



Begründung

(Satzungsbeschluss)

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

1. Planungsrechtliche Hintergrundinformationen

(Historie)

Die Ortschaft Berlinghausen wurde 1979 anhand ihrer bis dahin gegebenen Struktur (Bebauung, Geomorphologie, Erschließungsanlagen, Gewässer, etc.) räumlich per Klarstellungssatzung abgegrenzt. 1993 wurde die Klarstellungssatzung um zwei kleinere Teilflächen per Ergänzungssatzung (früher Einbeziehungssatzung) erweitert. Die neu gefasste Satzung spiegelt nun die bis heute städtebaulich geprägte Situation wieder.

Aufgrund des zunehmenden Wohnraumbedarfs wurde 1996 im südwestlichen Randbereich von Berlinghausen ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher eine größere Wohnraumerweiterung ermöglichte. Der Bebauungsplan wurde nach seiner tief- und hochbaulichen Umsetzung im Jahr 2016 aufgehoben, um somit nachfolgend eine einheitliche Rechtsgrundlage für zukünftige Siedlungsentwicklungen innerhalb der Gesamtortschaft zu schaffen.

(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 Nr. 1 und 3 BauGB keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

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 kleineres 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 Satzungsgebiet befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortschaft Berlinghausen.

Durch die konstitutive Ergänzungssatzung berührt wird die:

Gemarkung Brachtpe, Flur 8, Flurstücke 402 tlw. und 422 tlw. sowie Gemarkung Brachtpe, Flur 10, Flurstück 15 tlw.

Alle übrigen Grundstücksflächen werden durch die vorliegende Klarstellungssatzung (im Entwurf) abgedeckt.

Die Größe der Erweiterungsfläche beläuft sich auf rd. 1,60 ha.

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

In dem Ortsteil Berlinghausen soll eine Außenbereichsfläche auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB konstitutiv in den Siedlungszusammenhang einbezogen werden, um hierdurch die Voraussetzung zur Errichtung eines Gebäudes (Wohnhaus) zu schaffen. Die in Rede stehende Ergänzungsfläche, am Kopf des Wendehammers *Zur Rehpicke*, wird durch die bauliche Nutzung des unmittelbaren Umfeldes noch hinreichend geprägt, so dass die rechtliche Voraussetzung für den Erlass dieser Satzung vorliegt.

Darüber hinaus wird ein inzwischen bebautes Wohnbaugebiet deklaratorisch erfasst, welches 1996 durch einen qualifizierten Bebauungsplan entwickelt und realisiert wurde. Dieses Gebiet zählt seit Aufhebung des Bebauungsplanes im Jahr 2016 faktisch zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

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

Um eine dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild gerechte Bebauung zu gewährleisten sind keine weiteren Detailfestsetzungen erforderlich, zumal eine noch weiter voranschreitende Folgebebauung in den baulichen Außenbereich (Südwesten) dauerhaft ausgeschlossen werden kann. Es handelt sich vorliegend um eine harmonische Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbesatzes, mithin um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 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 Ergänzungsfläche erfolgt über die Gemeindestraße „Zur Rehpicke“.

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

Mit Inkrafttreten der tlw. Ergänzungssatzung entsteht erstmals eine Beitragspflicht (Kanal- und Wasseranschlussbeiträge) seitens des Grundstückseigentümers.

5. Maßnahmen zum Umweltschutz

Die Grundstücksflächen innerhalb der Klarstellungssatzung sind gegenüber landschaftsökologischen Forderungen/Maßnahmen autark. Die weitere Inanspruchnahme einer kleineren Außenbereichsfläche (Fläche für Landwirtschaft) ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB hinreichend aus der bestehenden Siedlungsstruktur begründet. Das Neubaugebiet ist darüber hinaus vollständig bebaut, die wenigen Baulücken innerhalb der Ortschaft stehen zudem eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Durch die Einbeziehungsfläche werden die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht bzw. nicht wesentlich berührt. In dessen Folge sind keine bzw. keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich dem Wirkungspfad - Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima gegeben.

Darüber hinaus trägt die Neuaufstellung der kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dazu bei, wasserrechtlich wiederkehrende Konflikte (Hochwasser) nachhaltig zu verbessern.

Eine Ausnahme innerhalb des (gemäßigten) Landschaftsschutzgebietes - Landschaftsplan Nr. 4 Wenden-Drolshagen - ist für den Bereich der Ergänzungssatzung erforderlich.

Landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen als Planfestsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB sind im Rahmen des Planverfahrens nicht vorgesehen. Vielmehr wird die Untere Landschaftsbehörde im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens ihre Bedingungen für die notwendige Ausnahme geltend machen, welche spätestens im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gebunden werden.

Das Landschaftsbild im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird durch die Ergänzungsfläche nicht beeinträchtigt. Vielmehr erfolgt durch die Arrondierung und zusammen mit den beiden darüber liegenden Wohnhäusern eine perspektivisch und in sich schlüssigere Einbindung gegenüber dem Iseringhauser Grund.

Da es sich zukünftig um eine Wohnraumschaffung innerhalb der Ergänzungsfläche handeln wird, ist eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) entbehrlich.

Die kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll erst und unmittelbar nach Vorliegen der begehrten Baugenehmigung in Kraft gesetzt werden.

6. Auswirkungen auf den demografischen Wandel

Hinsichtlich der demografischen Ausgangssituation wird die Planungsmaßnahme als angemessen betrachtet. Darüber hinaus wird es sich bei der zukünftigen Baumaßnahme im Bereich der Ergänzungssatzung um kein Spekulationsobjekt, sondern um ein Wohnhaus für den Eigenbedarf handeln.

Drolshagen, 01.02.2018

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister



Ulrich Berghof