



Anlage 180/20-4

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 Am Kreuzberg“ (Klarstellungssatzung)
und
die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang be-
bauten Ortsteil „Rhode - Bereich Am Kreuzberg“ (Ergänzungssatzung)**

vom 23.11.2020

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Ortsteil Rhode ist im Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 fast ausschließlich als Wohnbaufläche (W-Fläche) dargestellt. Für den zentralen Bereich des Dorfes existiert der Bebauungsplan Nr. 4 „Rhode“ in der Urfassung vom 16.05.1966. Darüber hinaus gibt es drei Änderungsbereiche dieses Bebauungsplans sowie sieben qualifizierte Bebauungspläne. Weitere Bereiche sind nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

Im Bereich „Am Kreuzberg“ sind sowohl bereits bebaute Flächen nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) als auch unbebaute Flächen vorhanden, die jedoch bereits alle im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W-Fläche) dargestellt sind.

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 Waldgebiete und Infrastruktureinrichtungen.

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 „Am Kreuzberg“ die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Sie schließen sich direkt an die östliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 4 „Rhode“ (Urfassung) an. Die betroffene Fläche hat eine Größe von ungefähr 3.190 m².

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Der Ortsteil Rhode weist im Bereich „Am Kreuzberg“ außerhalb der im Entwurf der Klarstellungssatzung festgelegten Grenzen quer zur Straße „Am Kreuzberg“ noch Grundstücksflächen auf, die 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 Erschließungsanlagen erreicht.

Es ist notwendig, den nord-östlichen Abschnitt der Straße „Am Kreuzberg“ nach Fertigstellung der Bauvorhaben auszubauen.

Anlagen für die Entwässerung des Schmutzwassers müssen, zum Teil mit Hauspumpstationen, mittels einer Druckentwässerung erstellt werden. Für die Entwässerung des Regenwassers ist eine Versickerung zu prüfen. Alternativ ist, vorbehaltlich einer Wasserrechtlichen Genehmigung, auch eine Einleitung in den etwas weiter als 100 m östlich vorhandenen Bach „Goldsiepen“ möglich. Diese Trasse wäre grunddienstlich zu sichern.

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 „Am Kreuzberg“ einzubeziehen. Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von ungefähr 2.220 m².

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 30 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, Flurstück 699 sowie Flurstück 481, in städtischem beziehungsweise in privatem Eigentum) eine Vereinbarung über eine entsprechende Sicherheits-/ Waldrandzone zu treffen, in der eine niederwaldähnliche Bewirtschaftung vorgesehen wird. Die betroffenen Flächen haben eine Größe von ungefähr 1.300 m² beziehungsweise 1.100 m².

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein ökologischer Ausgleich notwendig. Er soll durch die in der Satzung festgesetzten und dort näher beschriebenen Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst sowie durch angrenzende Obstbaumpflanzungen erfolgen.

Waldflächen-Ausgleich

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung stellen sich kleine Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Rhode, Flur 2, Flurstücke 699 sowie 481 als Wald im Sinne der Forstgesetzgebung dar. Da sie zusammen nur eine Größe von ungefähr 118 m² haben ist der Waldflächen-Ausgleich in diesem Fall zu vernachlässigen.

Einrichtungen technischer Infrastruktur

Entlang der östlichen Satzungsgrenze verläuft eine Fernleitung der Open Grid Europe (früher Ruhrgas AG), die den östlichen Rand des Ortsteils Rhode tangiert und insgesamt das Stadtgebiet von Norden nach Südosten quert.

Kontakt: Pledoc GmbH - Standort Essen
Gladbecker Straße 404
45312 Essen

Die Leitung sowie der entsprechende 10 m breite Schutzstreifen liegen außerhalb der Satzungsgebiete. Der Schutzstreifen ist im Plan mit einer grauen Strich-Punkt-Linie gekennzeichnet.

Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Die Trassenverläufe der Versorgungsanlagen müssen sichtbar und begehbar bleiben.

Der außer Betrieb befindliche Altverlauf der Ferngasleitung Nr. 7 kann bei den weiteren Planungen unberücksichtigt bleiben und störende Teile, soweit es für ein späteres Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.

Am südlichen Ende des Plangebietes befindet sich zudem eine Gasstation des Versorgers BiggeEnergie.

Kontakt: BiggeEnergie GmbH & Co. KG
In der Stesse 14
57439 Attendorn

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

Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB

Der Ortsteil Rhode hat eine insgesamt sehr homogene Bebauungsstruktur, die im Siedlungsrandbereich im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser, welche in einen im Verhältnis großen Freiraum auf den Grundstücken errichtet wurden, geprägt ist. Dem folgend gelten für die in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Rhode einbezogene einzelnen Außenbereichsflächen (§ 2) folgende Festsetzungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO darf 0,4 nicht überschreiten. Es sind höchstens zweigeschossige Gebäude zulässig. Wohngebäude sind nur mit bis zu zwei Wohnungen zulässig.

Waldabstand

Flächen um Bauvorhaben sind in einem Radius von 30 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 (Ökologische Ausgleichsmaßnahmen)

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch folgende, in der Satzung näher beschriebene Maßnahmen auf den Baugrundstücken auszugleichen:

Auf 20 % der Fläche eines jeden Baugrundstücks ist eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.

An den äußeren Grundstücksgrenzen (entlang der Plangebietsgrenze) ist eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Arten der naturnahen Gartenflächen sowie eine Pflanzliste für Hecken aus heimischen Gehölzen sind dem Satzungstext zu entnehmen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen / Wasserrecht

Im Satzungsgebiet befinden sich keine Naturdenkmäler oder -schutzgebiete. Es liegt jedoch innerhalb des Landschaftsplans Nr. 1 „Biggetalsperre - Listertalsperre“ aus dem Jahr 2013.

Darin ist das Satzungsgebiet als Gebiet ohne Festsetzungen dargestellt.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) führt ein Biotopkataster. Das Biotop mit der Kennzeichnung „BK 4913-0092 - Goldsiepen-Tal nordöstlich Rhode“ beginnt ungefähr 60 m östlich des Plangebietes und erstreckt sich weiter Richtung Osten. Als Ziel ist der *„Erhaltung und Pflege eines Bachtalkomplexes mit Feuchtgrünland, Auwaldrest und naturnahem Stillgewässer“* genannt. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im näheren Umfeld.

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.

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

Wasserrechtlich bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe keine Bedenken, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

Die Absicht, das Regenwasser dezentral zu versickern, wird begrüßt. Eine Direkteinleitung in das Oberflächengewässer „Goldsiepen“ kann zu einer hydraulischen Überlastung eines Quellbaches führen. Es finden die technischen Regeln des BWK Merkblattes M3, Abschnitt 2.2.1.1 Anwendung. Falls eine Einleitung in den Goldsiepen geplant ist, wird empfohlen, das Niederschlagswasser gedrosselt einzuleiten oder neben dem Gewässer zu versickern. Sowohl die Versickerung als auch die Direkteinleitung sind gemäß §§ 8 - 10 WHG erlaubnispflichtig.

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) und
- 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“).

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.

Den Belangen des Artenschutzes nach §§ 39 und 44 BNatSchG ist insofern Rechnung zu tragen, als dass vorbereitende Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen sind.

5. 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).

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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 18.05.2020 bis 22.06.2020 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. In der Äußerung geht es um die konkreten Bauabsichten und den Wohnbaulandbedarf in der Ortschaft Rhode. Nä-

heres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung 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 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens des Landrats des Kreises Olpe und der PLEdoc GmbH vor. In den Äußerungen geht es um die Niederschlagswasserentsorgung, das Naturschutzrecht (ökologischer Ausgleich, Artenschutz) und um eine vorhandene Ferngasleitung. 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. § 9 Abs. 8 BauGB von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 23.11.2020

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete