

Begründung zur Ergänzungssatzung Oersberg

„Voß- und Schulstraße“

(Stand: 12.02.2004, geändert am 23.10.2003 und am 09.12.2003 sowie am 12.02.2004 nach Antragstellung auf Genehmigung beim Kreis auf Grund der nachträglich eingegangenen Stellungnahme vom Innenministerium)

1. Örtliche Verhältnisse

Lage

Das Satzungsgebiet befindet sich in Oersberg. Es gliedert sich in 2 Teilgebiete. Das Teilgebiet 1 liegt nördlich der Voßstrasse, das Teilgebiet 2 liegt westlich der Schulstraße.

Gegenwärtige Nutzung

Das Satzungsgebiet ist unbebaut und wird heute als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Gelände wird von den Straßen Voßstrasse und Schulstraße eingefasst.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Derzeit gibt es keine verbindlichen Bauleitpläne für dieses Gebiet.

2.1 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Oersberg nicht; das Gebiet stellt sich in der Örtlichkeit als Dorfgebiet dar.

2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan wurde bisher nicht aufgestellt, sollte jedoch für die Ausweisung weiterer Bauflächen unbedingt angedacht werden.

3. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der von Straßen- und Wegeflächen wie ein Block umfasst ist. Der Bereich ist bereits bebaut. Das unbebaute Satzungsgebiet soll nunmehr in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

In Hinblick auf den Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser in Oersberg ist die Gemeinde bemüht, auch auf geeigneten kleinen Flächen kurzfristig Baurecht zu schaffen. Dabei kommt den kleinen Flächen, die keine Inanspruchnahme von zusammenhängender freier Landschaft zur Folge haben, insofern eine besondere Bedeutung zu, als dass sie

- für eine effektive landwirtschaftliche Nutzung zu klein sind und
- die Akzeptanz in der Nachbarschaft durch die überschaubare Größe des Vorhabens gegeben ist.

Dies trifft für die beiden Teilgebiete dieser Satzung zu.

Die Eigentümer streben die kurzfristige Bebauung an.

Durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil soll der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle Ergänzung erfahren, so dass die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet ist.

Die prägenden Elemente der vorhandenen Bebauung sollen auf das Satzungsgebiet wie folgt übertragen werden:

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können in den beiden Teilgebieten jeweils 2 bis 3 Baugrundstücke ausgewiesen werden. Die Maßstäblichkeit der geplanten Wohnhäuser soll gewährleistet werden durch die Übernahme der Firsthöhe der benachbarten Wohnbebauung. Auch die Firstrichtung und die Dachneigung trägt zur Einhaltung der Maßstäblichkeit bei, indem sie von der vorhandenen Bebauung übernommen wird.

Die Erschließung erfolgt analog der vorhandenen Bebauung.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Bauliche Entwicklung in der Gemeinde Oersberg

Die im Geltungsbereich der geplanten Satzung entstehenden Wohneinheiten werden auf den landesplanerisch vertretbaren Rahmen der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Oersberg (entsprechend der Ziffer 7.1 Abs. 4 Landesraumordnungsplan S/ H 1998 sowie der Ziffer 6.3 des Regionalplanes für den Planungsraum V in der Neufassung von 2002) angerechnet. Unter Berücksichtigung der Baufertigstellungen bis einschließlich 2002 können noch insgesamt 13 Wohneinheiten entstehen.

4.2. Sicherung von Bauflächen durch die Gemeinde

In Anbetracht des begrenzten Entwicklungsrahmens bis zum Jahr 2010 ist ein besonders sorgfältiger Umgang mit den entstehenden Baugrundstücken vorgegeben. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Oersberg sich entschlossen, einen Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufzustellen und daraus notwendige Bebauungspläne zu entwickeln. Darin können die Baugrundstücke festgelegt werden, die zur Deckung der örtlichen Nachfrage dienen.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Natur und Landschaft

Die zukünftigen Bauvorhaben stellen nach § 4 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dieser ist auszugleichen. Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes werden u.a. Knickanlagen nach den textlichen Festsetzungen errichtet. Zuzüglich ist eine Ausgleichsfläche für die später bebauten und versiegelten Flächen bereitzustellen. Diese befindet sich auf dem Flurstück 58 der Flur 3, Gemarkung Töstrup. Die Erläuterungen dazu ergeben sich aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Insgesamt ist mit keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Aus landschaftspflegerischer Sicht wird der Eingriff für vertretbar gehalten, nicht zuletzt, weil die Flächen sehr klein sind und die Eingriffe kompensiert werden sollen. Die dazu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sollen sich in das Landschaftsbild einfügen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser ~~wasser~~ muss entsprechend den örtlichen Vorschriften eingeleitet werden.

Die Begründung mit dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde mit Beschluss vom 12.12.2003 durch die Gemeindevertretung Oersberg gebilligt.

Kappeln, den 03.05.2004



Lassen
(Lassen)
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN (M.: 1:2.000)
zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur
Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB
für den „Dorfbereich Oersberg“



Ausgleichsfläche -Obstbaumwiese- (Flurstück 58)

Oersberg, den 29.12.2003

(Lassen)
Bürgermeister

östrup

Klärteiche

Dorf Oersberg

