



Begründung

(Satzungsbeschluss)

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

1. Planungsrechtliche Hintergrundinformationen

Die Ortschaft Schreibershof wurde 1979 anhand ihrer bis dahin gegebenen Struktur (Bebauung, Geomorphologie, Erschließungsanlagen, Gewässer, etc.) räumlich per Klarstellungssatzung abgegrenzt. 1998 und 2001 wurde die Klarstellungssatzung um zwei kleinere Teilflächen im Südwesten und Nordwesten ergänzt. Aufgrund des zunehmenden Wohnraumbedarfs wurden darüber hinaus in der 90-er Jahren zwei Bebauungspläne aufgestellt, welche eine größere Wohnraumerweiterung ermöglichten. Die Bebauungspläne wurden nach ihrer tief- und hochbaulichen Umsetzung im Jahr 2014 bzw. 2016 aufgehoben, um somit nachfolgend eine einheitliche Rechtsgrundlage nach § 34 BauGB für zukünftige Siedlungsentwicklungen einschl. Nachverdichtungen innerhalb der Gesamtortschaft zu schaffen bzw. zu ermöglichen.

Die neu gefasste Klarstellungssatzung spiegelt den bis heute prägenden Siedlungs-/Bebauungszusammenhang deklaratorisch wieder.

Das umliegende und gemäßigte Landschaftsschutzgebiet (Typ A) wird durch die Klarstellungssatzung nicht berührt.

2. Geltungsbereich der Satzung

Alle bebauten und tlw. noch unbebauten Grundstücksflächen (Baulücken) innerhalb des Siedlungszusammenhangs werden durch die Klarstellungssatzung erfasst. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der der Satzung beigefügten Planzeichnung.

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

Der Ortsteil Schreibershof wird auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB sowie auf Basis einer aktuellen Kartengrundlage (ALKIS) neu gefasst werden. Hierbei inbegriffen sind die beiden inzwischen aufgehobenen und umgesetzten Bebauungspläne Nr. 21 „Oberm Brinke I“ sowie Nr. 36 „Oberm Brinke II“. Diese Wohngebiete zählen seit ihrer Aufhebung zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Die deklaratorische Klarstellungssatzung bedarf mangels Einbeziehung von Außenbereichsflächen keiner förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung.

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 bleibt unverändert.

Die Ver- und Entsorgung (Kanal/Trinkwasser) bleibt unverändert.

Mit Inkrafttreten der Klarstellungssatzung entstehen keine neuen Beitragspflichten.

5. Maßnahmen zum Umweltschutz

Die Grundstücksflächen innerhalb der Klarstellungssatzung sind gegenüber landschaftsökologischen Forderungen/Maßnahmen autark.

Eine Ausnahme von den Regelungen des (gemäßigten) Landschaftsschutzgebietes - Landschaftsplan Nr. 1 Biggetalsperre-Listertalsperre - ist nicht erforderlich.

6. Auswirkungen auf den demografischen Wandel

Hinsichtlich der demografischen Ausgangssituation begründet die Planungsmaßnahme keine nennenswerten Veränderungen.

Größere Erweiterungsflächen für die Wohnraumschaffung sind mit diesem Satzungsverfahren nicht verbunden. Dies ist nur im Rahmen einer zuvor angepassten Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan und eines nachfolgenden Bebauungsplans möglich.

Drolshagen, den 31.01.2019

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister



Ulrich Berghof