



# Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

## 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich Ortsteil Stroheich im Bereich „Zur Schirp“

**Begründung**  
**Stand: 22. Juni 2021**  
**Entwurf**

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen.....	3
2	Verfahren .....	4
3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
4	Rechtliche Wirkung der Satzung .....	5
5	Städtebauliche Festsetzungen .....	6
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7

## 1 Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich der Verbandsgemeinde Gerolstein beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Oberehe-Stroheich einzubeziehen. Ziel der Satzung ist es für fünf Grundstücke (Gemarkung Stroheich, Flur 6 Nr. 40/7, 40/8, 40/3 und 40/5) eine Überbaubarkeit der östlich angrenzenden Grundstücke (Gemarkung Stroheich, Flur 6 Nr. 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4) durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu ermöglichen.

Aus diesem Anlass beabsichtigt die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen, um einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die Flächen werden durch die bauliche Nutzung der westlich angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt und bilden eine sinnvolle und harmonische Ergänzung der bebauten Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich. Die engere bauliche Umgebung ist geprägt durch eine zwei bis dreigeschossige Wohnbebauung entlang der Straße „Zur Schirp“.

Bei den vorgesehenen Flächen der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt es sich um Teile von Grundstücken, die durch die rechtskräftige Abrundungs-, Abgrenzungs- und Erweiterungssatzung bereits anteilig als Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB festgestellt sind bzw. um Grundstücksteile, die unmittelbar an als Innenbereich festgestellte Flächen angrenzen und als Gartenflächen von Wohngrundstücken (Gemarkung Stroheich, Flur 6 Nr. 40/7, 40/8, 40/3 und 40/5) genutzt werden.

Die Gemeinde beschließt deshalb gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine Ergänzungssatzung für diese Flächen aufzustellen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB gelten folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB:

1. sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen darf durch die Satzung nicht begründet werden,
3. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

zu 1.)

Der Erlass der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Flächennutzungsplan stellt den zu ergänzenden Bereich, bestehend aus den folgenden Flurstücken 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 als Außenbereichsflächen (weiß) dar. Die Flurstücke 40/7, 40/8, 40/3 und 40/5 werden als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Es werden die Voraussetzungen für eine einheitliche planungsrechtliche Bewertung von Vorhaben auf den Grundstücksflächen östlich der Straße „Zur Schirp“ geschaffen.

zu 2.)

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz bzw. nach Landesrecht unterliegen.

zu 3.)

Weder das Satzungsgebiet selbst, noch angrenzende Bereiche gehören zu einem Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Schutzgebiet „Gerolsteiner Kalkeifel“. Dieses ist räumlich durch die B421 vom Geltungsbereich der Satzung getrennt. Eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes ist deshalb nicht zu erwarten.

Die Planfläche grenzt an die gemäß Abrundungs-, Abgrenzungs- und Erweiterungssatzung dem Innenbereich zugeordneten Flächen östlich der Straße „Zur Schirp“ und südlich der Straße „Kaisergarten“ an. Sie umfasst die hinteren Teile der bereits baulich genutzten bzw. nutzbaren Grundstücke an der Straße „Zur Schirp“.

Mit der Ergänzungssatzung erfolgt keine Ausweisung von zusätzlichen Wohngrundstücken. Mit der Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksteile auf den Flurstücken 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 in den Innenbereich wird eine Anpassung an die Bestandsbebauung vorgenommen.

Die als Ergänzungsfläche festgesetzten Teile der Flurstücke 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 werden als Gartenflächen durch die westlich angrenzenden Wohngrundstücke genutzt. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich sollen insbesondere die Voraussetzungen zur Errichtung von Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen geschaffen werden. Dies soll insbesondere eine Anpassung an die Bestandssituation auf den westlich angrenzenden Flurstücken 40/7, 40/8, 40/3 und 40/5 ermöglichen, welche bei der Bewertung der die Ergänzungssatzung prägenden Bebauung zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar gemacht werden, der Verpflichtung zu einem ökologischen Ausgleich. Weiterhin sind Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorzusehen.

## 2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat am 21.11.2019 den Beschluss zur Änderung der Ortsabrundungssatzung im Bereich „Zur Schirp“, gefasst.

In seiner Sitzung am 04.03.2021 hat der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich dem Planungskonzept der Ergänzungssatzung zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 12.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 22.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2021 gebeten bis einschließlich 22.04.2021 zum Entwurf der Ergänzungssatzung eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat in seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ über die eingegangenen Stellungnahmen zum Satzungsentwurf abschließend beraten und die Satzungsänderung „Zur Schirp“ beschlossen.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung „Zur Schirp“ umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Stroheich, Flur 6 Nr. 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches  
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15)

Die durch die Ergänzungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsflächen ermöglichen die Errichtung von Nebengebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Zusätzliche Wohngrundstücke entstehen durch die Ergänzungssatzung nicht.

Die in die im Zusammenhang bebaute Ortsgemeinde Stroheich ergänzend einbezogenen Flächen sind in der zeichnerischen Darstellung der Satzung mit dem Planzeichen „Grenze räumlichen des Geltungsbereiches“ abgegrenzt. Die Grenze der rechtskräftigen Abrundungs-, Abgrenzungs- und Erweiterungssatzung ist mit einer roten Linie dargestellt.

#### 4 Rechtliche Wirkung der Satzung

Die Bereiche des Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfasst der Außenbereich den gesamten nicht im Zusammenhang bebauten, nicht beplanten, Bereich. Das heißt, dass hier die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

Der § 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gewahrt werden kann.

Die von der Ergänzungssatzung „Zur Schirp“ erfassten Grundstücksflächen werden nach Bewertung der unteren Bauaufsichtsbehörde als Außenbereichsflächen bestimmt.

Die Gemeinde kann jedoch gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzung) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken entsprechend geprägt sind. Ziel hierbei ist es, eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der schon vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Das hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet dann nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.

Mit der im Gebiet an der Straße „Zur Schirp“ bestehenden Situation ist durch die Beschränkung des Baurechts nach § 34 BauGB auf die straßenseitigen Grundstücksteile die bauliche Nutzung der hinteren Grundstücksflächen eingeschränkt. Die nicht dem Innenbereich zugeordneten Grundstücksteile werden jedoch durch die bestehende Wohnnutzung deutlich geprägt.

Die besondere Situation der in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen besteht darin, dass kein Potenzial für die Schaffung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke geschaffen wird, da für eine zweireihige Bebauung die dafür erforderliche Prägung durch die Nachbarbebauung nicht gegeben ist. In der Regel werden die Erweiterungsflächen nur für die Errichtung von Nebenanlagen bzw. für Anlagen zur Freizeitnutzung genutzt werden können.

Eine eigenständige Erschließung für die Ergänzungsfläche ist nicht erforderlich, da Bauungen nur im Rahmen der bestehenden Grundstücksstruktur möglich sind (und sein sollen). Die straßenseitige Anbindung aller bestehenden Grundstücke an die Straße „Zur Schirp“ ist gewährleistet.

In der Folge sind bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB Rechtsnormen aus anderen Gesetzen zu berücksichtigen.

## 5 Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden; in Betracht kommen vor allem Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Formulierung "einzelne Festsetzungen" im Gesetz ist hervorgehoben, dass in der Satzung aber keine umfassende Regelung der zulässigen baulichen Nutzung getroffen werden kann (kein Bebauungsplan-Ersatz).

In dem Satzungsgebiet besteht durch die benachbarten Bauungen mit zwei- bis dreigeschossigen Einzelhäusern eine deutliche Prägung. Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich jeweils um rückwärtige Teile von vorhandenen Baugrundstücken. Die zulässige Bebauung wird entsprechend durch die bereits bestehenden Nutzungen sowie den auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der angrenzenden Grundstücke beeinflusst. Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind deshalb entbehrlich.

Um eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich zu verhindern, werden die Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Flurstücken 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 zulässig, sofern sie einen umbauten Raum von maximal 50 m<sup>3</sup> pro erschlossenes Grundstück nicht überschreiten. Hierdurch soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Wohngebäude und

Nebenanlagen erreicht werden. Die Beurteilung der Erschließung richtet sich nach dem heutigen Erschließungszustand.

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt dabei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Entlang der rückwärtigen Grenze der Flurstücke 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein 5 m breiter Grünstreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die ca. 760 m<sup>2</sup> dienen der Sicherung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die durch die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung der Satzung werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaften vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen.

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung werden momentan als Gartenland genutzt und befinden sich nicht in einem FFH- / Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 oder weitere landesweit bedeutsame Umweltbelange berührt.

Die Erweiterungsflächen befinden sich im Nationalen Schutzgebiet „Naturpark Vulkaneifel“. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 Landesverordnung über den „Nationalpark Vulkaneifel“ sind die Belange selbigen nicht berührt.

Die Zielkarte der Planung Vernetzter Biotopsysteme weist für das Plangebiet eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte aus. Da dieses Biotop durch die derzeitige Nutzung jedoch bereits nicht mehr existiert und die östlich angrenzende Fläche als freie Feldfläche festgelegt und eine weitere Überbauung ausgeschlossen wird, stellt die geplante Überbauung keinen Eingriff in dieses Ziel dar.

---

Diese Begründung ist der Planzeichnung „Zur Schirp“ der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich beigelegt.

Aufgestellt durch

Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

Oberehe-Stroheich, den \_\_\_\_\_

---

Dominik Kaiser, 1. Beigeordneter