



Begründung

(Satzungsbeschluss)

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

1. Planungsrechtliche Hintergrundinformationen

Die Ortschaft Halbhusten wurde 1979 anhand ihrer bis dahin gegebenen Ortsstruktur (Bebauung, Geomorphologie, Erschließungsanlagen, Gewässer, etc.) räumlich per Klarstellungssatzung abgegrenzt.

2001 wurde die größere Klarstellungssatzung um eine kleinere Teilfläche per Ergänzungssatzung (früher Abrundungssatzung) am südöstlichen Ortsrand erweitert. Halbhusten zählt zu den charakteristisch ausgeprägten „Zeilendörfern“, wonach eine bandartige Gebäudeausdehnung mit einem weniger ausgeprägten Ortskern besteht.

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.

Die neu gefasste Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bildet die bis heute städtebaulich prägende Ortsstruktur wieder, was u. a. auch eine geringfügige räumliche Korrektur der bisherigen Klarstellungssatzung beinhaltet. Ebenso erfolgt eine größere deklaratorische Einbeziehung des nordwestlichen Ortsabschnittes, was durch die Aufhebung eines in den 90-er Jahren entwickelten Bebauungsplanes begründet ist. Galt zudem die kleinere Teilfläche am südöstlichen Ortsrand bisher als konstitutiver Bestandteil der Satzung, so kann bzw. muss diese aufgrund der inzwischen vollzogenen Bebauung nunmehr als deklaratorischer Bestandteil gewertet 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 der Baugenehmigungsebene noch vertiefend und abschließend behandelt.

2. Geltungsbereich der Satzung

Das erweiterte Satzungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Ortschaft Halbhusten.

Durch die konstitutive Ergänzungssatzung berührt wird die:

Gemarkung Husten, Flur 11, Flurstück 307 tlw.

Alle übrigen Grundstücksflächen werden durch die vorliegende Klarstellungssatzung deklaratorisch abgedeckt.

Die Größe der Ergänzungsfläche beläuft sich auf insgesamt rd. 0,16 ha.

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

In dem Ortsteil Halbhusten 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 drei weiterer ortsüblicher Gebäude zu schaffen.

Die in Rede stehende Ergänzungsfläche wird durch die bauliche Nutzung des unmittelbaren Umfeldes geprägt, so dass die rechtliche Voraussetzung für den Erlass dieser Satzung vorliegt.

Auf die Rechtsbetrachtung zum Flächennutzungsplan wurde bereits unter Punkt 1, Absatz 3, ausführlicher eingegangen.

Um eine dem Orts- und Landschaftsbild gerechte Folgebebauung zu gewährleisten, wird eine landschaftsökologische Einzelfestsetzung für den Bereich der Ergänzungssatzung „Rother Weg“ getroffen.

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 Gemeindestraßen „Rother Weg“.

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

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

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

Im Bereich der Ergänzungsfläche besteht eine naturräumliche Ausgangssituation, welche durch eine durchgängige Agrarstruktur geprägt und eine sich anschließende Waldkulisse umsäumt wird. Um dieses Ziel zu erreichen, sind landschaftsökologische Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen als textliche Planfestsetzung vorgesehen, wobei die angemessene Festlegung im Einzelfall durch die zuständige Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) erfolgen wird. Der Aspekt der Erhaltung setzt hierbei konkret auf eine angemessene Minimierung der versiegelten Flächen bei Neubauten und eine möglichst grundstücksbezogene Verwertung des wertigen Oberbodens im Rahmen des jeweiligen Baugrubenaushubes i. S. des § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB.

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

Das Landschaftsbild im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird durch die zusätzlich geplante Ergänzungsfläche nicht erheblich beeinträchtigt. Vielmehr erfolgt durch die Flächenarrondierung die Schaffung eines geordneten Ortsabschlusses, unter maßgeblicher Einbindung des derzeit singulär gelegenen Wohnhauses *Rother Weg 2*. Im Rahmen der nachfolgenden Abwägung erfolgen hierzu ggf. noch weiterführende Aussagen.

Da es sich um eine zusätzliche Wohnraumschaffung innerhalb der Ergänzungsfläche 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.

Drolshagen, 01.07.2021



Ulrich Berghof
Bürgermeister