelung des Ausgleiches für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde abzuschließen. Dieser Vertrag regelt die Bereitstellung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen.

Die Einbeziehungssatzung kann erst dann rechtskräftig werden, wenn diese als Satzung beschlossen ist und der städtebauliche Vertrag von allen Vertragsparteien unterzeichnet ist.

Beschlussvorschlag:

1) Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe stimmt der planerischen Konzeption und dem vorgestellten Ergebnis bzgl. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung der baulichen Struktur des Dorfes Greste zu.

2) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die in der Anlage aufgeführten „Vorschläge der Verwaltung“ zu der Stellungnahme der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB „Dorf Greste“ zu beschließen.

Der Stellungnahme des RA Zurheide (Ifd. Nr. I 1) wird gemäß Abwägungsmatrix empfohlen, nicht stattzugeben.

3) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die Einbeziehungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB „Dorf Greste“ als Satzung und die zugehörige Begründung zu beschließen.

4) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die in der Anlage aufgeführten „Vorschläge der Verwaltung“ zu der Stellungnahme der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Gestaltungssatzung „Dorf Greste“ gemäß § 86 BauO NRW zu beschließen.

Der Stellungnahme des RA Zurheide (Ifd. Nr. I 1) wird gemäß Abwägungsmatrix empfohlen, nicht stattzugeben.

5) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die Gestaltungssatzung „Dorf Greste“ gemäß § 86 BauO NRW als Satzung und die zugehörige Begründung zu beschließen.

Schemmel

Anlagen:

- Abwägungsmatrix zu den eingegangenen Stellungnahmen / Anregungen zur Auslegung
- Plankarte mit textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung „Dorf Greste“ mit Übernahme des Abstimmungsergebnisses der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe i.V.m der Email vom 14.07.2014
- Gestaltungssatzung „Dorf Greste“ gemäß § 86 BauO NRW