



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für die

Gemeinde Oering

Kreis Segeberg

BEGRÜNDUNG

- ENTWURF -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Aufgabenstellung	03
2. Baurechtliche Vorgaben	04
3. Übergeordnete Planungen	07
4. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB einbezogene Flächen	10
5. Hinweise zum Bodenschutz, zum Denkmalschutz und zu Kampfmitteln.....	11
6. Hinweise zum Artenschutz	11

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Oering hat beschlossen, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und zu erlassen.

Anlass waren verschiedene Bauanträge privater GrundstückseigentümerInnen sowie vorhandene Gebäude außerhalb der bestehenden Innenbereichssatzung (1998) der Gemeinde Oering. Diesbezüglich sollte geprüft werden, welche Flurstücke in die bestehende Innenbereichssatzung aufgenommen werden können, so dass diese aufgrund der aktuellen Gegebenheiten eine Klarstellung und Ergänzung erfährt.

Die Gemeinde Oering hat ihre Innenbereichssatzung städtebaulich unter zwei Hauptgesichtspunkten überprüft:

1. die Nachhaltigkeit der Ortsentwicklung und
2. die eindeutige Zuordnung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Wesentliches Ziel der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Ortslage. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (s. hierzu auch Kapitel 3 – Übergeordnete Planungen).

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird für die Gemeinde Oering mit Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG (Gesetz zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen) oder nach Landesrecht begründet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Oering wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 03.08.2016 gebilligt und gem. § 34 Abs. 6 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.



Abb. 01: Luftbild der bebauten Ortslage der Gemeinde Oering

2. Baurechtliche Vorgaben

(§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB: Innenbereichssatzung)

Die Innenbereichssatzung ermöglicht einer Gemeinde die Unterteilung ihrer Fläche bzw. Teilflächen in Innen- und Außenbereich.

Der Innenbereich legt die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest. Im Innenbereich darf – unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen – mittels Bebauungsplänen oder gem. § 34 BauGB gebaut werden. § 34 BauGB regelt dabei die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, d.h. außerhalb von Bebauungsplangebieten.

Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein (Einfügungsgebot gem. § 34 Abs. 1 Satz 1). Wie im Einzelnen die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung definiert werden, bestimmt die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird keine Baugenehmigung für das betreffende Bauvorhaben erteilt.

Die Grundstücke und Flächen, die außerhalb der zusammenhängenden Bebauung liegen, stellen den Außenbereich dar. Der Außenbereich soll weitestgehend unbebaut sein, um eine Landschaftszersiedlung und weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt zu verhindern. Aus diesem Grund wird das Bauen im Außenbereich gesondert im § 35 BauGB geregelt.

Bebaute Bereiche im Außenbereich können als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB jedoch,

- dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- dass 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
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Innenbereichssatzung werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Steuerung der planungsrechtlichen und baurechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben
- Möglichkeit der Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich, als Ergänzung zu den Bebauungsplangebieten
- Verringerung der Flächenneuanspruchnahme und Verhinderung der Zersiedelung
- Insgesamt Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung erheblicher negativer Umweltauswirkungen

Innenbereichssatzungen unterliegen nicht der Umweltprüfung. Darüber hinaus haben sie keine ausschließende Wirkung, das heißt eine Gemeinde ist bei Erlass einer Innenbereichssatzung nicht verpflichtet, mit dieser vollständig den gesamten im Gemeindegebiet vorhandenen Bebauungszusammenhang zu erfassen. Bebaute Grundstücke, die nicht von einer Innenbereichssatzung erfasst werden, aber aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse an einem vorhandenen Bebauungszusammenhang teilnehmen, gehören zum Innenbereich.

Der Ortsrand ist i. d. R. die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich, da meist am Ortsrand die geschlossene Bebauung endet. Grundstücke auf großen innerörtlichen Freiflächen können sowohl als Baulücke des Innenbereichs als auch als ein Außenbereich im Innenbereich angesehen werden. Ein Grundstück innerhalb einer kleineren Ansiedlung könnte sowohl als Außenbereich angesehen werden – etwa wenn die umliegende Bebauung nicht als Ortsteil angesehen wird – als auch als Innenbereich. Meistens sind kleinere Ansiedlungen aufgrund ihrer geringen Größe kein eigener Innenbereich, sondern gehören dem Außenbereich an.

Soweit die Möglichkeiten der Innenbereichssatzungen überschritten sind, kommt ggf. eine förmliche Bauleitplanung in Betracht. Denn auch in ländlich strukturierten Gebieten ist die Gemeinde grundsätzlich nicht gehindert, ihre Ortslage im Rahmen der Vorgaben der Raumordnung durch Bebauungspläne, die z. B. im Anschluss an eine vorhandene Bebauung ein weiteres Wohngebiet festsetzen, zu erweitern und abzurunden, wenn die Ziele der Raumordnung beachtet sind.

Die Innenbereichssatzungen gem. § 34 Absatz 4 BauGB können miteinander verbunden werden und müssen die landesrechtlichen Erfordernisse an die Aufstellung der Satzungen erfüllen.

Klarstellungssatzung

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Mit einer Klarstellungssatzung legt die Gemeinde eine sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebende Grenze des Bebauungszusammenhangs fest. Für jedes Grundstück, das in die Klarstellungssatzung einbezogen wird, muss die Innenbereichsqualität bestehen. Alle Grundstücksteile, die von der Klarstellungssatzung erfasst werden gehören zum Innenbereich und besitzen damit grundsätzlich Baulandqualität. Da die Satzung „nur“ die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich festsetzt, besitzt sie „nur“ eine klarstellende Bedeutung, das heißt sie führt für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

Die Gemeinde kann über die Klarstellungssatzung den Innenbereich weder erweitern noch Innenbereichsgrundstücke von der Anwendung des § 34 BauGB ausschließen. Auch hat die Gemeinde bei der Festlegung der Klarstellungssatzung keinen planerischen Gestaltungsraum in dem Sinne, dass sie eigenverantwortlich oder letztverbindlich die Grenzen des Innenbereichs bestimmen könnte. Die Klarstellungssatzung hat sich vielmehr auf der Grundlage einer reinen Rechtsprüfung zu verstehen. Die Beurteilung hat keine konstitutive Wirkung. Aus dieser Begrenzung folgt, dass die Klarstellungssatzung zwar für die Praxis eine Indizwirkung hinsichtlich der Abgrenzung des Innenbereichs haben kann, darüber aber nicht hinausgeht. Mit dem Erlass einer Klarstellungssatzung, deren Geltungsbereichsgrenze den Innenbereich eines historisch gewachsenen dörflichen Siedlungstyps umschließt, stehen die charakteristischen und die nähere Umgebung prägenden Bauerngärten in den hinteren Grundstücksbereichen nicht ohne weiteres für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Für ein solches Planungsziel besteht ein Planbedürfnis.

Ergänzungssatzung

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungssatzung ermöglicht das Einbeziehen einzelner Flächen aus dem Außenbereich in den Innenbereich / die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nur Flächen im Anschluss an Innenbereichsgrundstücke können daher in eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Der Außenbereich kann demgegenüber ohne Anbindung an einen vorhandenen oder zu entwickelnden Innenbereich nicht zum Innenbereich erklärt werden. Die angrenzende Bebauung muss einen städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung darstellen. Das Angrenzen eines Grundstücks an den Innenbereich reicht nicht aus, um die Einbeziehung des Grundstückes in den Innenbereich zu begründen.

Der Anwendungsbereich der Regelungen über die Ergänzungssatzung erstreckt sich vor allem auch auf größere Baulücken im Innenbereich oder einzelne Grundstücke des Außenbereichs, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen stellt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) zur Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) nur dann eine Abrundung des Innenbereichs dar, wenn dadurch die Grenzlinie zwischen Innenbereich und Außenbereich begradigt oder in anderer Weise vereinfacht wird.

Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Grenze der Vereinbarkeit einer Entwicklungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird überschritten, wenn der Vorbehalt der Bauleitplanung eingreift. Dies ist insbesondere der Fall, wenn es für eine ordnungsgemäße Entwicklung des Gebiets einer umfassenden Planung bedarf, die durch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB, die gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in einer Entwicklungssatzung allein getroffen werden dürfen, nicht gewährleistet ist.

Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Des Weiteren sind die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Die Ergänzungssatzung kann auch in Verbindung mit einer Klarstellungssatzung oder einer Entwicklungssatzung aufgestellt werden.

3. Übergeordnete Planungen

Folgende übergeordnete Planungen sind bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 auf. Die Lage der Gemeinde Oering ist hier nicht in einem Verdichtungsraum, in dem verstärkt Entwicklungen stattfinden, dargestellt, sondern in einem sogenannten Ordnungsraum. Die Siedlungsentwicklung wird hier geordnet durch zentrale Orte und regionale Grünzüge. Für die Siedlungsentwicklung besteht hier ein erhöhtes interkommunales Abstimmungs- und Planungserfordernis. Weiterhin liegt die Gemeinde Oering außerhalb des äußeren Siedlungsachsenschwerpunktes und außerhalb der Landesentwicklungsachse. Die Entwicklung soll vorrangig entlang der Achsen stattfinden, außerhalb der Siedlungsachsen soll sich die Entwicklung auf die zentralen Orte konzentrieren. Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben.

Die Gemeinde Oering ist kein Zentralort und liegt außerhalb eines 10 km-Umkreises um die umgebenden Mittelzentren. Der nächstgelegene Zentralort ist Itzstedt als Unterzentrum. Im Bereich um Itzstedt wird ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie eine Biotopverbundachse dargestellt.

Bezüglich der städtebaulichen Entwicklung betont der LEP u.a. folgende Erfordernisse:

- Im Hinblick auf die erheblichen negativen Umweltauswirkungen soll die Inanspruchnahme neuer Flächen im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung sowie eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden landesweit reduziert werden. Die Innenentwicklung hat demzufolge Vorrang vor der Außenentwicklung und ist entsprechend zu fördern.
- Erforderlich sind u.a. eine städtebaulich angemessene Verdichtung, die Umnutzung von Brachflächen und Leerständen sowie insgesamt flächensparende Siedlungsformen.

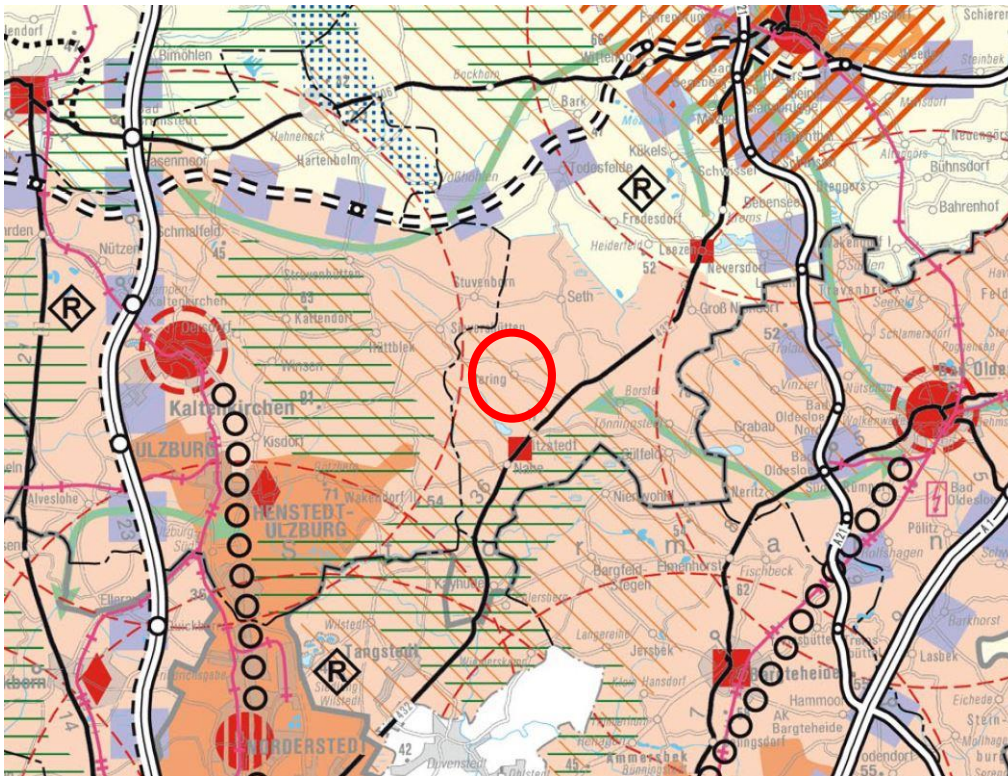


Abb. 02: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein umfasst die Kreise Segeberg, Pinneberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg.

Direkt angrenzend um den bestehenden Siedlungskörper Oerings ist ein regionaler Grünzug dargestellt. In den regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Bei allen Planungen, Maßnahmen und Nutzungen sind die verschiedenen ökologisch und landschaftlich wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu beachten und von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Hier sind u.a. folgende Aspekte wichtig:

- Schutz besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten
- Erhalt der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Klimaverbesserung und Luftaustausch
- Erhalt prägender Landschaftsstrukturen
- Schutz der Landschaft vor Zersiedelung

Westlich und südlich des Siedlungskörpers befinden sich Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, hier sind u.a. folgende Aspekte wichtig:

- Schutz besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten
- Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen hat der Naturschutz Vorrang vor allen anderen Nutzungen, Maßnahmen dürfen Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

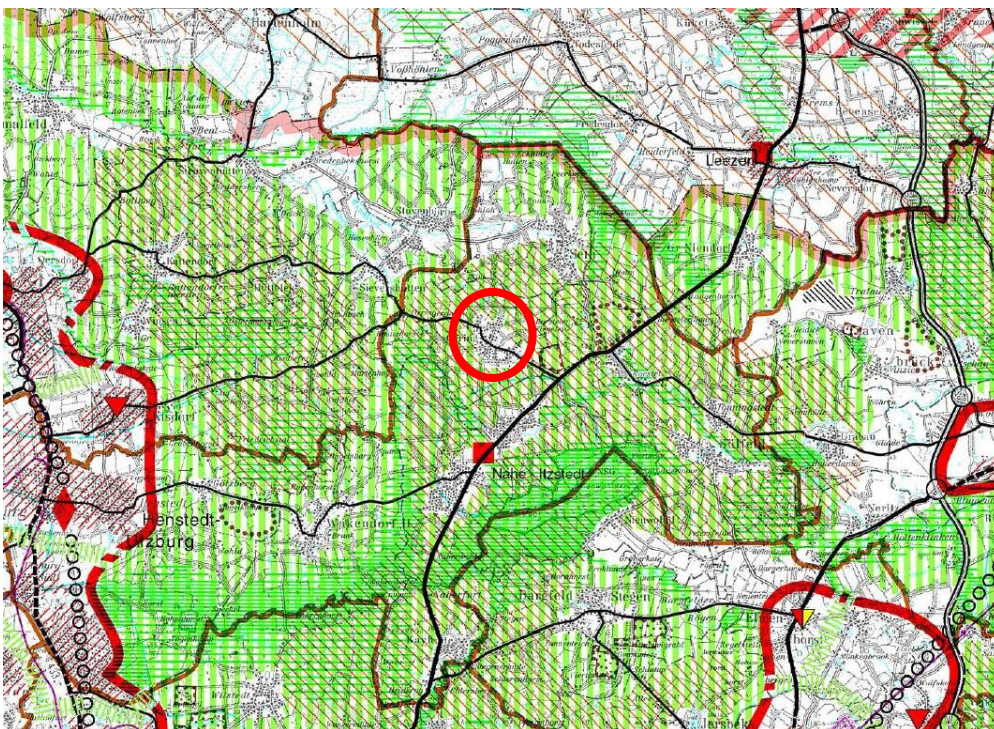


Abbildung 01: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I

4. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB einbezogene Flächen

Die vorhandene Bebauungsstruktur wird im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB klargestellt und ergänzt. Hierbei ist der Geltungsbereich der rechtsgültigen Innenbereichssatzung bis auf ein Flurstück integriert. Nicht mehr im Geltungsbereich der neu aufzustellenden Satzung ist das Flurstück Nr. 341, da hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Die Flächen mit bereits vorhandener Bebauung sowie die Bauantragsflächen wurden auf ihre Eignung zur Aufnahme in die Satzung geprüft. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich z.T. nicht um Wohngebäude, sondern z.B. um Scheunen und Lagerhallen. Einige der Bauantragsflächen können nicht in die Satzung aufgenommen werden, da kein städtebaulich prägender Rahmen durch die angrenzende Bebauung gegeben ist und die neuen Flächen nicht den vorhandenen Siedlungskörper städtebaulich abrunden würden. Eine Ausfransung des Siedlungskörpers und eine Zersiedlung in die umgebende Landschaft soll ausdrücklich verhindert werden.

Insgesamt werden fünf neue Flächen am Rand der zusammenhängenden Bebauung aufgenommen:

1. Das Flurstück 45/7 im Norden des Plangebietes, nordwestlich der Straße Immenhagen
2. Eine Teilfläche östlich des Flurstücks 39/19 im Norden des Plangebietes, nördlich der Sether Straße
3. Eine Teilfläche südlich des Flurstücks 21/10 und südwestlich des Flurstücks 21/12 im Norden des Plangebietes, östlich der Straße Hinter den Höfen
4. Eine Teilfläche nordöstlich der Flurstücke 54/5 und 54/6 im Osten des Plangebietes, nördlich der Hauptstraße
5. Das Flurstück 177 im Osten des Plangebietes, nördlich der Hauptstraße

Dabei ist auf den Flächen Nr. 2. und 3. bereits eine Wohnbebauung vorhanden, so dass diese in die Satzung aufgenommen werden (Klarstellung). Die weiteren drei Flächen fügen sich in den vorhandenen Siedlungskörper ein und runden diesen ab, so dass diese ebenfalls einbezogen werden (Ergänzung).



Abbildung 04: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

5. Hinweise zum Bodenschutz, zum Denkmalschutz und zu Kampfmitteln

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die jeweilige Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

6. Hinweise zum Artenschutz

Der vorhandene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Baufeldfreimachung sowie alle Rodungsarbeiten und Baumfällungen haben außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.11. bis 15.03. des Folgejahres stattzufinden.

Zur Kompensation des wahrscheinlichen Quartierverlusts ist für jeden beseitigten Baum bis jeweils zum nächsten 15.03. eines Jahres, gerechnet ab Baumfällung, innerhalb der Gemeinde Oering je ein Ausweichquartier für Fledermäuse (Fledermauskasten) anzubringen.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bei einer künftigen baulichen Inanspruchnahme der ergänzten Flächen wird Folgendes ohne textliche Festsetzung vorgeschlagen:

Bei Einzelbauvorhaben auf Flächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind als Ausgleich für je 50 qm überbaute Fläche entweder

- ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Baumschulqualität mit Stammumfang (STU) von 14-16 cm oder ein Obstbaum mit Stammumfang (STU) von 10-12 cm oder
- 5 Stück heimische Sträucher der Größe 80-100 cm, 2x verpflanzt

anzupflanzen. Andere Ausgleichsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Oering, den

.....
Bürgermeister