



Begründung

(Satzungsbeschluss)

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur Neufassung der Satzung der Stadt Drolshagen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sendschotten

1. Planungsrechtliche Hintergrundinformationen

(Historie)

Die Ortschaft Sendschotten wurde 1981 anhand ihrer bis dahin gegebenen Struktur (Bebauung, Geomorphologie, Erschließungsanlagen, Gewässer, etc.) räumlich per Klarstellungssatzung abgegrenzt. 1994 und 2005 wurde die Klarstellungssatzung um eine größere und kleinere Teilflächen per Ergänzungssatzung (früher Abrundungssatzung) erweitert. Sendschotten zählt zu den charakteristisch ausgeprägten „Haufendörfern“, wonach eine flächige Gebäudeausdehnung mit unregelmäßigen Straßenräumen vorherrscht und kumuliert.

(Aktuell)

Die zur Disposition stehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung berücksichtigt in ausreichendem Maße die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Flächennutzungsplan). Das sog. „Entwicklungsgebot“ wird unter Beachtung der laufenden Rechtsprechung hinreichend gewahrt, so dass parallel zum vorliegenden Satzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Die neu gefasste Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bildet die bis heute städtebaulich prägende Struktur wieder, was u. a. auch eine geringfügige räumliche Korrektur der bisherigen Klarstellungssatzung beinhaltet. Galten die kleineren Teilflächen entlang der Gemeindestraße „Auf der Hofwiese“ bisher als Bestandteil der deklaratorischen Klarstellungssatzung, so müssen diese mangels Bebauung nunmehr als konstitutiver Bestandteil gewertet und ergänzt werden.

Eine vertiefende Umweltprüfung nebst Umweltbericht ist im Zusammenhang mit diesem Satzungsverfahren entbehrlich, zumal die in § 34 Abs. 5 BauGB benannten Parameter:

1. Vereinbarung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
2. keine Grundlagenschaffung für bauliche Anlagen, die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) prüfungspflichtig sind,
3. keine Beeinträchtigungen von europäisch bestimmten Schutzgebieten sowie Vermeidungen und Begrenzungen von Auswirkungen gegenüber Störfallbetrieben

gegeben bzw. nicht betroffen und notwendig sind.

Eine überschlägige Vorprüfung erfolgt dennoch unter Punkt 5 - Maßnahmen zum Umweltschutz.

Es wird ein Flächenareal des gemäßigten Landschaftsschutzes (Typ A) durch das Satzungsverfahren marginal berührt. Dessen Betrachtung und Behandlung wird darüber hinaus im Rahmen der Abwägung und auf Baugenehmigungsebene noch vertiefend und abschließend behandelt.

2. Geltungsbereich der Satzung

Das erweiterte Satzungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich der Ortschaft Sendschotten.

Durch die konstitutive Ergänzungssatzung berührt wird die:

Gemarkung Bleche, Flur 20, Flurstück 69 tlw. sowie Gemarkung Bleche, Flur 21, Flurstücke 81 tlw., 107 tlw., 108 tlw., 143 tlw., 216 tlw., 222 tlw., und 247 tlw.

Alle übrigen Grundstücksflächen werden durch die vorliegende Klarstellungssatzung nach wie vor deklaratorisch abgedeckt.

Die Größe der beiden Ergänzungsflächen beläuft sich auf insgesamt rd. 0,30 ha.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung / Rechtsgrundlagen / Umfang von Festsetzungen

In dem Ortsteil Sendschotten soll eine Außenbereichsfläche auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erstmals in den Siedlungszusammenhang einbezogen werden, um hierdurch die Voraussetzung zur Errichtung weiterer Gebäude zu schaffen. Die Ergänzungsteilflächen entlang der Gemeindestraße „Auf der Hofwiese“ sind zudem das Ergebnis einer bestandsbedingten Planungskorrektur.

Die in Rede stehenden Ergänzungsflächen werden durch die bauliche Nutzung des unmittelbaren Umfeldes sowie dem Straßenverlauf geprägt, so dass die rechtliche Voraussetzung für den Erlass dieser Satzung vorliegt.

Auf die Rechtsbetrachtung zum Flächennutzungsplan wurde bereits unter Punkt 1, Absatz 2, ausführlicher eingegangen.

Um eine dem Orts- und Landschaftsbild gerechte Folgebebauung zu gewährleisten, wird eine landschaftsökologische Einzelfestsetzung für den Bereich der Ergänzungssatzung „Im neuen Garten/Dorfstraße“ getroffen (bisherige Außenbereichsflächen).

Es handelt sich vorliegend um eine harmonische Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbesatzes, mithin um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung durch eine tendenzielle Innenverdichtung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. 1a Abs. 2 BauGB.

Die weiteren Prüfkriterien bei den zukünftigen Bauvorhaben (z. B. Bauvolumen und Nutzungsart) wird sich nach den einschlägigen Prüfkriterien des § 34 BauGB i. V. m. § 15 BauNVO ergeben.

4. Erschließung / Beitragspflicht

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsflächen erfolgt über die Gemeindestraßen „Im neuen Garten, Dorfstraße, Auf der Hofwiese“.

Die Ver- und Entsorgung (Kanal/Trinkwasser) ist weitestgehend gesichert.

Mit Inkrafttreten der kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entsteht die Beitragspflicht (Kanal- und Wasseranschlussbeiträge) für die Grundstückseigentümer.

5. Maßnahmen zum Umweltschutz

Die Grundstücksflächen innerhalb der Klarstellungssatzung, sowohl aus dem Bestand als auch im Rahmen der Neuaufstellung begründet, sind gegenüber landschaftsökologischen Forderungen/Maßnahmen autark.

Die weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, dargestellt als *Fläche für Landwirtschaft* und *Gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan, ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB hinreichend aus der bestehenden Siedlungsstruktur begründet. Die Satzung ermöglicht einen städtebaulich plausiblen Lückenschluss.

Durch die Ergänzungsflächen werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berührt. In dessen Folge sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Wirkungspfades - *Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima* - zu erwarten.

Im Bereich der erstmalig einbezogenen Ergänzungsflächen besteht eine naturräumliche Situation, welche konkret durch Mischbaum-, Laubhecken-, Strauch- und Agrarstrukturen sowie schmalere Wegeflächen geprägt wird. Die wertigsten und straßenraumprägenden Landschaftselemente sollen im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen weitestgehend erhalten bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen, sind landschaftsökologische Erhaltungs- und (erneute) Anpflanzungsmaßnahmen als textliche Planfestsetzung vorgesehen, wobei die angemessene Festlegung im Einzelfall durch die zuständige Fachbehörde (Untere Landschaftsbehörde) erfolgen wird.

Eine Zustimmung zur Ausnahme innerhalb des Landschaftsschutzgebietes - Landschaftsplan Nr. 4 „Wenden-Drolshagen“ - ist für den Bereich der Ergänzungssatzung tlw. erforderlich. Die Untere Landschaftsbehörde wird im Rahmen des förmlichen Planverfahrens voraussichtlich ihre Bedingungen für die notwendige Ausnahme benennen, welche im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren gebunden werden.

Das Landschaftsbild im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird durch die zusätzlich geplante Ergänzungsfläche nicht beeinträchtigt. Vielmehr erfolgen durch die Arrondierung einerseits eine folgerichtige Fortsetzung des Erschließungs- und Bebauungsringes und andererseits eine ganzheitliche Abrundung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum. Im Rahmen der nachfolgenden Abwägung erfolgen hierzu ggf. noch weiterführende Aussagen.

Da es sich um eine zusätzliche Wohnraumschaffung innerhalb der Ergänzungsflächen handelt, ist eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) entbehrlich.

6. Auswirkungen auf den demografischen Wandel

Hinsichtlich der demografischen Ausgangssituation wird die durchgängige Planungsmaßnahme als angemessen betrachtet. Ein Teil der zusätzlichen Ergänzungsfläche ist für den Eigenbedarf vorgesehen, der andere Teil ist disponibel zu werten und städtebaulich erforderlich.

Drolshagen, 12.07.2018


Ulrich Berghof
Bürgermeister