



Datum: 21.09.2009

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss			
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: I	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
----------------	---	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					

**TOP: Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich der "Dahlestraße" im Ortsteil Felbecke
- Einleitungsbeschluss zur Durchführung des Verfahrens**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Anlageplan 2 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzten Bereich im Ortsteil Felbecke wird der Einleitungsbeschluss zum Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst.

Die Satzung erhält den Titel „Dahlestraße“.

Die flankierenden Festsetzungen sind gem. Satzungsentwurf Anlage 3 zur Verwaltungsvorlage vorzusehen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Für den Ortsteil Felbecke musste kürzlich nach eingehender Prüfung anlässlich des konkreten Bauwunsches eines Ortsansässigen attestiert werden, dass es trotz der Abrundungssatzung für den Ort aus dem Jahre 1992 und dem Bebauungsplan „Ortschaft Felbecke“ aus dem Jahr 1967 innerorts praktisch keinerlei Baumöglichkeiten mehr gibt.

Obgleich Felbecke als ein „Ort ohne Grundversorgung“ einzustufen ist, so ist es in der Vergangenheit doch durchaus erfolgreiche Siedlungspolitik der Stadt gewesen, auch solchen Orten wenigstens ein Minimum an baulichem Weiterentwicklungsspielraum zu gewähren; umso mehr, wenn damit Bauwünschen bereits Ortsansässiger geholfen werden konnte.

Im Hinblick auf die in diesen Fällen immer besonders wichtigen Kriterien „tatsächliche eigentumsrechtliche Flächenverfügbarkeit“ und „möglichst geringer städtischer Erschließungsaufwand“ kam in Felbecke letztendlich nur die tlw. erst einseitig angebaute „Dahlestraße“ im

Süden der Ortslage in Betracht (vgl. Übersichtsplan und FNP-Auszug Anlage 1 zur VwVorlage).

Planungsrechtlich wäre hier eine Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den Innenbereich durch eine sog. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich. Voraussetzung wäre, dass der einbezogene Bereich baulich durch die Umgebungsbebauung hinreichend geprägt wird, so dass sich für die genehmigungsrechtliche Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben klare Einfügekriterien ergeben. Durch die westseitige Bebauung der „Dahlestraße“ kann dieses Kriterium hier als hinreichend erfüllt angesehen werden. Eine bauflächenmäßige Darstellung des Satzungsbereiches im FNP stellt dagegen keine zwingende Voraussetzung dar. Allerdings ist der FNP beizeiten entsprechend anzupassen.

Städtebaulich ist eine moderate, fingerähnliche Erweiterung entlang vorhandener Erschließungsanlagen für die hiesige Region vom Siedlungsbild her nicht unüblich und könnte von daher auch in diesem Fall toleriert werden – zumal hier bereits eine einseitige Bebauung vorliegt.

Und da durch die dorfgebietstypische Vorprägung auch keine Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, ist das Planungsvorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und erfüllt die zwingenden Verfahrensvoraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB.

Die in den kleineren, meist gemischt genutzten Orten häufig anzutreffenden potentiellen Immissionskonflikte mit bestehenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen, so auch im vorliegenden Fall in Gestalt eines nordöstlich gelegenen Sägewerkes sowie einer südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle vorliegend, wurden im Vorfeld unter Einschaltung der für den Immissionsschutz zuständigen Unteren Umweltschutzbehörde des HSK abgeklärt.

Der sich unter dieser Maßgabe ergebende mögliche Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung, die keine über das bisherige Maß hinausgehenden Rücksichtnahmeerfordernisse für die genannten Betriebe auslösen würde, ist aus dem Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage zu ersehen.

Im FNP sind die betreffenden Flächen derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Satzungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 4.250 m² würde dabei unmittelbar an den bestehenden Abrundungssatzungsbereich „Felbecke“ anschließen respektive sogar einen Teilbereich davon, nämlich den nordöstlichen Böschungsbereich entlang der „Dahlestraße“ zum Zwecke seiner grundsätzlichen Erhaltung (Ausnahme: notwendige zukünftige Grundstückszufahrten) als „Verkehrsgrünfläche“ miteinbeziehen.

Von den 4.250 m² entfielen ca. 200 m² auf bestehende TG-Wegeflächen, die unverändert bleiben würden. Ca. 650 m² entfielen auf Verkehrsgrünflächen innerhalb der bestehenden Wegeparzellen.

An neu hinzukommender, dorfgebietsmäßig zu nutzender Baufläche ergäben sich insgesamt ca. 3.400 m², von denen ca. 900 m² westlich der „Dahlestraße“ lägen (und dabei eine tlw. derzeit im Außenbereich gelegene Hausgartenfläche einbeziehen und planungsrechtlich legitimieren würden), und ca. 2.500 m² östlich der Straße bzw. des TG-Weges.

Eine Ergänzungssatzung besteht aus Satzungstext, Planzeichnung und Begründung.

Die beiden erstgenannten Unterlagen sind der VwVorlage in ihren Entwurfsfassungen als Anlagen 3 und 4 beigelegt.

Ihnen sind weitere Angaben zum Planungsvorhaben zu entnehmen, insbs. dem Satzungstextentwurf, der auch die zu empfehlenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthält, die der Ergänzungssatzung beigegeben werden sollten.

Verfahrensseitig ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Danach ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, allerdings besteht für den Bauflächenzugewinn ökologisches Ausgleichserfordernis.

Die Öffentlichkeits- einschl. Fachbehördenbeteiligung könnte – vorbehaltlich keiner sich daraus ergebenden Änderungserfordernisse – einmalig im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt werden.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, sondern kann vom Stadtrat beschlossen und direkt durch öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft gesetzt werden.