

**Satzung der Gemeinde Horst, OT Horst,
über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 4 Abs.
BauGB MaßnahmenG**

Begründung

Horst, den 11.12.1996
geändert am 20.11.1997
gebilligt am : 26.08.1998

Gemeinde Horst
Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ausgangslage
- 2 Rechtsgrundlagen der Klarstellungssatzung, und der Abrundung
- 3 Begründung der Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang behauten Ortsteiles mit Abrundung
- 4 Mitteln des Eingriffs sowie Definition der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1 Ausgangslage

- 1.1 Für die Zulässigkeit von Vorhaben (entsprechend § 29 BauGB) ist die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich von wesentlicher Bedeutung. Der Innenbereich ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil") ist grundsätzlich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 bis 3 bebaubar; im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll sich dagegen eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht vollziehen. Dort sind nur im begrenzten Maße Bauvorhaben zulässig.
- 1.2 Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Ortsrand ist daher die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereiches, gegebenenfalls mit Abrundung und erweiterter Abrundung, besonders wichtig.
- 1.3 Bei der Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich sind allein die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich. Dazu gehört insbesondere die vorhandene Bebauung. Auch sogenannte "Schwarzbauten", d.h. Bauten, die ohne Baugenehmigung gebaut worden sind, zählen zum vorhandenen Bestand und sind bei der Innenbereichsabgrenzung zu beachten.
- 1.4 Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Wesentlich ist, daß eine angemessene Fortentwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb des gegebenen Bereiches möglich ist. Nicht zwangsläufig erforderlich ist eine einheitliche Bebauung, die Wahrung eines bestimmten städtebaulichen Ordnungsbildes oder das der Ortsteil Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung eines Gemeinwesens ist. Ausschlaggebend ist letztlich, welches städtebauliche Gewicht dem Ortsteil zukommt.

2 Rechtsgrundlagen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung

- 2.1 Der § Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, mittels Satzungen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) gegenüber dem Außenbereich klarzustellen und darüber hinaus durch Abrundung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuzuordnen. Die Abrundung kann sich jedoch nur auf Einzelgrundstücke erstrecken, die größtmäßig nur eine untergeordnete Rolle spielen und tatsächlich zum Abrunden der Ortslage beitragen.
- 2.2 Der § 4 Abs. 2a des BauGB-MaßnahmenG erweitert die Möglichkeit der Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die einbezogene Flächen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.
 - Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten von Wohnbauvorhaben
 - Für die einbezogenen Flächen wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
3. Begründung der Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung) mit erweiterter Abrundung
- 3.1. Die mittels der Satzung über die Klarstellung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils als Innenbereich definierten Flurstücken sind bebaut und stehen in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang untereinander.
- 3.2. Es liegen bereits eine Reihe Bauvoranfragen sowie Anträge auf Teilungsgenehmigungen vor, die die Festsetzungen der Fläche als Innenbereich (siehe hierzu auch Planzeichnung I - Klarstellung) untermauern. Die gewählten Grenzen orientieren sich weniger an Flurstücksgrenzen als an der vorhandenen Bebauung.
- 3.3. Die Notwendigkeit der Festsetzung des Innenbereiches gründet sich insbesondere auf bereits vorliegende Bauvoranfragen.
- 3.4. Für die Grundstücke, welche über die Abrundung zum Innenbereich erhoben werden sollen, zeichnen sich bereits Ansiedlungswünsche ab. Es ist jeweils lediglich eine reine Wohnbebauung geplant., die sich in das Gesamtensemble der bereits vorhandenen Wohnbebauungen integrieren soll.
- 3.5. Der klargestellte Ortsteil umfaßt lediglich die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Horst.
- 3.6. Im Bereich des klargestellten Innenbereiches sind neben Wohnnutzungen kaum anderweitige Nutzungen (Gewerbe, Handel, landwirtschaftlicher Nebenerwerb) vorhanden. Aus diesem Grunde stellt die vorhandene Bebauung eine gute Voraussetzung für die Anwendung des § 4 Abs. 2a des BauGB- MaßnahmenG dar.
- 3.7. Die vorhandenen Freiflächen und Baulücken innerhalb des klargestellten Ortsteils sind von geringfügiger Bedeutung, da sie den Eindruck der Geschlossenheit des Ortsteils nicht zerstören. Die Baulücken sind durch die vorhandene Bebauung so

nicht bebaubare Grundstücksfläche : 7.200 m² als neuanzulegende Hausgärten :
 Bewertet mit Biotopwertfaktor = 0,4
 Biotopwert = 2880

Biotopwertdifferenz = 3120

4.6. Als direkte Ausgleichsmaßnahmen werden die nachstehenden Bedingungen festgesetzt:

1. je angefangener versiegelter oder teilversiegelter Flächeneinheit von 50 m² ist als Ausgleich ein einheimischer Laubbaum einer der nachstehend aufgeführten Sorten auf dem Grundstück zu pflanzen.

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Acer pseudoplatanus H 2 x v 12-14 | (Berg-Ahorn) |
| Fraxinus excelsior H 2 x v 12-14 | (Gemeine Esche) |
| Sorbus aucuparia H 2 x v 12-14 | (Eberesche, Vogelbeere) |
| Tilia platyphyllos H 2 x v 12-14 | (Sommer-Linde) |

2. im Austausch zur lfd. Nr. 1 dieses Punktes ist es möglich, je angefangener versiegelter oder teilversiegelter Flächeneinheit von 50 m², als Ausgleich 10 lfd. m einer dreireihigen pyramidal gestuften Hecke an der Grundstücksgrenze im hinteren Bereich des Grundstückes anzulegen.

Als Pflanzmaterial sind die nachstehend aufgeführten Strauchsorten mit jeweils mindestens 7 Sorten als Mischung für die Bepflanzung vorzusehen.

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Cornus sanguinea vStr 4Tr 60-100 | (Blutroter Hartriegel) |
| Corylus avellana vStr 60-100 | (Gemeine Hasel) |
| Crataegus monogyna vStr 60-100 | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| Euonymus europaea vStr 60-100 | (Europäisches Pfaffenhütchen) |
| Juniperus communis vStr 60-100 | (Gemeiner Wacholder) |
| Lonicera xylosteum vStr 60-100 | (Rote Heckenkirsche) |
| Prunus spinosa vStr 60-100 | (Schlehe, Schwarzdorn) |
| Rhamnus cathartica vStr 60-100 | (Purgier-Kreuzdorn) |
| Rosa canina vStr 60-100 | (Hunds-Rose) |
| Rosa corymbifera vStr 60-100 | (Hecken-Rose) |
| Rosa rubiginosa vStr 60-100 | (Wein-Rose) |
| Rosa tomentosa vStr 60-100 | (Filz-Rose) |
| Salix aurita vStr 60-100 | (Ohr-Weide) |
| Sambucus nigra vStr 60-100 | (Schwarzer Holunder) |
| Sarothamnus scoparius vStr 4Tr 60-100 | (Besenginster) |

Die Ausgleichspflanzung hat mit geeignetem Baumschulmaterial zu erfolgen.

Horst, 11.12.1996

Czarnojahn
 Bürgermeister

