

Satzung über die Aufhebung von Teilbereichen der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“

Stadtbezirk: 3

Gemarkungen: Saarn

Darlegungstext der Planaufhebung

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans	4
1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.2 Bestandsbeschreibung	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	5
2.2 Bebauungspläne	5
2.3 Landschaftsplan	5
2.4 Sonstige Planungen	5
3. Anlass und Ziel der Planung	5
3.1 Anlass zur Planaufhebung	5
3.2 Ziele der Planung.....	6
4. Städtebauliche Konzeption	6
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	6
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	7
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	7
4.4 Ver- und Entsorgung	7
4.5 Gender Mainstreaming	7
5. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen	8
5.1 Verfahren	8
5.2 Planungsalternativen.....	8
Teil B: Umweltbericht	9
1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung	9
1.1 Inhalte und Ziele der Planaufhebung	9
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne.....	10
1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange.....	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung	10

2.2	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung	10
2.3	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft	11
2.4	Schutzgut Boden/ Flächen	11
2.5	Schutzgut Wasser	12
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	12
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	13
2.9	Berücksichtigung von Störfällen.....	13
3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13

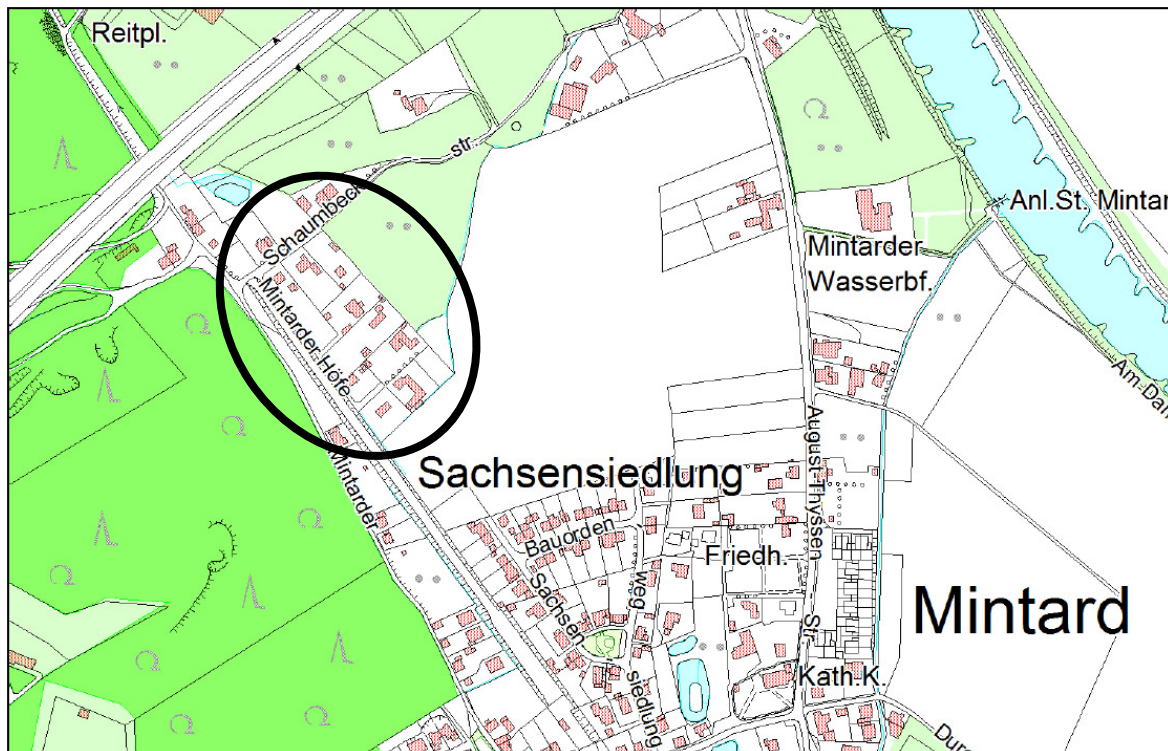
Teil A: Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht jeweils kleinen Teilbereichen der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ und „Ruhraue Kettwig“, insgesamt ist der Geltungsbereich identisch mit dem der geplanten Außenbereichssatzung „Mintarder Höfe/Schaumbeckstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Saarn, Flur 40 mit den Flurstücken 305-306 sowie Teile der Flurstücke 296, 307, 309 und 311 sowie Flur 55 mit den Flurstücken 62, 72-73, 201-202, 229-238 und 276-277.



Übersichtsplan 1: Lage des Geltungsbereiches

1.2 Bestandsbeschreibung

Die Flächen im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung sind teilweise mit Wohngebäuden bebaut und verfügen größtenteils über eine gesicherte Erschließung über die Schaumbeckstraße bzw. Mintarder Höfe. Die Fläche ist in Form einer Streusiedlung lückenhaft mit 11 Wohngebäuden einschließlich Nebenanlagen und Garagen bebaut.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP stellt den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung auf Ebene der Regionalplanung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und auf Ebene der Flächennutzungsplanung als Wohnbaufläche dar.

2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt im Geltungsbereich der Ruhrauenpläne „Ruhraue Blatt 24“ (Rechtskraft vom 30.05.1963) und „Ruhraue Kettwig“ (Rechtskraft vom 04.06.1963), die den Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzen.

Mit dieser Aufhebungssatzung soll eine Teilaufhebung der zwei o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne erfolgen und eine planungsrechtliche Situation nach § 35 BauGB hergestellt werden.

2.3 Landschaftsplan

Der Satzungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

2.4 Sonstige Planungen

Sonstige Planungen sind für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung nicht bekannt.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufhebung

Die Teilbereiche der Bebauungspläne sollen aufgehoben werden, da die Flächen im Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt sind und sich diese Festsetzungen aus dem Jahr 1963 als zunehmend wenig praxistauglich herausstellen. Dies betrifft vor allem die Umgestaltung vorhandener Wohngebäude sowie eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlung.

Durch die Aufhebung der alten Bebauungspläne und gleichzeitige Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll ein Rechtsrahmen geschaffen werden, der einen Bestandserhalt sowie angemessene Anpassungen der Bebauung sowie ggf. Ersatz- und Ergänzungsbauten ermöglicht.

3.2 Ziele der Planaufhebung

- Aufhebung von Teilbereichen der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung künftig über eine noch zu erarbeitende Außenbereichssatzung

Gleichzeitig zum Aufhebungsverfahren für die o.g. Bebauungspläne wird eine Außenbereichssatzung erarbeitet, gemäß der die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu beurteilen sein. Die Teilaufhebung der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“ soll in der gleichen Sitzung beschlossen werden wie die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Mintarder Höfe/ Schaumbeckstraße“ mit gleichem Geltungsbereich. Eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist somit weiterhin gewährleistet.

Die in einem gesonderten Verfahren aufzustellende Außenbereichssatzung soll die Möglichkeit eröffnen, die Erweiterung und Errichtung einzelner Wohnbauten im Geltungsbereich mittels Satzung zuzulassen. In diesem Fall soll die Satzung bewirken, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Rahmen einer Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB der Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nicht entgegengehalten werden kann. Alle anderen öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB sowie die Erschließung müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand des konkret beantragten Vorhabens weiterhin abgeprüft werden.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Nach der Aufhebung der Bebauungspläne wären die Flächen nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Zeitgleich zur Planaufhebung soll daher eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden, so dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB zu beurteilen sein wird. Es handelt sich bei der Außenbereichssatzung nicht um eine baurechtsschaffende Satzung. Die Satzung dient einerseits der Vereinfachung von baulichen Änderungen an den Bestandsgebäuden und ermöglicht andererseits – bei Erfüllung aller anderen Voraussetzungen des § 35 BauGB – die Errichtung von Gebäuden in den im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen „Baulücken“. Die städtebauliche Ordnung ist somit weiterhin gesichert.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Mintarder Dorfstraße, die Schaumbeckstraße und die Mintarder Höfe und ist als nicht optimal zu bezeichnen. Die geplante bauliche Nachverdichtung soll entsprechend nur in geringem Umfang (bezogen auf die Anzahl zusätzlicher Haushalte) erfolgen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Der überwiegende Teil der Aufhebungssatzung liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Mülheim Nr. 11 bzw. Kettwig Nr. 11.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sind über die vorhandenen Netzstrukturen sichergestellt.

Die Teilaufhebung der Bebauungspläne hat keine Auswirkungen auf die heutige Situation der Ver- und Entsorgung.

4.5 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming ist die Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Die Aufhebung des Bebauungsplans wirkt sich u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer aus, d.h. die mit der Planaufhebung verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

5. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

5.1 Verfahren

Grundsätzlich ist bei der Aufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplans eine Rückabwicklung des kompletten Planverfahrens erforderlich. Das bedeutet, dass bei der Aufhebung das gleiche Verfahren wie zur Aufstellung zur Anwendung kommt. Da die Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“ aus dem Jahr 1963 auf der Rechtsgrundlage des damals gültigen Bundesbaugesetzes aufgestellt wurden, wird für die Aufhebung entsprechend der Überleitungsvorschriften das im aktuellen Baugesetzbuch genannte Verfahren zur Anwendung kommen.

5.2 Planungsalternativen

Die „Nullvariante“ wäre in diesem Fall die Beibehaltung des geltenden Planungsrechts. Dies würde voraussichtlich dazu führen, dass – wie bisher praktiziert – Anträge für neue Gebäude abgelehnt und Erweiterungen sowie Umbauten restriktiv reglementiert werden würden. Da das Plangebiet jedoch in Teilen bereits bebaut ist und nach einer Planaufhebung mit gleichzeitiger Aufstellung einer Außenbereichssatzung immer noch die Steuerungsmöglichkeit nach § 35 BauGB besteht, soll dieser Planungsalternative nicht der Vorzug gegeben werden.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für den Geltungsbereich ist nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs kann die städtebauliche Ordnung auch durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB sichergestellt werden.

Weitere Planungsalternativen sind derzeit nicht erkennbar.

Teil B: Umweltbericht

1. Entwurf zum Umweltbericht - Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr legt dabei für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Dies betrifft den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“ im Jahr 1963 gab es noch keine gesetzliche Pflicht, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umfangreiche gutachterliche Umweltprüfungen durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen. Im Rahmen der Rückabwicklung zur Aufhebung des Bebauungsplans ist nach geltendem Recht jedoch ein Umweltbericht zu erstellen.

Nach der Durchführung dieses Aufhebungsverfahrens und gleichzeitiger Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist im Rahmen des nach § 35 BauGB erforderlichen Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass alle umweltrechtlichen Belange erfüllt und die Anforderungen an gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

1.1 Inhalte und Ziele der Planaufhebung

- Aufhebung von Teilbereichen der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung künftig über eine noch zu erarbeitende Außenbereichssatzung

Gleichzeitig zum Aufhebungsverfahren für die o.g. Bebauungspläne wird eine Außenbereichssatzung erarbeitet, gemäß der die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu

beurteilen sein. Eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist somit weiterhin gewährleistet.

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.3 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planaufhebung. Das bedeutet, dass die bisherigen Festsetzungen außer Kraft treten. In den Bebauungsplänen „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“ wurden keine umweltrelevanten Festsetzungen getroffen.

Nach der Aufhebung der o.g. Teilbereiche wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sein. Im Rahmen des dann erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. im Einzelfall umweltrelevante Aspekte wie z.B. der Artenschutz oder der naturschutzrechtliche Ausgleich zu prüfen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Die Flächen im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung sind teilweise mit Wohngebäuden bebaut und verfügen größtenteils über eine gesicherte Erschließung über die Schaumbeckstraße bzw. Mintarder Höfe. Die Fläche ist in Form einer Streusiedlung lückenhaft mit 11 Wohngebäuden einschließlich Nebenanlagen und Garagen bebaut.

2.2 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung

Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Folgenden die Aspekte Verkehrslärm und Parkplatzlärm, Anlagenlärm der Institutsnutzungen, Fluglärm, Besonnung sowie Erholung und Regeneration betrachtet.

Auswirkungen auf die o.g. Aspekte sind aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans nicht erkennbar, folglich ist der Belang nicht betroffen.

2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Durch die Aufhebung von Teilbereichen der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“ sind keine Belange der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union betroffen.

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 LNatSchG NRW.

Ein großer Teil des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche „Mülheim Nr. 11“ bzw. „Kettwig Nr. 11“.

Durch die Aufhebung der o.g. Teilbereiche findet keine unmittelbare bauliche Änderung statt. Künftige Bauvorhaben werden nach § 35 BauGB zu beurteilen sein, so dass innerhalb dieses Prüfverfahrens die Kompatibilität eines Vorhabens mit geltenden Schutzvorschriften z.B. zum Arten- und Bodenschutz, zu ermitteln ist. Eine Betroffenheit der o.g. Schutzgüter durch die Aufhebung der Bebauungspläne ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

2.4 Schutzgut Boden/ Flächen

Die Flächen im Geltungsbereich sind nur teilweise bebaut. Nach der Aufhebung der o.g. Teilbereiche wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sein. Im Rahmen des dann erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. im Einzelfall umweltrelevante Aspekte zu prüfen.

Altlasten

Im nördlichen Bereich der Satzungsfläche befindet sich der Altstandort G2 - 0024. Es handelt sich um den An- und Verkauf von Unfallwagen sowie eine Werkstatt. Des Weiteren befindet sich dort die unsystematische Altablagerung G1 - A1001 mit einer Mächtigkeit von > 1 m.

Über beide Flächen liegen bislang keine Bodenuntersuchungen vor. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kann daher keine abschließende Aussage zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen vorgenommen werden. Hier sind zunächst Bodenuntersuchungen erforderlich. Für die bestehende Bebauung bestehen keine Bedenken. Wie bereits oben erwähnt, werden alle umweltbezogenen Prüfschritte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

Schutzwürdige Böden

Schutzwürdige Böden sind im Hinblick auf die flächendeckend anstehenden Auffüllungen nicht zu berücksichtigen.

Fläche

Eine Versickerung ist wegen der geringen Flurabstände und der oberflächennah anstehenden bindigen Sedimente kaum möglich.

Im Ergebnis ist der Belang Boden/ Flächen durch die Aufhebung der Teilbereiche der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“ nicht betroffen.

2.5 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer bekannt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft allerdings die Schaumbeck, deren freizuhalten 5 m Gewässerrandstreifen sich noch innerhalb des Geltungsbereichs befindet. Durch die Aufhebung der Teilbereiche der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ sowie „Ruhraue Kettwig“ ist jedoch keine Betroffenheit erkennbar.

Entwässerung

Der Geltungsbereich ist durch den Schmutzwasserkanal DN 250 aus dem Jahr 1992 schmutzwassertechnisch erschlossen.

Das Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durch Versickerung oder Einleitung in umliegende Bäche bzw. Gräben zu entsorgen. Eine Versickerung dürfte wegen der geringen Flurabstände und der oberflächennah anstehenden bindigen Sedimente allerdings schwierig bzw. nur mit hohem technischem Aufwand möglich sein.

Nach der Aufhebung der o.g. Teilbereiche der Bebauungspläne „Ruhraue Blatt 24“ und „Ruhraue Kettwig“ wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sein. Im Rahmen des dann erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens sind Aspekte wie die gesicherte Ver- und Entsorgung nachzuweisen.

Somit ist der Belang durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht betroffen.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

In der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2003 unterliegt das Gebiet dem dörflichen Klima. Die Siedlung steht im Einfluss des Freilandes. Das Bioklima ist überwiegend günstig, mit leichter Dämpfung der Klimaelemente, Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung.

Weiterhin liegt es im Kaltluftammelgebiet und Niederungsbereich der Ruhraue und damit innerhalb der größten Luftleitbahn der Stadt. Zudem wird Kaltluft in den Flachland- und Hangbereichen gebildet.

Der Belang ist durch die Aufhebung der o.g. Teilbereiche nicht betroffen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Hierbei kann es sich um architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze handeln, deren Nutzbarkeit bzw. Wertigkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Baudenkmäler, auch konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für die Entdeckung von Bodendenkmälern besteht eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde. Somit ist das Schutzgut durch die Planaufhebung nicht betroffen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den o.g. Umweltbelangen aufgrund der Aufhebung der Teilbereiche der Bebauungspläne sind nicht bekannt.

2.9 Berücksichtigung von Störfällen

Der Belang ist durch die Aufhebung der Teilbereiche der Bebauungspläne nicht betroffen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die „Nullvariante“ wäre in diesem Fall die Beibehaltung des geltenden Planungsrechts. Dies würde voraussichtlich dazu führen, dass – wie bisher praktiziert – Anträge für neue Gebäude abgelehnt und Erweiterungen sowie Umbauten restriktiv reglementiert werden würden. Da das Plangebiet jedoch in Teilen bereits bebaut ist und nach einer Planaufhebung mit gleichzeitiger Aufstellung einer Außenbereichssatzung immer noch die Steuerungsmöglichkeit nach § 35 BauGB besteht, soll dieser Planungsalternative nicht der Vorzug gegeben werden.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für den Geltungsbereich ist nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs kann die städtebauliche Ordnung auch durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB sichergestellt werden.

Weitere Planungsalternativen sind derzeit nicht erkennbar.