



Datum: 14.09.2009

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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs 4 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 Baugesetzbuch für den Ortsteil Niedersorpe - Neuaufstellung mit Aufhebung der bestehenden Abrundungssatzung Niedersorpe vom 17.09.1992 - 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 3 zur Verwaltungsvorlage umrissenen Bereich des Ortsteiles Niedersorpe wird der Einleitungsbeschluss für den Erlass einer neuen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB gefasst.

Die Gesamtsatzung erhält die Bezeichnung „Niedersorpe“, der Ergänzungssatzungsbereich die Bezeichnung „Stüppel“.

Die künftigen Festsetzungen sind gem. Satzungsentwurf Anlage 4 zur Verwaltungsvorlage vorzusehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist im Rahmen einer Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Im Falle ihres Inkrafttretens ersetzt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Niedersorpe die bestehende Abrundungssatzung Niedersorpe vom 17.09.1992, die zeitgleich förmlich aufgehoben wird.

2. Sachverhalt und Begründung:

Zum Zwecke der Aufzeigung und Festlegung der zukünftigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wurden für den Ortsteil Niedersorpe bereits im Jahre 1992 sowohl eine Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB für den Hauptort, als auch eine Außenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 u. 5 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz für den östlich gelegenen Siedlungssplitter „Auf dem Brauk“ (Oberdorf) erlassen, beide traten am 23.09.1992 in Kraft.

Ferner trat für beide Satzungsbereiche am 13.11.1992 eine gemeinsame Gestaltungssatzung in Kraft.

Aufgrund der bislang immer noch recht gut ablesbaren landwirtschaftlichen Durchprägung der Ortsteile sind sie in ihren bestehenden Satzungsbereichsgrenzen im städtischen Flächennutzungsplan als „MD – Dorfgebiet“ dargestellt.

Ausgangspunkt der jetzt vorgeschlagenen Änderung des Abrundungssatzungsbereichs (vgl. Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage) ist der Umstand, dass seinerzeit am Ostrand in nicht unerheblicher Größe Hof- und Betriebsflächen eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes miteinbezogen wurden, die bis heute und auch auf absehbare Zeit nicht für eine anderweitige bauliche Nutzung zur Verfügung stehen werden.

Um dieses Kontingent nicht dauerhaft zu blockieren, wurde von Seiten des Eigentümers der Vorschlag an die Stadt herangetragen, dieses Flächenkontingent an den Nordrand des Ortes, oberhalb des Dorfgemeinschaftshauses zu verlagern.

Abgesehen von der energietechnisch günstigen und topografisch unkritischen Südhanglage dieses Areals spräche auch die Mitnutzbarkeit der hier bereits vorhandenen, aber bislang nur einseitig angebauten Erschließungsanlage für eine solche Verlagerung.

Das betreffende Weidegelände befände sich ebenfalls im Eigentum des Landwirts, die Bereitschaft zur Veräußerung an Kaufinteressenten bzw. Bauwillige, von denen es angeblich auch schon einige gäbe, bestünde seinerseits.

Obgleich Niedersorpe als „Ort ohne Grundversorgung“ einzustufen ist und innerhalb seines relativ kompakten Siedlungsgrundrisses fraglos auch noch eine ganze Reihe von - zumindest theoretischen - Baumöglichkeiten vorhält, kann man den vorbeschriebenen Überlegungen durchaus folgen – insbs., da es sich faktisch nicht um eine Ausweitung der Siedlungsfläche, sondern lediglich um eine „innerörtliche“ Verlagerung in einen Bereich mit größerer Umsetzungsperspektive handelt.

Wie aus dem Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage zu ersehen, entsprechen sich die von Ost nach Nord zu verlagernden Flächen mit jeweils ca. 2.400 m² größtmäßig auch in etwa. Am Nordrand käme zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft allerdings noch ein 3 m breiter Pflanzstreifen im rückwärtigen Bereich der zukünftigen Grundstücke (zu diesen gehörend!) mit insgs. ca. 370 m² Fläche hinzu.

Die dortige Verkehrsflächenparzelle mit ca. 1.230 m² Größe ist bei dieser Betrachtung außen vor zu lassen.

Auf dem vorbezeichneten, insgs. ca. 2.770 m² großen Areal ließen sich 4 bis 5 Bauplätze mit jeweils knapp 700 respektive gut 550 m² Größe realisieren.

Um die zukünftige Bebauung im Sinne des Ortsbildes nicht zu weit den Hang hoch wandern zu lassen, wurde die Grundstückstiefe mit max. 23 m (zzgl. 3 m Pflanzstreifen) relativ eng bemessen.

Rechtlich wäre die nördliche Erweiterung, da ihre zukünftige bauliche Nutzbarkeit durch die südlich angrenzende Bestandsbebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend vorgeprägt und somit im Rahmen des „34er“-Einfügungsparagraphen vorgegeben ist, im Zuge des Erlasses einer sog. „Ergänzungssatzung“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB regelbar.

Eine bestehende Bauflächendarstellung im FNP ist hingegen nicht zwingend erforderlich, da diese städtebauliche Entwicklung angesichts der bereits zuvor angesprochenen Merkmale als „geordnet“ zu betrachten ist. Der FNP wäre lediglich beizeiten nachzuführen/anzupassen.

Eine Ergänzungssatzung kann zwar auch separat erlassen werden, da hier aber auch die bestehende Abrundungssatzung verändert im Sinne von reduziert werden soll, wäre auch diese verfahrenstechnisch „anzufassen“. Und wenn diese Satzung dann schon angegangen würde, sollte man auch noch gleich einige kleinere „Berichtigungen“ einfließen lassen. Teils handelt es sich dabei um zwischenzeitliche bauliche Entwicklungen, die auf Einzelfallentscheidungen beruhten, teils lediglich um „klarstellende“ Abgrenzungskorrekturen.

Die jeweils marginalen Abgrenzungsänderungen sind ebenfalls aus dem Anlageplan 2 zu ersehen.

Da sich seit dem Inkrafttreten der Abrundungssatzung 1992 im BauGB auch die Bezeichnungen der Satzungstypen immer wieder mal geändert haben und man hier heute von einer „Klarstellungssatzung“ i.V.m. mit einer (integrierten) Ergänzungssatzung spricht, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, das beschriebene Planungsvorhaben nicht als „Änderung der Abrundungssatzung“ zu postulieren, sondern die bestehende Satzung durch eine komplett neu aufgestellte, kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu ersetzen. Mit deren Inkrafttreten wird zeitgleich die bestehende Satzung dann förmlich aufgehoben und ersetzt.

Der neue Gesamtsatzungsbereich würde sich gem. Übersichtsplan Anlage 3 darstellen.

Verfahrenstechnisch bedeutet diese Vorgehensweise keinen Mehraufwand, sondern dient vielmehr einer auf aktuellen Rechtsgrundlagen und –begriffen fußenden Planung.

Das Gesamtverfahren ist im „vereinfachtes Verfahren“ gem. § 13 BauGB abzuwickeln.

Demgemäß ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Für den Ergänzungssatzungsbereich, der aus der örtlichen Feldflur heraus mit „Stüppel“ zu betiteln wäre, ist allerdings ökologischer Ausgleich zu leisten. Ferner ist ihr eine Begründung beizufügen, die dieser VwVorlage zwar noch nicht beiliegt, ihr inhaltlich-argumentativ aber entsprechen wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der tangierten Fachbehörden könnte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt werden.

Die eigentliche Satzung würde sich inhaltlich wie im Textentwurf gem. Anlage 4 zur VwVorlage darstellen, wobei eine einschränkende Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude aufgenommen werden sollte, da diesem Merkmal im Hinblick auf das Einfügungsgebot durch die lfd. Rechtsprechung ein teils recht großer Spielraum eingeräumt wurde, dem hier vorgebeugt werden sollte.

Sobald die neue Satzung in Kraft ist, sollte auch die o.g., bestehende Gestaltungssatzung für Niedersorpe im Rahmen einer „einfach vom Rat zu beschließenden“ Änderung auf den neuen Geltungsbereich angepasst werden.