



Datum: 27.10.2016

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

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

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Frau Keggenhoff
------------------	---	--------------------------------

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

**TOP: Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Berghausen-West" im Ortsteil Berghausen
- 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 abgegrenzten Bereich im Ortsteil Berghausen wird der Einleitungsbeschluss zum Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Satzung erhält die Bezeichnung „Berghausen-West“.

Die begleitenden Festsetzungen sind gemäß Satzungsentwurf Anlage 4 zur Verwaltungsvorlage vorzusehen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Um die Wohnbaulandversorgung im Ortsteil Berghausen für die nächsten Jahre sicherzustellen, wurde im Jahr 2009 der Bebauungsplan „Unterm Ebbeloh“ in Kraft gesetzt.

Eigentumsrechtliche Probleme haben bislang jedoch eine Umsetzung der Planung verhindert. Eine grundlegende Situationsänderung scheint hier auch weiterhin nicht in Sicht.

Nichtsdestotrotz stellen sich aperiodisch einzelne, stark ortsbezogene Bauwünsche ein. Aktuell liegt der Stadt ein Antrag eines Grundstückseigentümers für eine Fläche im Westen von Berghausen vor.

Der Antragsbereich ist aus dem Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage zu ersehen.

Das Antragsareal, derzeit teilweise dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Dorfgebiet“ im Flächennutzungsplan (FNP)

dargestellt, grenzt an seiner Süd- und Ostseite an die dortige „Dorfgebiets“-Bauflächendarstellung des FNP an, die hier nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Berghausen von 1997 ist (vgl. Anlage 1).

Planungsrechtlich erscheint eine Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsfläche in den Innenbereich mittels einer sogenannten Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich.

Voraussetzung dafür ist, dass der einbezogene Bereich baulich durch die Umgebungsbebauung hinreichend geprägt wird, sodass sich für die genehmigungsrechtliche Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben klare Einfügungskriterien ergeben. Durch die gegenüberliegende, östlich der Kreisstraße (K 25) vorhandene Bebauung kann dieses Kriterium hier als hinreichend erfüllt angesehen werden. Nach Norden schließt sich ein deutlicher Geländeeinschnitt an, der eine spätere Weiterführung der Bebauung weitestgehend ausschließt.

Eine bauflächenmäßige Darstellung des Satzungsbereiches im FNP stellt dagegen keine zwingende Voraussetzung für einen Satzungserlass dar. Allerdings ist der FNP „bei Gelegenheit“ entsprechend nachvollziehend anzupassen.

Da aufgrund der dorfgebietstypischen Vorprägung des Gesamtbereichs durch die Satzung auch keine Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen und ferner auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, ist das Planungsvorhaben als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar einzustufen und erfüllt somit die zwingenden Verfahrensvoraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB.

Weitere argumentative Unterstützung des Antragsbegehrens ergibt sich aus der allgemeinen Sinnfälligkeit der möglichst beidseitigen baulichen Nutzung von vorhandenen Erschließungsanlagen, in diesem Fall der Ortsdurchfahrtsstraße K 25.

Vom Siedlungsbild her, auch im Hinblick auf den zu beachtenden Freiraumschutz, entspricht die „Ausnutzung einer bereits einseitig angebauten Straße für eine zweite, gegenüberliegende Bauzeile“ der typischen Ortsstruktur von Berghausen.

In die Beurteilung sind auch die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Schmallenberg 2013 (ISEK) einzustellen. Das ISEK setzt auf eine vorrangige Entwicklung in den Orten mit Versorgungsfunktionen. Berghausen stuft das ISEK als „Typ-C-Ort“, also Ort mit sozialen Treffpunkten, aber ohne Grundversorgung, ein, der im Sinne der Funktionsstärkung der „Typ-B-Orte“ (i. d. R.) nicht für weitere bauliche Entwicklungen in Betracht kommen sollte.

ABER: Gemäß Ratsbeschluss vom 14.02.2012 zum ISEK sollen den Dörfern auch zukünftig noch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden – auch im wohnbaulichen Bereich. Hier sind vornehmlich Bedarfe aus den Orten selbst heraus gemeint gewesen. Ein solcher Bedarf wäre nach den Darlegungen des Antragstellers hier gegeben. Allerdings ist die Verlässlichkeit derartiger Inaussichtstellungen erfahrungsgemäß nicht immer zwingend gegeben.

Der Antragsbereich im nordwestlichen Anschluss an ein Wohngebäude umfasst ca. 0,2 ha und bietet Raum für drei Bauplätze. Als Geltungsbereich für eine Ergänzungssatzung wäre eine Abgrenzung wie in der Anlage 2 zur VwVorlage vorzusehen.

Die im Rahmen der Satzung zu treffenden bau- und ökoausgleichsrechtlichen Bestimmungen sind dem als Anlage 3 der VwVorlage beigefügten Satzungstextentwurf zu entnehmen, wobei insbesondere hinsichtlich der in Randbereichen des Plangebietes vorzufindenden Grünstrukturen im weiteren Erarbeitungsverfahren noch eingehendere Prüfungen im Hinblick auf eine etwaige Erhaltungswürdigkeit vorgenommen werden müssen. Da die Ergebnisse auch Auswirkungen auf den Umfang des ökologischen Eingriffsausgleichserfordernisses haben können, muss dieser Punkt derzeit noch offen bleiben.

Eine Ergänzungssatzung besteht aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung. Die beiden erstgenannten Unterlagen sind der VwVorlage in ihren Entwurfsfassungen in der Form der Anlagen 2 und 3 bereits beigelegt, die Begründung bleibt noch zu erarbeiten.

Verfahrensseitig ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden. Danach ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, allerdings besteht für den Bauflächenzugewinn ökologisches Ausgleichserfordernis und es ist eine gutachtliche Untersuchung im Hinblick auf den Arten- und Habitatschutz durchzuführen bzw. zu beauftragen. Die Öffentlichkeits- einschließlich Fachbehördenbeteiligung könnte – vorbehaltlich keiner sich daraus ergebenden Änderungserfordernisse – einmalig im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt werden. Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, sondern kann vom Stadtrat beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses unmittelbar in Kraft gesetzt werden.