



Anlage 9/20-4

## **B E G R Ü N D U N G**

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

zur 1. Änderung

der Satzung über die Festlegung des bebauten Bereichs im Außenbereich  
„Mittelneger“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Entwicklungssatzung)  
und

die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im  
Zusammenhang bebauten Ortsteil „Mittelneger“ (Ergänzungssatzung)

vom 14.01.2020

## 1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2009 die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Mittelneger“ beschlossen. Die Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 15.10.2009 in den Tageszeitungen in Kraft getreten.

Inzwischen liegt ein Antrag des Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Rhode, Flur 14, Nr. 38, Negertalstraße, vor, die Grenze der Satzung im Bereich dieses Grundstücks zu erweitern. Der in Mittelneger wohnende Grundstückseigentümer hat die Absicht, dort für Familienmitglieder Wohnhäuser zu errichten. Die Grundstücksflächen sind im Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Ortsteil Mittelneger weist außerhalb der in der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung festgelegten Grenzen an der Negertalstraße noch das angesprochene Grundstück auf, das ohne Folgekosten bebaubar ist und den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzt. Durch die vorgesehene Ausweisung können nicht nur kostengünstige Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden, sondern es wird auch eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erreicht.

Die Erweiterung des vorhandenen Siedlungsraumes um zwei oder je nach Aufteilung der Grundstücksgrößen ggf. drei weitere Wohngebäude ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Möglich wäre auch eine weitere Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben.

Maßgebend sind die Regelungen zur Ergänzungssatzung. Nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzungen liegen für die angesprochene Grundstücksfläche vor.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 (Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen), dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung der Ergänzungssatzung „Mittelneger“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Änderung der Ergänzungssatzung nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

(Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nicht erkennbar. Das Störfallrecht ist nicht betroffen. Eine förmliche Umweltprüfung findet nach den gesetzlichen Vorschriften in diesem Verfahren nicht statt.

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

Bei der Aufstellung (oder Änderung) 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 soll von der jeweils zweiten Alternative Gebrauch gemacht werden, da diese eine höhere Rechtssicherheit gewährleisten.

## **2. Festsetzungen**

Für die in den Zusammenhang bebauten Ortsteil „Mittelneger“ einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen (§ 1) 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 zulässig. Wohngebäude sind nur 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.

## **3. Landschaftsschutz / Ausgleichsmaßnahmen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Mittelneger“ liegt im Landschaftsplan Nr. 1 Biggetalsperre-Listertalsperre (LP 1). Auch wenn in der Festsetzungskarte das zur Bebauung vorgesehene Erweiterungsgrundstück die Fläche als „Gebiet ohne Festsetzung“ darstellt, so ist

hierfür das Entwicklungsziel 1.4 formuliert, welches die Pflege und Entwicklung ortsnaher Landschaftsbereiche vorsieht.

Dieses Ziel steht einer baulichen Nutzung von im Flächennutzungsplan dafür vorgesehenen Flächen nicht entgegen (hier: wirksame Darstellung einer Gemischten Baufläche). Das Ziel der im LP 1 festgelegten Entwicklungsmaßnahme erfordert jedoch eine funktionsgerechte Gestaltung des gesamten Übergangsbereiches zwischen vorhandener bzw. planerisch vorgesehener Bebauung und der von Siedlungseinflüssen weitgehend frei zu haltenden Landschaft. Zur Umsetzung dieses Ziels sind die unter Ziffer 2 genannten Festsetzungen ausreichend.

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

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 sind § 1a Abs. 2 und 3 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.

Der Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde, des Kreises Olpe hat mitgeteilt, dass zum namenlosen Bach, der von Süden in den Negerbach mündet, westlich des Fühlenhofs, Flurstücke 36 und 96 der Fluren 14 beziehungsweise 13 in der Gemarkung Rhode, teilweise verrohrt, beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern einzuhalten ist (§ 31 Landeswassergesetz). Die Kennzeichnung erfolgt durch eine weiße Schraffur.

#### **4. Artenschutz**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie - V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch)
- europäische Vogelarten (europäisch)

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Es wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist eine Ortsbesichtigung erfolgt und sind die verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt worden (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“).



Blick von der Negertalstraße auf den Erweiterungsbereich

Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen worden. Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte erscheinen ausgeschlossen.

## 5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Geltungsbereich der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Mittelneger“ nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

### Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt 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 in 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

## **6. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -**

### **6.1 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 des Satzungsentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Es ist eine Stellungnahme einer Bürgerin und zweier Bürger eingegangen, in welcher es um die Umnutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Grundstücksflächen an der Negertalstraße geht. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

### **6.2. 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme seitens des Landrats des Kreises Olpe vor. In der Äußerung geht es um einen notwendigen Gewässerrandstreifen und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie mögliche Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe und die Deponie „Alte Scheune“. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

### **6.3 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.

## **7. Abschließender Verfahrensvermerk**

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

Olpe, 14.01.2020

Der Bürgermeister  
I. V.

Judith Feldner  
Techn. Beigeordnete