



Anlage 89/22-3

B E G R Ü N D U N G

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

**zur Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Neuenkleusheim – Bereich „Schmitzenberg“
(Ergänzungssatzung)**

vom 08.11.2022

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

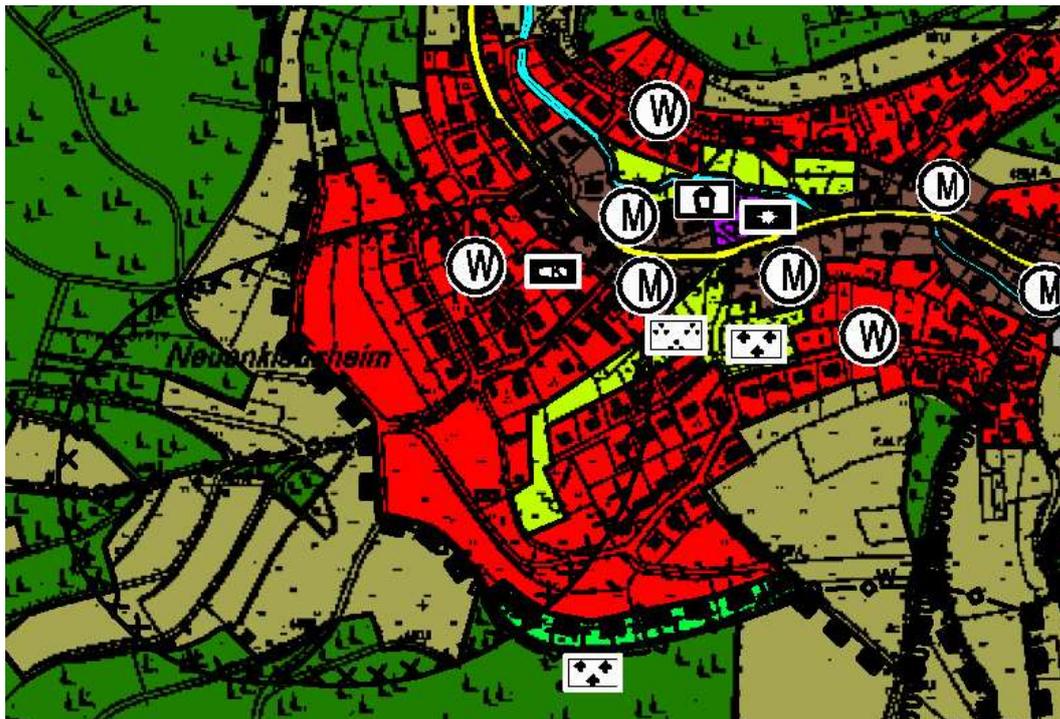
Der Ortsteil Neuenkleusheim ist im Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 im Wesentlichen als Wohnbaufläche (W-Fläche) und im Dorfkern als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für einen Teil des Dorfes existieren Bebauungspläne

- Nr. 58 „Neuenkleusheim - Auf'm Kleusheimer Berge“ vom 26.10.2001 sowie 5 Änderungen,
- Nr. 80 „Neuenkleusheim - Sägewerk Schrage“ vom 28.6.2016 und
- Nr. 114 „Neuenkleusheim – Ortsmitte vom 10.9.2009.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Neuenkleusheim“ nach Art und Maß vom 15.8.1967 ist aufgrund einer fehlerhaften Bekanntmachung unwirksam.

Der Bereich des letztgenannten Bebauungsplans und weitere Bereiche sind nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

Im Bereich „Schmittenberg“ sind neben dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich auch unbebaute Flächen vorhanden, die jedoch bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt sind.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 16.12.2002

Gem. § 34 (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.

Die Grenzen werden bestimmt durch vorhandene Siedlungsflächen unter Berücksichtigung städtebaulicher und topographischer Merkmale, als auch durch Vorgaben weiterer Aspekte wie zum Beispiel Biotopschutz und Waldgebiete.

Nach § 34 (4) Satz 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.

Ergänzungssatzung (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3)

Die angesprochenen Grundstücksflächen nord-westlich der Straße „Schmittenberg“ befinden sich zurzeit im Außenbereich, eine Teilfläche davon würde aber den Bebauungszusammenhang sinnvoll ergänzen. Durch die vorgesehene Ausweisung als Satzungsflächen kann nicht nur kostengünstig Bauland zur Verfügung gestellt werden, sondern es wird auch, da sie bereits weitestgehend erschlossen sind, eine wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erreicht.

Die verkehrliche Erschließung ist vollständig gesichert.

Anlagen für den Anschluss an die Entwässerung des Schmutzwassers müssen hergestellt werden. Für die Entwässerung des Regenwassers ist eine Versickerung zu prüfen.

Die Kreisstadt Olpe macht von der Möglichkeit nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuenkleusheim in dem Bereich „Schmittenberg“ einzubeziehen. Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von ungefähr 1.120 m². Davon ist eine ungefähr 130 m große Teilfläche bereits im Bebauungsplan Nr. 58 „Neuenkleusheim - Auf'm Kleusheimer Berge“ enthalten und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB und dieser Satzung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

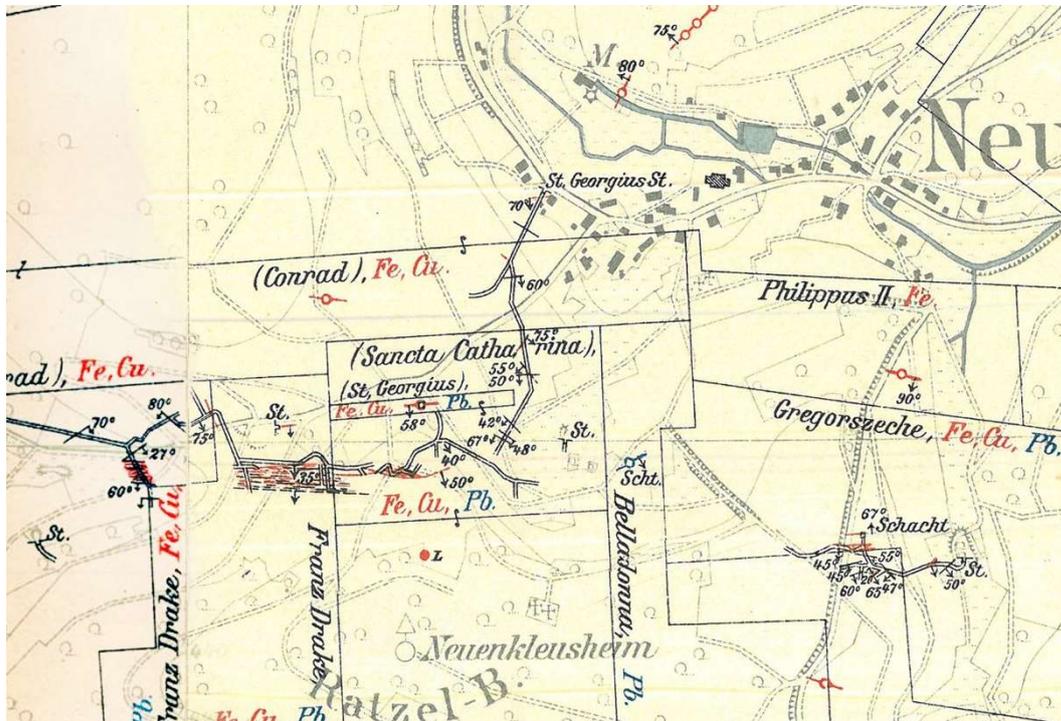
Historischer Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche, „unter der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

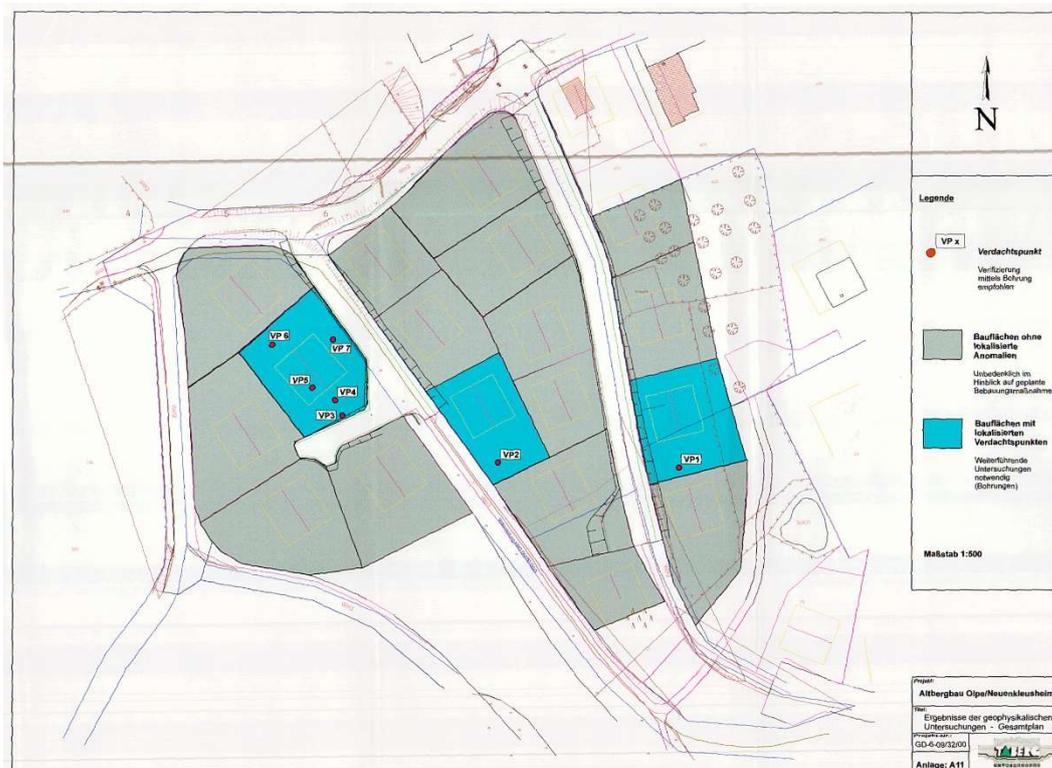
Hintergrund ist historischer Bergbau in diesem Gebiet. In einer undatierten Grubenfeldkarte für das südliche Olpe sind süd-westlich von Neuenkleusheim Vorkommen von Eisen und Kupfer eingetragen und auch Schächte sowie Gänge. Von Bedeutung ist hier der Stollen St.-Georgius.

Vorliegenden Unterlagen folgend ist das Plangebiet selbst nicht betroffen. Eine „Geophysikalischen Untersuchung zur Bewertung der bergbaulichen Situation im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 58 „Neuenkleusheim“ (Stadt Olpe)“ [TABERG Planungsbüro GmbH,

Lünen, 2000] bestätigt Bergbau südlich der Straße „Schmittenberg“, wie er auch in Grubenfeldkarte eingezeichnet ist.



Auszug aus einer undatierten Grubenfeldkarte



Gesamtplan der Untersuchungen durch die TABERG Planungsbüro GmbH

Die vorgenannte Einschätzung wird von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, geteilt, in dem sie mitteilt, dass nach vorliegenden Unterlagen im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Danach sei mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Waldabstand

Waldflächen befinden sich in einem Abstand von über 150 m. Daher sind forstwirtschaftliche Belange bei dieser Planung ohne Bedeutung.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Ergänzungssatzung ist gem. § 34 (5) Satz 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 unter § 2 „Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen“ näher beschriebenen Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst erfolgen.

Verfahrensablauf

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

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (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 (2) BauGB durchzuführen.

Im vorliegenden Satzungsverfahren wird von der jeweils zweiten Alternative Gebrauch gemacht, da diese eine höhere Rechtssicherheit gewährleisten.

2. Festsetzungen

Der Ortsteil Neuenkleusheim hat eine insgesamt sehr homogene Bebauungsstruktur, die im Siedlungsrandbereich im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser, welche in einem verhältnismäßig großen Freiraum auf den Grundstücken errichtet wurden, geprägt ist. Dem folgend gelten für die in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuenkleusheim einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen (Satzung § 1) Festsetzungen zur Art und zum

Maß der baulichen Nutzung und zur Zahl der Wohnungen (Satzung § 1). Ferner beinhaltet die Satzung Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB (Satzung § 2).

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

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO darf 0,4 nicht überschreiten.
- (2) Es sind nur Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässig.
- (3) Wohngebäude sind nur mit bis zu zwei Wohnungen zulässig. Das gilt auch für Nutzungsänderungen von vorhandenen Gebäuden sowie für Um- und Ausbauten.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB:

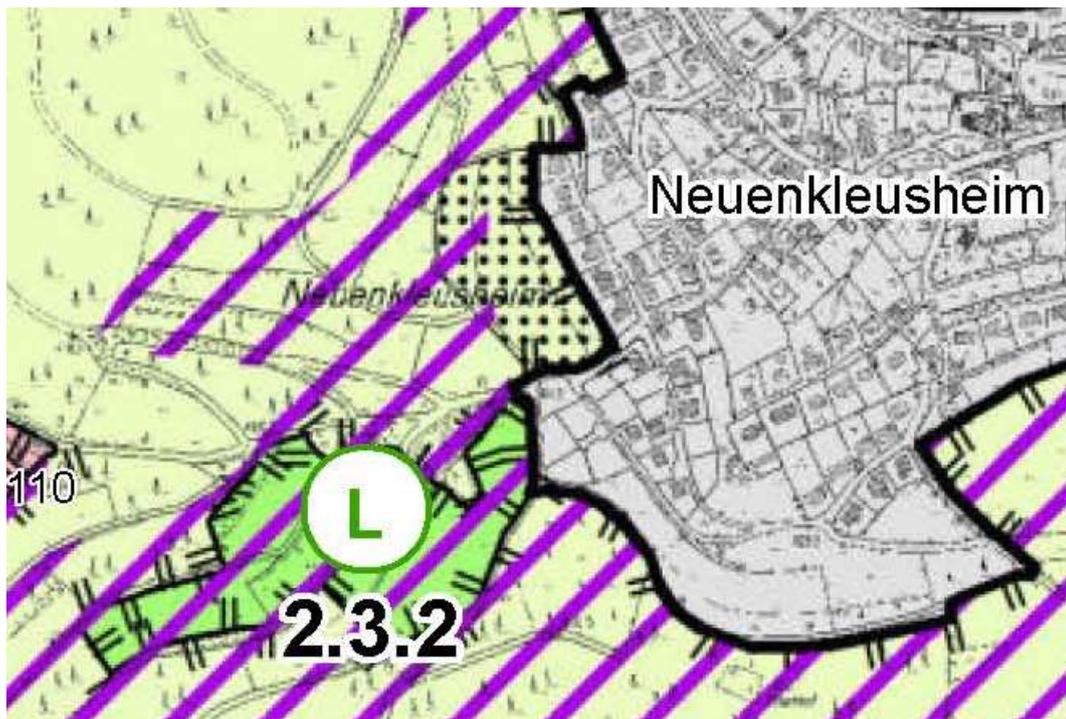
Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auf den Baugrundstücken durch folgende Maßnahmen auszugleichen:

- (1) Im Satzungsgebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.
Die naturnahen Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:
 - artenreiche Magerwiese,
 - Blumenwiese,
 - Farn- und Laubgarten,
 - Obstbaumwiese,
 - Schnitt- und Wildhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen,
 - Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten [Steingarten mit trockenheitsresistenten Pflanzen als Schwerpunkt, nicht aber ein sogenannter Schottergarten],
 - Waldgarten oder
 - Wildkräutergarten.In diesen Flächen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Pflanzen zulässig.
- (2) Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich zu den naturnahen Gartenflächen je angefangene 500 m² Fläche eines jeden Grundstücks ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.
- (3) Die naturnahen Gartenflächen sind dauerhaft zu pflegen und erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

Im Satzungsgebiet befinden sich keine Naturdenkmäler oder -schutzgebiete.

Im Landschaftsplan Nr. 5 „Rothaarvorhöhen zwischen Olpe und Altenhunden“ ist des Satzungsgebiet als temporäres Landschaftsschutzgebiet Typ A (2.3.1 „Bigge-Lister-Bergland“, Allgemeiner Landschaftsschutz) festgesetzt.



Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans

Unter Pkt. 2.3.0.5 der Satzung „Temporärer Landschaftsschutz“ wird folgendes ausgeführt:

„In einigen Teilräumen gelten die LSG-Festsetzungen des Allgemeinen Landschaftsschutzes (LSG Typ A) als temporär. Die temporären Festsetzungen bestehen ausdrücklich nur bis zur möglichen Inanspruchnahme der Flächen als Bauland auf der Grundlage eines Bebauungsplanes nach § 9 BauBG bzw. einer Satzung nach § 34 BauGB. Die temporäre Schutzausweisung ist damit kein der Bauleitplanung entgegenstehender Belang.

Die bauliche Entwicklung sollte in diesen Räumen äußerst sensibel behandelt und landschaftsangepasst geplant werden sowie im Einklang mit den Belangen des Artenschutzes stehen. In der Festsetzungskarte sind temporäre LSG mit einer dichten schwarzen Punktüberlagerung dargestellt.“

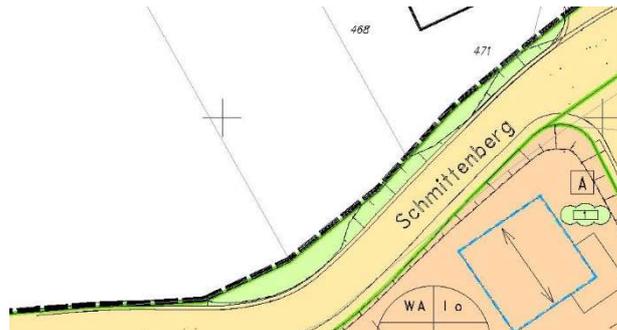
Dieses ist hier der Fall und somit sind die geplanten Festsetzungen des Landschaftsplans nicht relevant.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) führt ein Biotopkataster. Das Biotop, vor allem auch geschützte Biotope befinden nord-östlich und westlich in jeweils über 350 m Entfernung. Die Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

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

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt durch den Biotoptyp einer artenarmen Fettweide.

Am südlichen Rand ist eine im Bebauungsplan Nr. 58 „Neuenkleusheim - Auf'm Kleusheimer Berge“ (Urfassung vom 26.10.2001) festgesetzte Straßenverkehrsfläche in das Plangebiet einbezogen, da diese Böschung nicht mehr als Straßenfläche benötigt wird und damit den Baugrundstücken zugeordnet werden kann. Der Festsetzung des Bebauungsplans folgend wird hier der Biotopwert einer versiegelten Fläche angesetzt.



Detail aus dem Bebauungsplan Nr. 58 „Neuenkleusheim - Auf'm Kleusheimer Berge“

Da die gemäß Festsetzung in der Satzung zu pflanzenden Bäume ergänzend zu den Zielbiotopen gepflanzt werden sollen, sind die Bäume selbst in der Flächenbilanzierung ohne eigene Biotopgrundfläche berücksichtigt.

Die Berechnung ist nachfolgend dargestellt.

Berechnung Ökologischer Ausgleich		Neuenkleusheim - Ergänzungssatzung, Bereich Schmittenberg				
<small>Berechnung nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, LANUV NRW, Recklinghausen, 2021</small>						
A) Bewertung der Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung						
Gesamtfläche des Untersuchungsraumes:						1120 m ²
Nummer	Bemerkung (Festsetzung)	Bestandsbiotoptyp mit Definition	Codierung	Biotopwert	Fläche (m ²)	Resultierende Bewertung
B - 01	Wiese landwirtschaftlich genutzt	Fett(mäh)weide, artenarm	EB, xd2	3	990	2970
B - 02	festgesetzte Straßenverkehrsfläche (BP Nr. 58)	Verkehrs- und Wirtschaftswege (Pflaster- und Plattenbeläge, Asphalt- und Betonflächen)	V, me1/ me2	0	130	0
Gesamtergebnis:						2970
B) Bewertung der Situation nach der Umsetzung der Planung						
Gesamtfläche des Untersuchungsraumes:						1120 m ²
Nummer	Bemerkung (Festsetzung)	Zielbiotoptyp mit Definition	Artenzahl	Biotopwert	Fläche (m ²)	Resultierende Bewertung
Z - 01 u. 02	Baufläche, GRZ 0,4	Gebäude, Mauerwerk, Ruinen [40 % der Flächen Z - 01 u. 02, ff.]	HN	0	450	0
	Baufläche, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend nicht heimischen Baum- und Straucharten/ Zier- und Nutzgarten mit überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten [40 % der Flächen Z - 01 u. 02, ff.]	HJ0, ka4/ ka6	3	450	1350
	Baufläche, GRZ 0,4	Garten, Zier- und Nutzgarten mit überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten [20 % der Flächen Z - 01 u. 02, ff. abzgl. Hecke und Bäume]	HJ0, ka6	4	220	880
	Baufläche, GRZ 0,4 (3 Bäume gem. Satzung á 25 m ²)	Einzelbäume, lebensraumtypischer Baumartenanteil > 70 % bzw. Lebensraumtypisch, geringes - mittleres Baumholz, BHD ≥ 14 - 49 cm	BF, lrt90, ta 1-2	7	-	525
Gesamtergebnis:						2755
C) Bewertung des Zustands vor und nach der Bebauung						
A) Ausgangssituation						2970
B) Situation nach Umsetzung der Planung						2755
Gesamtergebnis:						-215



Flächenübersicht zur Berechnung

Es wird ein nahezu vollständiger, ausreichender Ausgleich erreicht, rechnerisch sind es ungefähr 93 %.

4. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 (1), (5), (6) und 45 (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 (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 (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.

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 (4) DSchG NW).

6. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

6.1 Öffentliche Auslegung

Nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (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 28.04.2022 bis 30.05.2022 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6.2 Behördenbeteiligung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren 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 Planänderungsverfahren 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 liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Kreiswerke Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der Landwirtschaftskammer NRW vor. In den Stellungnahmen geht es um die Löschwasserversorgung, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. 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 Satz 2 Nr. 1 BauGB von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 08.11.2022

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete