3. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Blintrop

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ortsteil Blintrop, Stadt Neuenrade, Landkreis Märkischer Kreis

Verfasser:
Ingenieur- und Planungsbüro Huber
Regensburger Straße 24
84048 Mainburg
Tel. Nr.: 08751/86 80 - 0
Mail: info@ing-huber.com

Datum: 12/2025

BEGRÜNDUNG

Der Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neuenrade hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2025 die Einleitung der 3. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Blintrop beraten. Der Rat der Stadt Neuenrade hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2025, auf Empfehlung des Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 24. Juni 2025, den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Blintrop gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB beauftragt.

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Planungsziel ... 4

1.1 Flächennutzungsplan ... 5

1.2 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes ... 5

1.3 Schutzgebiete ... 6

1.4 Denkmalschutz ... 6

2 Planungskonzept ... 7

2.1 Art der baulichen Nutzung ... 7

2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7

2.3 Zufahrten und Stellplätze ... 7

2.4 Anzahl der Wohneinheiten ... 7

3 Verkehrliche Erschließung ... 7

3.1 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser ... 7

4 Bedarf ... 7

5 Landesentwicklungsplan ... 8

6 Regionalplan ... 9

7 Bestehende Satzung ... 10

8 Begründung zur Grünordnung ... 11

8.1 Umweltprognose ... 11

8.2 Auswirkungen auf Schutzgüter ... 11

8.3 Eingriffs-/ und Ausgleichsbewertung ... 12

9 Durchführung, Kosten und Zeitrahmen ... 12

1 Anlass und Planungsziel

Gemeinden und Städte können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll den Gemeinden und Städten in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.
Folgende Voraussetzungen für die Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Blintrop müssen erfüllt werden:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die einbezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigung von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Da diese o. g. Voraussetzungen gegeben sind hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26. Juni 2025 beschlossen, für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen eine 3. Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Blintrop der Stadt Neuenrade zu erlassen. Ziel der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.
Die Vereinbarung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich die neue Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt die durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert. Für die Abgrenzungs- und Abrundungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Abgrenzungs- und Abrundungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Im konkreten Fall begehren die Eigentümer des Grundstückes “Am Sundern 6” die Baugenehmigung für die Sanierung bei gleichzeitiger Legalisierung eines Wohnhausanbaus aus den 1960er-Jahren. Es ist daher beabsichtigt, den Geltungsbereich der Satzung über die Länge der beiden zuvor genannten Flurstücke mit einer Tiefe von ca. 3 m zu erweitern. In Abstimmungsgesprächen der Eigentümer mit der Bauaufsichtsbehörde Ende 2024 wurde den Eigentümern die Legalisierung des Anbaus ausschließlich im Rahmen der Änderung der Satzung in Aussicht gestellt.

1.1 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan ist vorhanden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neuenrade stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Satzungsplan wird aufgrund der Vorgaben des § 13 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet wird nach Norden, Osten und Westen im Flächennutzungsplan ebenfalls von „Flächen für die Landwirtschaft“ umgeben, im Süden grenzt eine Waldfläche an.

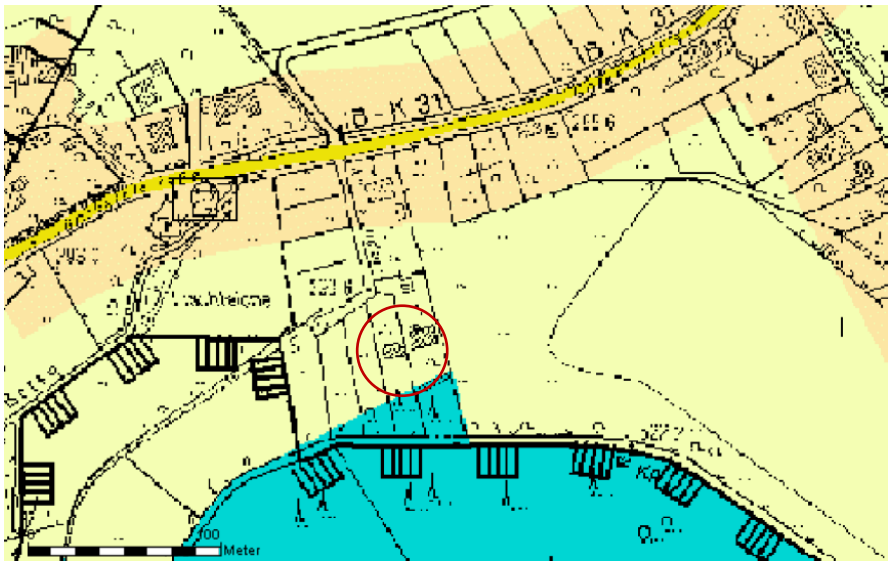


Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

1.2 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Der Neuenrader Ortsteil Blintrop hat zurzeit ca. 325 Einwohner und ist somit einwohnermäßig ein kleiner Ortsteil im Stadtgebiet Neuenrade. Der Ortsteil befindet sich dennoch in strukturell günstiger Lage des Stadtgebietes.

Der Ortsteil ist ein beliebter Wohnort und profitiert von seiner landschaftlichen Situation bzw. Lage und von seiner Nähe zu den Siedlungszentren Neuenrade und Plettenberg, wo zentrale Versorgungseinrichtungen im Einzelhandels-, Bildungssektor und weitere Versorgungseinrichtungen vorgehalten werden.

Ein weiterer Vorteil Blintrops ist die gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die Landstraße 697 verläuft in Nord-Süd-Richtung und verbindet Blintrop mit Plettenberg im Süden. Zudem verläuft die B229 im Norden des Ortes und bindet Blintrop an Küntrop und Neuenrade an. Durch die Einbindung in das klassifizierte Verkehrsnetz wird in überschaubarer Entfernung eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz – insbesondere in Richtung Norden (Ruhrgebiet) und Süden (Frankfurt) – gewährleistet.

Das Plangebiet selbst umfasst die Fl.Nrn, 88 und 89, jeweils Gemarkung Blintrop, mit einer Gesamtfläche von ca. 189 m². Es handelt sich um bereits bebaute Grundstücke. Nördlich des Geltungsbereiches sind bereits Wohngebäude vorhanden.

Abb. Lage des Plangebietes im Luftbild, Geodatenportal Märkischer Kreis, 2025

1.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z. B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich und den angrenzenden Bezügen nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

1.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.

2 Planungskonzept

Die Abgrenzungs- und Abrundungssatzung wird auf den Grundstücken Fl.Nrn. 88 und 89, jeweils Gemarkung Blintrop um ca. 3 m erweitert. Die Zufahrt zum Plangebiet soll weiterhin von der Straße „Am Sundern“ erfolgen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Einbeziehungsbereich wird ausschließlich einer Wohnbebauung zugeführt und ergänzt damit die angrenzenden Wohnbauflächen gesichert sind. Im Geltungsbereich sind Einzelgebäude in offener Bauweise zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich unverändert nach der 2. Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Blintrop der Stadt Neuenrade.

2.3 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicherzustellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

3 Verkehrliche Erschließung

Zur Realisierung der Planung ist kein Neubau von Erschließungsanlagen vorzunehmen. Die Erschließungskonzeption ist so angelegt, dass die bestehenden Straßen als äußere Erschließung dienen und die öffentliche Infrastruktur damit nicht zu erweitern ist.

3.1 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Auf Grund der topographischen Verhältnisse kann es bei Starkregen und Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Das wild abfließende Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter umgeleitet werden. Erforderlichenfalls sind entsprechende Schutzvorrichtungen vorzusehen. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Straßengrund abgeleitet werden. Die Eigentümer müssen sich eigenständig um den Schutz gegen wild abfließendes Wasser kümmern. Auch die Risiken bei Starkregen nach § 1 Abs. 7 BauGB sind zu berücksichtigen. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregen in der Bauleitplanung” wird hingewiesen.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Der Baubereich soll weiterhin an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird in die bestehenden Kanäle geleitet. Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband gesichert.

4 Bedarf

Die geplanten Parzellen befinden sich im Privatbesitz.

Beim gutgläubigen Erwerb des Grundstückes 2023 räumten die Vorbesitzer ein, dass es sich bei dem Anbau um ein nicht genehmigtes Vorhaben aus den 1960er Jahren handelt, das aber durch die Bauaufsicht seit Bestehen geduldet wird. Es ist daher beabsichtigt, den Geltungsbereich der Satzung über die Länge der beiden zuvor genannten Flurstücke mit einer Tiefe von ca. 3 m zu erweitern. In Abstimmungsgesprächen der Eigentümer mit der Bauaufsichtsbehörde Ende 2024 wurde den Eigentümern die Legalisierung des Anbaus ausschließlich im Rahmen der Änderung der Satzung in Aussicht gestellt.

Der bestehende Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 88, Gemarkung Neuenrade wird somit in die Satzung einbezogen, da er für die Erschließung und den Zugang zum Hauptgebäude baulich zwingend erforderlich ist. Ohne den Anbau ist das Gebäude nicht oder nur erheblich eingeschränkt nutzbar. Der Anbau übernimmt somit eine essenzielle Erschließungsfunktion und stellt aus funktionaler Sicht einen integralen Bestandteil des Wohngebäudes dar.

5 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Nordrhein-Westfalens konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Region sein. Die Reziprozität einer zukunftsfokussierten Raumentwicklung wirkt sich auf die Region aus.

Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

Der aktuelle Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Neuenrade nach den Gebietskategorien dem Siedlungsraum als Grundzentrum zu.

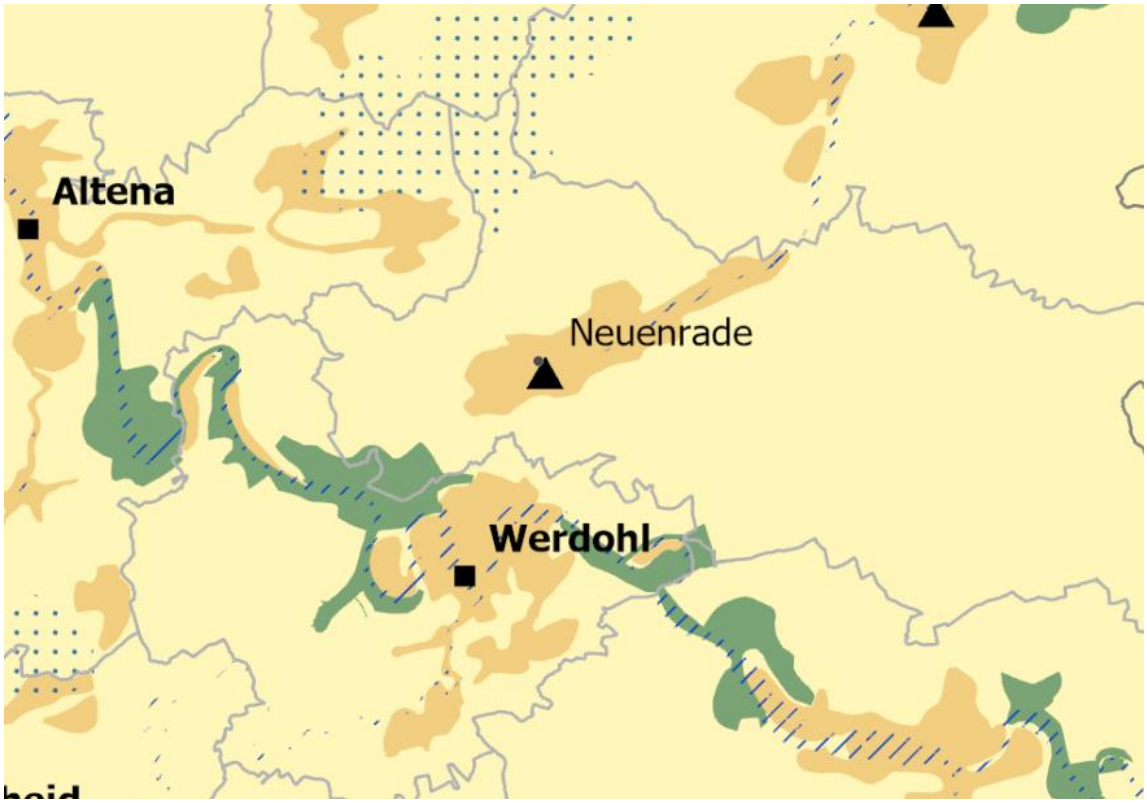


Abb. Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm

Ebenso sind die Grundsätze des LEP Nordrhein-Westfalens zu beachten:

6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

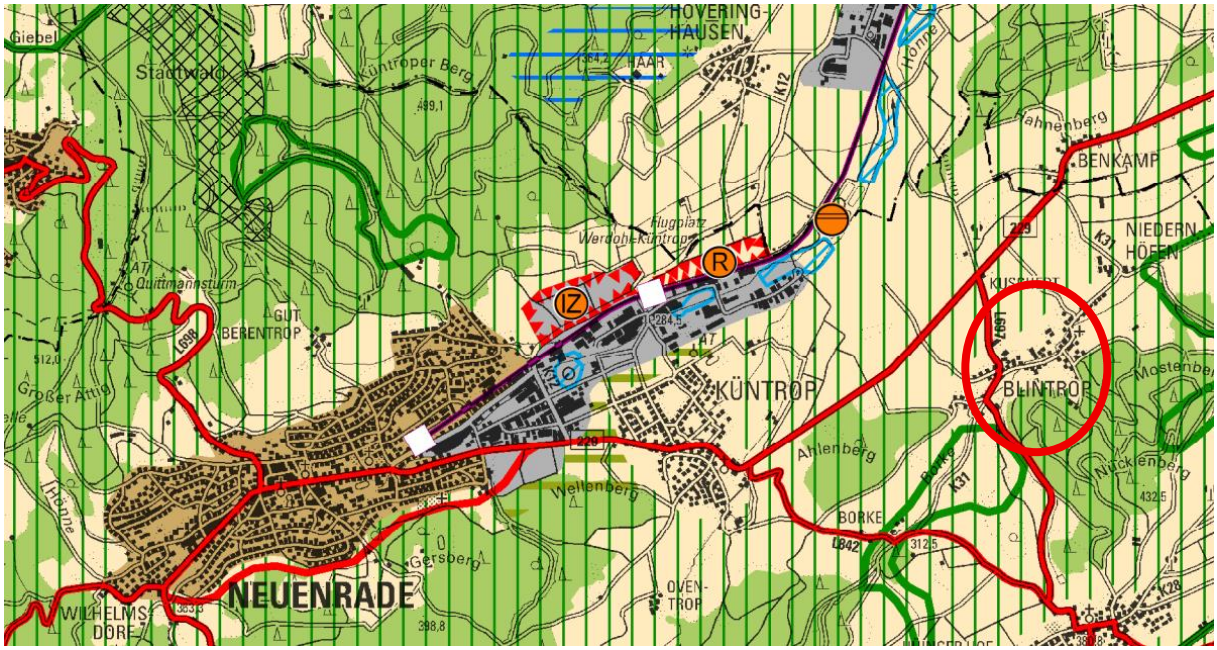
6.1-4 Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen
Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.

6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen sind hiervon unbenommen.

6 Regionalplan

Im Regionalplan Arnsberg wird der Ortsteil Blintrop als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Ebenso ist durch den Regionalplan zusehen, wie die Hauptverbindungsstraßen Blintrop mit Neuenrade verbindet.



Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Quelle: https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/raeumlicher-teilplan-maerkischer-kreis-kreis-olpe-siegen-wittgenstein/der-rechtswirksame-regionalplan

7 Bestehende Satzung

Im Zuge der 2. Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Blintrop der Stadt Neuenrade vom Jahre 1998 der bereits bestehende Anbau an das Wohnhaus nicht einbezogen. Da für das bestehende Bauwerk eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage notwendig ist, erfolgt mit der 3. Erweiterung der Einbeziehungssatzung die nachträgliche Einbeziehung der betroffenen Fläche.
Durch diese Ergänzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den rechtssicheren Bestand des Anbaus geschaffen, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption der bisherigen Satzung und ihrer Erweiterungen zu verändern. Die in der 2. Erweiterung festgesetzten Inhalte bleiben vollständig bestehen und werden unverändert übernommen. Mit der 3. Erweiterung werden keine zusätzlichen städtebaulichen Festsetzungen eingeführt; es erfolgt ausschließlich der Ergänzung des räumlichen Geltungsbereichs, ohne die bisherigen Planungsziele zu verändern.

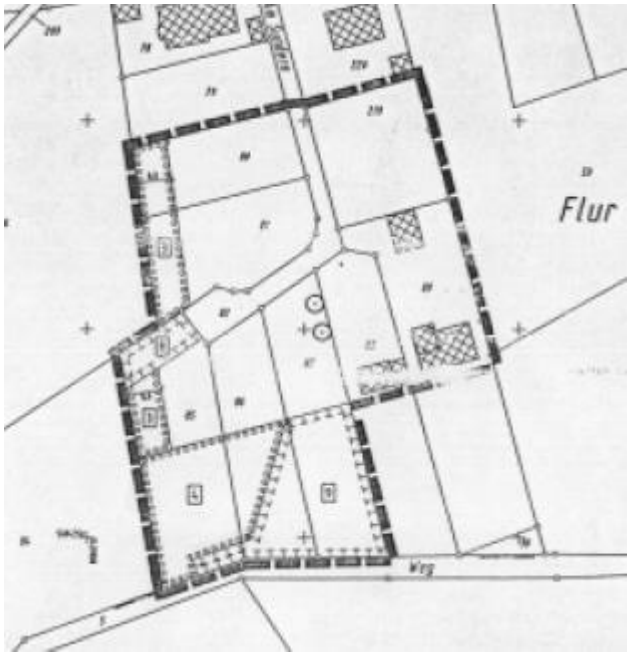


Abb. Ausschnitt aus der 2. Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Blintrop der Stadt Neuenrade

8 Begründung zur Grünordnung

8.1 Umweltprognose

Die betroffenen Grundstücke umfassen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft haben. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Der Luftaustausch des räumlichen Bereiches wird nicht beeinträchtigt. Die geplante Bebauung verursacht nur eine hinnehmbare Versiegelung der Flächen. Das Orts- und Landschaftsbild wird nur unwesentlich verändert.

8.2 Auswirkungen auf Schutzgüter

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten argumentativ, es wurden keine ergänzenden Gutachten und Untersuchungen durchgeführt. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen bezieht sich auf den Anteil der versiegelten Flächen. Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.
Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter und deren Bewertung:

Boden: Im Bereich der Bebauung wird der Oberboden nicht verändert, die Topographie bleibt weitgehend beibehalten und es werden nur geringe Flächen versiegelt. Erheblichkeit: **gering**

Wasser: Oberflächengewässer sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Erheblichkeit: **gering**

Tiere: Die Tiere sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.
Erheblichkeit: **gering**

Pflanzen: Nicht versiegelte Flächen werden grünordnerisch neugestaltet. Die bestehenden Flächen werden dadurch durchgehend gepflegt.
Erheblichkeit**: gering**

Luft/Klima: Keine Veränderungen und Auswirkungen zu erwarten.
Erheblichkeit: **nicht betroffen**

Landschaft: Nur untergeordnete Veränderungen ohne negative Auswirkung auf das vorhandene Wirkungsgefüge.
Erheblichkeit: **gering**

Biologie / Vielfalt: Keine negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt zu erwarten
Erheblichkeit: **gering**

Mensch / Kultur: Keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner, die bestehenden Lebensbedingungen und sonstige Kulturgüter.
Erheblichkeit: **nicht betroffen**

8.3 Eingriffs-/ und Ausgleichsbewertung

Die zum Geltungsbereich der Satzung zählenden Grundstücke grenzen unmittelbar an bereits bebaute Bereiche im Norden an. Diese vorhandene Bebauung besteht ausschließlich aus Wohnnutzung mit den üblichen Grün- und Freiflächen. Auf Grund dieser Nutzung und ihrer Lage am Ortsrand hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechtes sind auf den geplanten Grundstücken nicht vorhanden.

In diesem speziellen Fall müsste jedoch für das Grundstück „Am Sundern 6“ ein Status quo bilanziert werden, der den Luftbildern nach zu urteilen schon ca. 1970 entstanden ist, als die Eingriffsregelung noch nicht angewendet wurde. D.h. für diese grundstücksbezogene Einbeziehungssatzung ist keine Bilanzierung erforderlich. Sollten jedoch zukünftig in diesen neuen Flächen neue Vorhaben, die mit Eingriffen verbunden sind, geplant werden, wären im Zuge des jeweiligen Verfahrens die Relevanz der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung neu zu prüfen.

9 Durchführung, Kosten und Zeitrahmen

Mit der Umsetzung der Planung soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes begonnen werden. Sämtliche Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.