

Bauleitplanung der Stadt



Stt. Gonterskirchen

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB „Friedberger Straße“

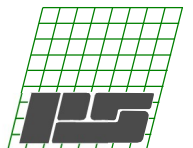
- Begründung -

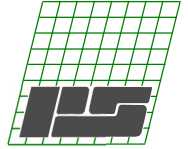
zur Satzungsfassung, 04/ 2024

Planstand:
Begründung zur Satzung, April 2024
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

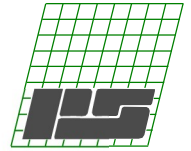
Inhalt:

1. Rechtliche Grundlagen, Verfahren
2. Lagesituation, Erschließung, sonstige Rahmenbedingen
3. Festsetzungen
4. Hinweise

Zusammenfassung

Anlage:

- Umweltfachbeitrag



1. Rechtliche Grundlagen, Verfahren

Mit dem § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird den Städten und Gemeinden die Möglichkeit geboten, durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 einzubeziehen.

Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Miteinbeziehung sind:

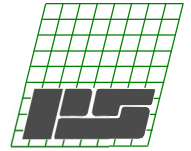
- Die einzubeziehende „Außenbereichsfläche“ muss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen.
- Die einbezogenen Flächen müssen durch die angrenzende Bebauung hinreichend geprägt sein; diese angrenzende Bebauung muss also für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden.

Zudem muss, als Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; es dürfen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natur 2000-Gebietes vorliegen.

In der Satzung können *einzelne* Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die getroffenen Festsetzungen dürfen jedoch nicht dazu dienen eine bestimmte städtebauliche Entwicklung „erst auf den Weg zu bringen“ oder die Entwicklung „in eine andere Richtung zu steuern“; dies bleibt der verbindlichen Bauleitplanung (dem Bebauungsplan) vorbehalten.

Durch die Ergänzungssatzung werden Außenbereichsflächen zu Bauland entwickelt, d.h. es wird erstmalig Baurecht geschaffen.

Für die Ergänzungssatzung nach Abs. 4 Nr. 3 sind daher die Eingriffsregelung des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a anzuwenden. Sofern und soweit also durch die Miteinbeziehung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu entscheiden und erforderlichenfalls Festsetzungen zum Ausgleich, zum Ersatz oder zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe im Bereich der einzubeziehenden Fläche vorzunehmen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden (§ 1a (3) Satz 4 BauGB).



Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind die Bestimmungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden („vereinfachtes Verfahren“).

Die Bestimmungen des § 10 (3) BauGB (Bekanntmachung, Inkrafttreten) gelten analog der Bebauungspläne auch für die Ergänzungssatzung.

In ihrer Sitzung am 07.07.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach die Einbeziehung der nachstehend angeführte und beschriebene Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Gonterskirchen mittels einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

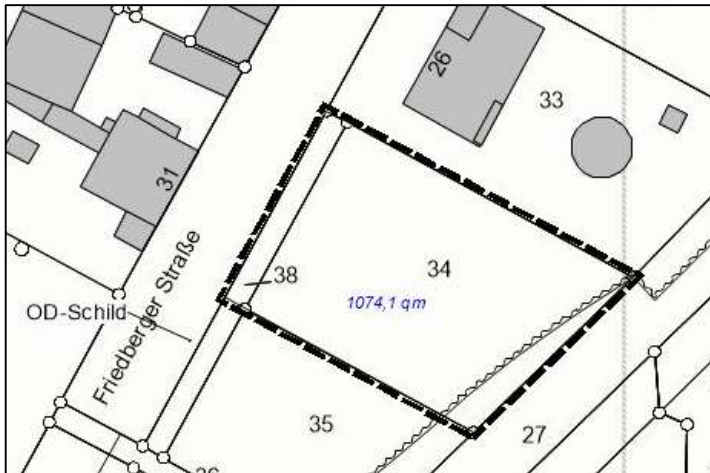
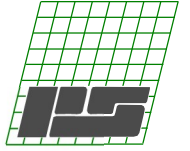
Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind die Bestimmungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden („vereinfachtes Verfahren“). Demgemäß lagen der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung und Umweltfachbeitrag, in der Zeit vom 29.01. bis zum 01.03.2024 in der Stadtverwaltung Laubach zur Einsichtnahme öffentlich aus; die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die im Ergebnis der kommunalen Abwägung zu einer inhaltlichen Änderung der Satzung führen oder führen müssten.

In ihrer Sitzung am hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich „Friedberger Straße“, Stt. Gonterskirchen, durch die Einbeziehung eines nördlichen Teiles des Flurstückes 38 sowie des Flurstückes 34 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

2. Lagesituation, Erschließung, sonstige Rahmenbedingungen:

Vorliegend handelt es sich bei der miteinzubeziehenden, rd. 1.074 m² großen Teilfläche um das Flurstück 34 (und einen westlich vorgelagerten Teil des Flurstückes 38) am südlichen Ortsausgang von Gonterskirchen, das durch die Friedberger Straße erschlossen und dreiseitig eindeutig begrenzt ist. Der Grundstücksteil ist im Flächennutzungsplan als Bestandteil der bestehenden Mischbaufläche dargestellt, durch die benachbarte Grundstücksbebauung im Norden und Westen ist der Teilbereich hinreichend geprägt.

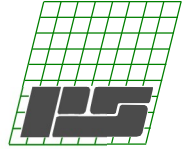


Durch den Eigentümer ist die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses beabsichtigt.

Da die betreffende Teilfläche dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind so genannte nicht privilegierte Vorhaben unzulässig.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung ist daher die Beplanung des Gebietes mittels der verbindlichen Bauleitplanung oder dem Instrumentarium der Satzungen nach § 34 BauGB erforderlich.

Gemäß diesbezüglicher Vorabstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Gießen ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (3) Nr. 3 BauGB zur Baurechtschaffung erforderlich.



Auf Grund

- der sehr kleinen Gebietsbegrenzung,
- der vorhandenen Prägung durch die Nachbarbebauung und
- der vollständig vorhandenen verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung

kann (entgegen einem Bebauungsplan) das einfachere Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Neben den städtebaulichen Inhalten bzw. Festsetzungen, die den Maßstab zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB im notwendigen Maße konkretisieren, obliegt der Satzung insbesondere auch eine Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und die Festsetzung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die „Ergänzungsfläche“ am südlichen Rand von Gonterskirchen (Flst. 34 und Flst. 38 teilw.) stellt sich als bislang unbebaute Grundstücksfläche zwischen der Friedberger Straße und dem Bachlauf der Horloff dar; nördlich sowie westlich (gegenüber der Friedberger Straße) schließen sich Wohnhäuser an.

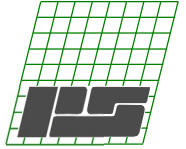
Eine bauliche Inanspruchnahme des o.a. Flurstückes ist gegenwärtig lediglich aus rein formalrechtlichen Gründen, auf Grund der Lagesituation im sog. Außenbereich nicht möglich und wird daher mittels der vorliegenden Satzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage miteinbezogen.

Der Regionalplan Südhessen (2010) stellt die Grundstücksfläche als Bestandteil des „*Vorranggebiets Siedlung, Bestand*“; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laubach (1995) stellt den Teilbereich als Bestandteil der bestehenden *Mischbaufläche* dar.

Damit, gemäß der benachbarten Bebauung und den getroffenen Festsetzungen ist das Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung umfassend beachtet.

Da entsprechende Schutzgebiete in einiger Entfernung liegen, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Zielsetzungen von FFH- oder Vogelschutzgebieten.

Die im Süden und im Nordwesten im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete für Natur und Landschaft bleiben gleichsam unberührt.



3. Festsetzungen:

Die Festsetzungen der Ergänzungssatzung beschränken sich auf die Vorgabe der Höhenentwicklung des Gebäudes (d.h. der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen) und die Errichtung eines Satteldaches.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster, Kies).

Da seitens der Eigentümer / Bauherrschaft noch keine konkreten Vorstellungen bezüglich dem exakten Standort und der Grundfläche eines Gebäudes vorliegen, erfolgt keine Festsetzung zur überbaubaren Fläche (Baugrenze); über die Festsetzungen der Ergänzungssatzung hinaus gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB sowie weitere, eigenverbindliche fachrechtliche Regelungen.

Die Abgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Horloff, das im Südosten in die Grundstücksfläche hineinragt, wird ebenso nachrichtlich zur Darstellung gebracht, wie der geschützte Gewässerrandstreifen nach § 23 (1) des hessischen Wassergesetzes. Die jeweilige Abgrenzung erfolgt gemäß dem Geoportal Hessen bzw. dem Natureg-Viewer Hessen.

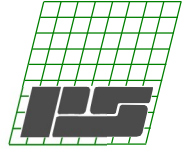
Ungeachtet dessen bzw. über die Festsetzungen der Ergänzungssatzung hinaus sind im Zuge einer baulichen Entwicklung im Bereich der in Rede stehenden Grundstücksfläche natürlich die wasserrechtlichen – und sonstigen einschlägigen Bestimmungen umfassend zu beachten und zu berücksichtigen.

Über diese Festsetzung hinaus regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Unter Zugrundlegung einer überschlägigen Eingriffsermittlung im Rahmen des beigefügten Umweltfachbeitrages (gemäß der vorliegenden Gebäudeplanung) ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von ca. 7.322 Biotopwertpunkten gemäß der Systematik der hessischen Kompensationsverordnung.

Der Ausgleich erfolgt durch „Abbuchung“ im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Laubach.

Die Abgeltung des notwendigen Ausgleiches durch „Ankauf“ von Biotopwertpunkten durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer wird vertraglich fixiert.



5. Hinweise:

Verwertung von Oberflächenwasser

In Ergänzung der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung von geeigneten Flächen wird explizit auf die wasserrechtlichen Bestimmungen hingewiesen:

Nach dem § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes (WHG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone wird auf die Bestimmung der Verordnung über das Wasserschutzgebiet hingewiesen, wonach in der Schutzzone IIIB „das Versenken von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers“ verboten ist.

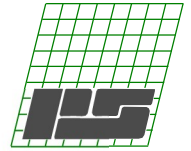
Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich der Satzung liegt vollständig in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG. Die entsprechende Verordnung vom 27.09.1995 (StAnz. 46/1995, S. 3594), geändert durch Verordnung vom 25.08.2020 (StAnz. 39/2020, S. 972) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Denkmalschutz:

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer baulichen Verzögerung zu rechnen, daher wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu informieren.



Artenschutz:

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. Vorhabenrealisierung. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. – 28.02.) zulässig

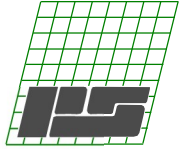
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten werden streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (Z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten in einer geschlossenen Konstruktion) empfohlen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche sowie insbesondere die Friedberger Straße sind auszuschließen.

Altflächen, Altlasten

Der Stadt Laubach sowie dem Grundstückseigentümer sind im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung oder in unmittelbarer Nähe keine Altflächen bekannt.



Zusammenfassung:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass obgleich eine sehr kleinräumige Siedlungsexpansion durch die hier vorliegende Satzung vorbereitet wird, gleichwohl die im Baugesetzbuch formulierten inhaltlichen und formellen Voraussetzungen für die Ergänzung der Ortslage von Gonterskirchen gegeben sind.

Zugleich wird mit den getroffenen Festsetzungen eine verträgliche Ortsrandgestaltung festgeschrieben und hinreichender Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft gewährleistet.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB („vereinfachtes Verfahren“) in der Zeit vom 29.01. bis zum 01.03.2024 wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die im Ergebnis der kommunalen Abwägung zu einer inhaltlichen Änderung der Satzung führen oder führen müssten.

Die Satzung ist, natürlich unter Beachtung und Berücksichtigung der wasserrechtlichen – und sonstigen einschlägigen Bestimmungen (!), anwendbar.

Gonterskirchen im Januar und April 2024

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
(Stadt Laubach)

Anlage: Umweltfachbeitrag