

Gemeinde Blunk

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Blunk und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blunk gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes
- 3 Satzungsanlass und Satzungsziele
- 4 Satzungsinhalte (Ergänzungsflächen)
Festsetzungen
- 5 Umweltbelange
 - 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe
 - 5.2 Artenschutz
 - 5.3 Geschützte Biotope
- 6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 8 Hinweise, Kosten

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Blunk hat in ihrer Sitzung am 9.12.2019 beschlossen, die rechtswirksame Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB aus dem Jahr 1980, geändert 2008, zu überarbeiten und neu aufzustellen. Hierbei sollen unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse die baulich geprägten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Rechtsgrundlagen für die Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Die Gemeinde Blunk verfügt über einen Flächennutzungsplan und einen Landschaftsplan.

2 Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der rechtswirksamen Innenbereichssatzung umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blunk.

Die rechtswirksame Satzung aus dem Jahr 1980 hat am Kirchweg im Jahr 2008 eine Erweiterung erfahren. In verschiedenen Bereichen der Ortslage erfasst die alte Satzungsabgrenzung die bestehende Bebauung nicht in vollem Umfang und soll angepasst werden. Hierbei sollen auch geeignete Einbeziehungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden. Die genaue Lage und Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Planzeichnung 1:2000.

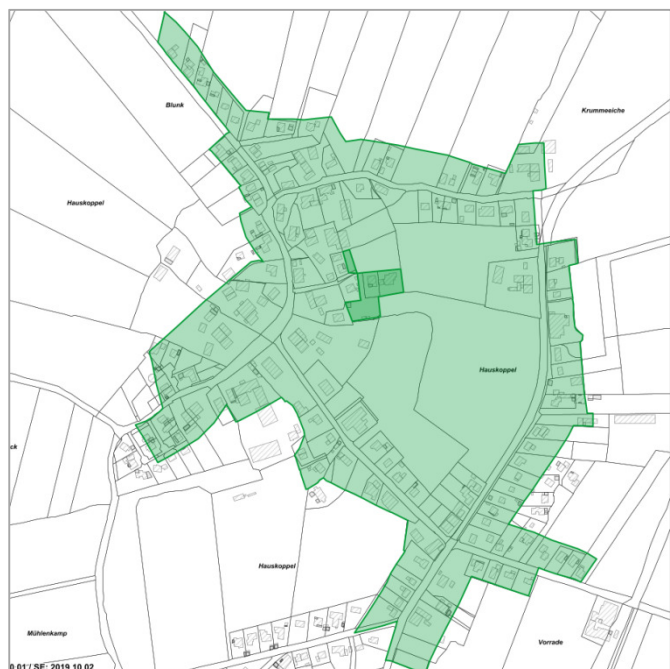


Abb. 1: Ortsteil Blunk mit aktueller Satzungsabgrenzung (grün)

3 Satzungsanlass und Satzungsziele

Bei der Gemeinde Blunk handelt es sich um eine kleine ländliche Gemeinde im nordöstlichen Kreisgebiet mit lediglich 590 Einwohnern und 270 Wohneinheiten in 192 Wohngebäuden (Stand jew. 31.12.2018).

Die Siedlungsstruktur ist entsprechend ländlich geprägt, wobei ein klarer Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Ortslage Blunk besteht. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind nur zwei kurzfristig verfügbare Baulücken gegeben (s. Baulückenerfassung 2017). Zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs ist es daher ergänzend erforderlich, auch über die Einbeziehung geeigneter Außenbereichsflächen in die bestehende Ortsteilssatzung Bauland zu entwickeln. Im Bereich der vorliegenden Satzung kann eine solche Einbeziehung von Außenbereichsflächen realisiert werden.

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blunk. Die Satzung stammt aus dem Jahr 1980 und umfasst die Bestandbebauung zum damaligen Zeitpunkt. Einbeziehungsflächen wurden seinerzeit nicht berücksichtigt. Mit der Neuaufstellung der Satzung soll im vorliegenden Verfahren eine Anpassung an den aktuellen baulichen Bestand und eine Einbeziehung geeigneter Außenbereichsflächen erreicht werden.

4 Satzungsinhalte

Deklaratorischer Teil (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt durch eine linienhafte Abgrenzung. Sie umfasst - unabhängig von etwaigen Grundstücksgrenzen - die Grundstücke und Grundstücksteile, die durch eine vorhandene Bebauung geprägt sind und einen geschlossenen Bebauungszusammenhang bilden. Von der Satzungsdarstellung mit erfasst werden auch die sogenannten Baulücken, die trotz einer fehlenden Bebauung kraft Gesetz aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer Prägung durch die benachbarte Bebauung am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Diese Festlegung hat allein deklaratorische Wirkung, da sie lediglich feststellt, was ohnehin in der Örtlichkeit und von Gesetzes wegen gegeben ist.

Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

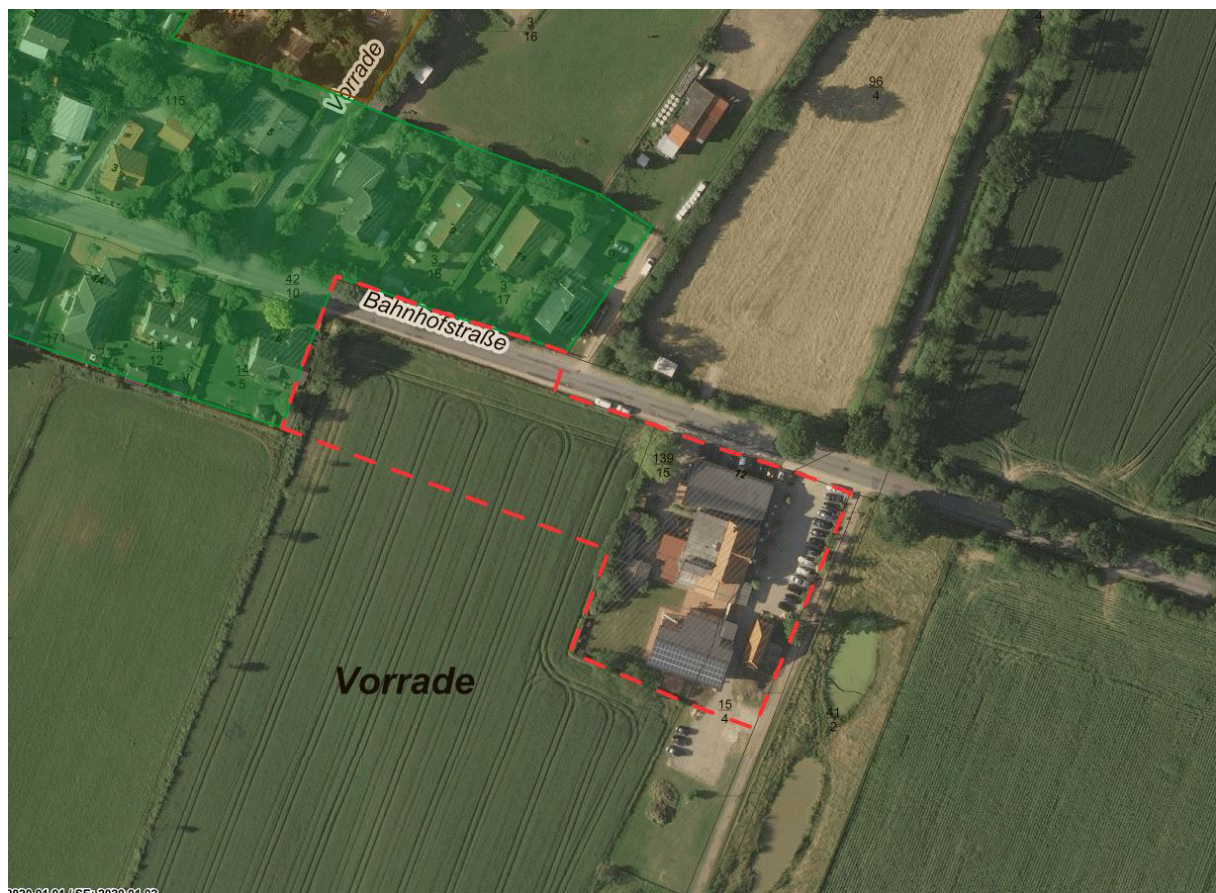
Neben der Erfassung der tatsächlich vorhandenen zusammenhängend bebauten Ortslage kann die Gemeinde nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auch einzelne Außenbereichsflächen in eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Voraussetzung für die Einbeziehung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 ist, dass

1. diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von dieser Einbeziehungsmöglichkeit wird vorliegend im Bereich der Bahnhofstraße Gebrauch gemacht, um die dortige ca. 90m breite unbebaute Fläche zusammen mit dem bebauten Grundstück des ehemaligen Bahnhofs in den Innenbereich einzubeziehen. Diese Ergänzungsfläche erfüllt die o.g. Voraussetzungen da sie zweiseitig von Bebauung eingegrenzt ist und mit der ehemaligen Bahntrasse und der dortigen Bebauung eine topografischen Abschluss findet. Für diese Fläche ergibt sich durch die Einbeziehung die Rechtsfolge der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Maßstab für die Zulässigkeit ist die vorhandene bauliche Nutzung in der näheren Umgebung, ergänzt um einzelne Festsetzungen, die im Rahmen dieser Satzung getroffen werden.



Für die Ergänzungsfläche können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Da das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB nur auf wenige städtebauliche Kriterien abstellt, werden ergänzen-

de Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen (2 je Wohngebäude), zum Maß der baulichen Nutzung und zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. Ergänzend wird festgelegt, dass das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort jeweils zur Versickerung zu bringen ist.

Weitere Anforderungen

Auf die einbezogenen Ergänzungsflächen sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Dies beinhaltet insbesondere den Vorrang der Innenentwicklung und die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (zur Eingriffsregelung und der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen s. Ziff. 5).

Die einbezogene Fläche liegt zwar bislang formal im Außenbereich, tatsächlich vermittelt die örtliche Situation mit der östlich anschließenden Bebauung des ehemaligen Bahnhofs (heute Hotel- und Restaurantbetrieb) aber den Eindruck einer insgesamt der Ortslage zugehörigen Fläche. Dadurch erfolgt durch die Einbeziehung auch keine Ausweitung des Siedlungskörpers zu Lasten der freien Landschaft.

5 Umweltbelange

Die Darstellung der Umweltbelange beschränkt sich räumlich auf die Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und inhaltlich auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie die geschützten Arten und Biotope.

5.1 Eingriffe: Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die Einbeziehung ist vor dem Hintergrund fehlender verfügbarer Baugrundstücke innerhalb der Ortslage in ausreichender Zahl zur Deckung des langfristigen örtlichen Baulandbedarfs unvermeidbar.

Die Einbeziehungsfläche umfasst ca. 3.600 m², hierbei handelt es sich aktuell um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Im Norden ist die Einbeziehungsfläche durch die Bahnhofstraße begrenzt, westlich und östlich schließt sich die Bestandsbebauung an. Das Gebot des Sich-Einfügens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe) in Verbindung mit der Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab schließt eine über den Bestandsmaßstab hinausgehende bauliche Entwicklung aus. Daher ist infolge dieser Satzungsergänzung mit zusätzlichen erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Landschaft nicht zu rechnen.

Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei einer ortsüblichen eingeschossigen Einzel-

oder Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,2 ist unter Hinzurechnung von Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten mit einer Versiegelung von ca. 1.260 m² ($0,2 + 50\% \times 3.600$) zu rechnen. Ein angemessener Ausgleich hierfür im Verhältnis 1:0,5 erfordert eine mind. 600 m² große Ausgleichsfläche. Diese kann als rückwärtige Abgrenzung des Baugebietes in Gestalt eines 7m breiten und ca. 90 m langen Gehölzstreifens geschaffen werden. Dieser Gehölzstreifen dient gleichzeitig der Neugestaltung des Ortsrandes und damit als Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild. Ergänzend wird festgelegt, dass das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort jeweils zur Versickerung zu bringen ist.

5.2 Artenschutz

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Ackerland. Als wertgebende Struktur für geschützte und gefährdete Arten ist der am westlichen Rand des Satzungsgebietes vorhandene Knick zu nennen. Er wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 7.2.2020 in Augenschein genommen. Die Brutvogeldichte wird hier, auch aufgrund der Lage unmittelbar am Siedlungsrand als durchschnittlich angenommen. Es sind Gebüsch brütende Arten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel zu erwarten. Vorrangig werden störungsunempfindliche Arten erwartet, die durch die bestehenden angrenzenden Nutzungen nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden. Aufgrund des Fehlens von Überhältern sowie dichter und ungestörten Gehölzbestände sind Höhlenbrüter und auch höhlenbewohnende Fledermausarten nicht zu erwarten. Bodenbrüter und rastende Zugvögel sind aufgrund der Siedlungsrandlage eher unwahrscheinlich. Da in den Gehölzstrukturen keine Haselsträucher vorkommen, ist ein Vorkommen von Haselmäusen ebenfalls nicht zu erwarten. Nachweise von Haselmäusen gibt es für diesen Bereich keine. Daher kann festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht berührt werden.

5.3 Geschützte Biotope

Über den o.g. Knick hinaus sind andere geschützte Biotope nicht vorhanden. Der Knick wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und ist zu erhalten. Als zusätzliche Schutzmaßnahme wird parallel zum Knick ein 5m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der gleichzeitig als Zufahrt zur verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Restfläche dient.

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet wird vollständig und ausschließlich über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Hinweise, Kosten

Die Gemeinde trägt die im Zuge der Satzungserstellung entstehenden Verwaltungskosten. Im Zusammenhang mit der Realisierung der durch die Satzung ermöglichten baulichen Nutzung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gemeinde Blunk
Die Bürgermeisterin

Blunk, den

(Bürgermeisterin)