



Begründung

(Offenlegung)

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

1. Planungsrechtliche Hintergrundinformationen

Die Ortschaft Öhringhausen wurde 1983 anhand ihrer bis dahin gegebenen Ortsstruktur (Bebauung, Geomorphologie, Erschließungsanlagen, Gewässer, etc.) räumlich per Klarstellungssatzung abgegrenzt. Eine Erweiterung der Klarstellungssatzung fand seit diesem Zeitpunkt nicht mehr statt.

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 Ortsstruktur wieder, was u. a. auch eine geringfügige räumliche Korrektur der bisherigen Klarstellungssatzung beinhaltet. Zusätzliche selbständige Bauflächen werden hierdurch nicht geschaffen.

Galt zudem die kleinere Teilfläche am südöstlichen Ortsrand bisher als konstitutiver Bestandteil der Satzung, so ist dieser aufgrund der inzwischen vollzogenen Bebauung nunmehr als deklaratorischer Bestandteil zu bewerten.

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 (UVP) 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 marginaler Flächenanteil des gemäßigten Landschaftsschutzes (Typ A) durch das Satzungsverfahren berührt. Dessen Betrachtung und Behandlung wird darüber hinaus ggf. im Rahmen der Abwägung und auf der Baugenehmigungsebene noch vertiefend und abschließend behandelt.

2. Geltungsbereich der Satzung

Das konstitutiv erweiterte Satzungsgebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich der Ortschaft Öhringhausen.

Durch die konstitutive Ergänzungssatzung berührt wird die:

Gemarkung Domicke, Flur 16, Flurstück 439

Alle übrigen Grundstücksflächen werden durch die vorliegende Klarstellungssatzung deklaratorisch abgedeckt.

Die Größe der Ergänzungsfläche beläuft sich auf insgesamt rd. 0,1 ha.

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

In dem Ortsteil Öhringhausen 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 eines weiteren Wohngebäudes zu schaffen.

Die in Rede stehende Ergänzungsfläche wird durch die bauliche Nutzung des unmittelbaren Umfeldes ausreichend 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 Festsetzung für den Bereich der Ergänzungssatzung getroffen. Hiermit wird eine Grundstückseinfriedung durch eine standortgerechte Heckenstruktur, das ersatzweise Anpflanzen von standortgerechten Bäumen sowie der Erhalt eines wertigeren Gehölzstreifens sichergestellt. Alles zusammen entspricht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

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 „Am Heliken“.

Die Ver- und Entsorgung (Kanal/Trinkwasser) ist unter Beachtung des derzeitigen Grundstückszuschnittes gesichert.

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

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 *Gemischte Baufläche* und *Fläche für Landwirtschaft* 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 sich durch eine verhältnismäßig artenreiche und offene Grünstruktur wieder spiegelt. Um diese naturräumliche Ausgangssituation landschaftsgerecht und städtebaulich zu integrieren, sind landschaftsökologische Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen als textliche Planfestsetzung vorgesehen.

Eine Zustimmung zur Ausnahme innerhalb des Landschaftsschutzgebietes - Landschaftsplan Nr. 4 „Wenden-Drolshagen“ - ist für den Bereich der Ergänzungssatzung prinzipiell erforderlich. Dabei ist jedoch anzumerken, dass sich der Landschaftsplan auf der Rechtsebene des Flächennutzungsplanes bewegt, sodass sich die kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Rahmen des sog. Entwicklungsgebotes und seinen Abwägungsmöglichkeiten hiervon abweichend verhalten kann. Die landschaftsökologischen Rahmenbedingungen werden hierbei angemessen berücksichtigt.

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. 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 und einem angemessenen Verhältnis zwischen einer qualitativen und quantitativen Wohnraumentwicklung, wird die durchgängige Planungsmaßnahme als zielführend betrachtet.

Drolshagen,

Ulrich Berghof
Bürgermeister