

Bauleitplanung der Stadt



Stt. Münster

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

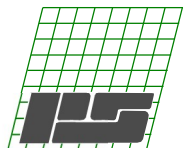
- Begründung -

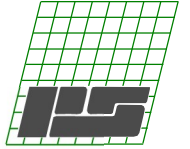
zur Satzungsfassung, 02/ 2025

Planstand:
Begründung zur Satzungsfassung, Febr. 2025
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

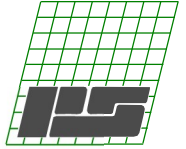
Inhalt:

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

Zusammenfassung

Anlage:

- Umweltfachbeitrag mit Bestandskarte



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:

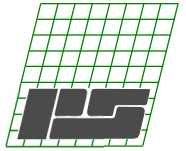
- Die einzubeziehende „Außenbereichsfläche“ muss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen.
- Die einbezogenen Flächen müssen durch die angrenzende Bebauung hinreichend geprägt sein; diese angrenzende Bebauung muss also für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden.

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 19.09.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach die Einbeziehung der nachstehend angeführte und beschriebene Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Münster 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“).

Zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurden die Unterlagen (der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung und Umweltfachbeitrag) im Internet veröffentlicht.

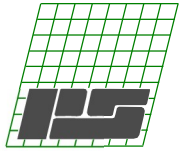
Zur Gewährleistung einer hinreichenden Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte zudem eine öffentliche Auslegung der Satzungsunterlagen nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum der Veröffentlichungsfrist (11.11. bis zum 13.12.2024) in der Stadtverwaltung Laubach; die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher 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.

Die in der Satzung auf Anregung seitens verschiedener Fachbehörden ergänzend angeführten Hinweise und Empfehlungen bezüglich

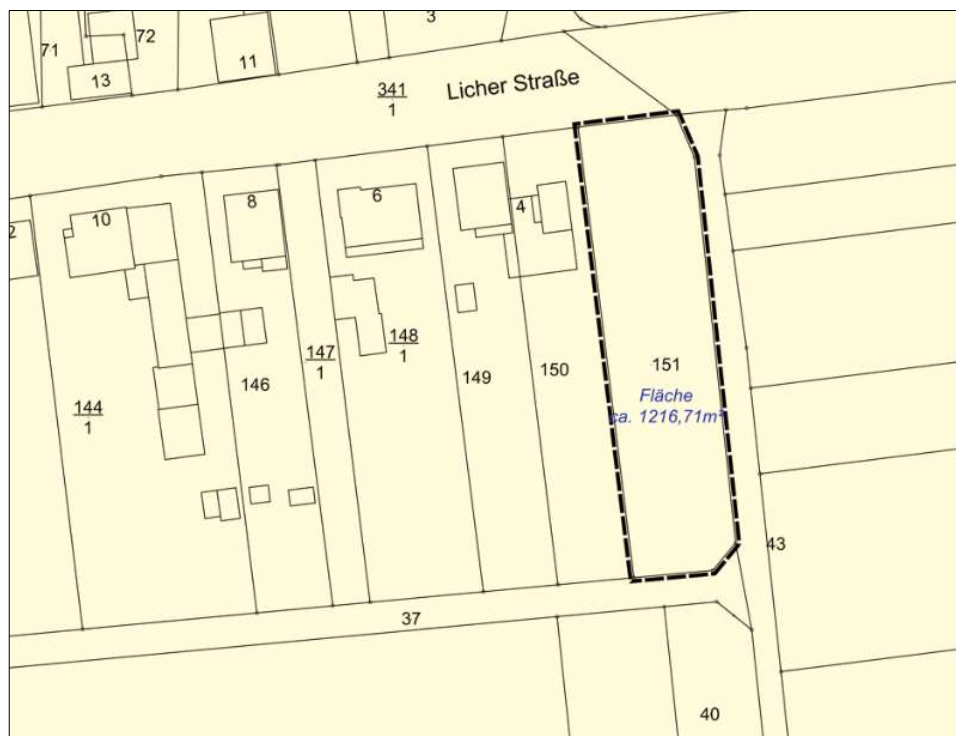
- der Notwendigkeit einer biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung,
- den Belangen des Lärmimmissionsschutzes (passive Lärmschutzmaßnahmen voraussichtlich erforderlich) und
- der (bisherigen) Lage außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtgrenze (eine Verlegung der OD-Grenze wird in Aussicht gestellt) führen zu keiner Änderung im Rahmen der Ergänzungssatzung.

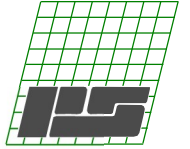
Die Satzung ist unter Beachtung und Berücksichtigung der wasserrechtlichen – und sonstigen einschlägigen Bestimmungen, anwendbar und kann / konnte nach § 34 (4) Nr. 3 in Verbindung mit § 10 (3) BauGB als Satzung abschließend beschlossen werden.



2. Lagesituation, Erschließung, sonstige Rahmenbedingungen:

Vorliegend handelt es sich bei der miteinzubeziehenden, rd. 1.218 m² großen Teilfläche um das Flurstück 151 am südöstlichen Ortsausgang von Münster, das durch die Licher Straße erschlossen 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/die 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.

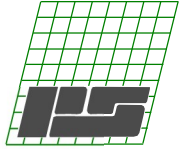
Auf Grund

- der sehr kleinen Gebietsbegrenzung,
- der vorhandenen Prägung durch die Nachbarbebauung im Westen und Norden 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 südöstlichen Rand von Münster (Flst. 151) stellt sich als bislang unbebaute Grundstücksfläche zwischen dem bebauten Anwesen Licher Straße Nr. 4 und dem Landwirtschaftsweg (Flst. 43) dar, der die Abgrenzung zum Offenlandbereich markiert.

Eine bauliche Inanspruchnahme des o.a. Flurstückes ist gegenwärtig aus 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.

Das in Rede stehende Grundstück liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrgrenze. Da dies auch die westlich und nördlich/ nordöstlich angrenzenden, bebauten Grundstücke betrifft, ist eine Verlegung der OD-Grenze an den östlichen Rand des Plangebietes notwendig und wird seitens dem HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg in Aussicht gestellt (Stellungnahme vom 06.12.2024).

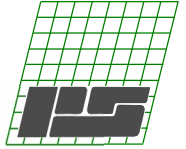
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen; es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Zielsetzungen von FFH- oder Vogelschutzgebieten.

Gemeinsam mit dem Baumbestand auf den östliche benachbarten Parzellen 45 und 46 ist Fläche der Ergänzungssatzung als nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop (Streuobst) zu beurteilen.

Unter der Voraussetzung einer auch vertraglichen Sicherung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird durch die Fachbehörde eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt (s.u.).

3. Festsetzungen:

Die Festsetzungen der Ergänzungssatzung beschränken sich auf die Vorgabe einer überbaubaren Fläche durch eine straßenseitige und rückwärtige Baugrenze. Dies, um einerseits die straßenseitige Gebäudeflucht der westlich angrenzenden Gebäude aufzunehmen sowie zum anderen, um die rückwärtigen (südliche) Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten.



Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB, die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie weitere, eigenverbindliche fachrechtliche Regelungen.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung Grundstückszufahrten, Stellplätze und Hofflächen in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster, Kies).

Aufgrund der Bedeutung als Biotop und der Beurteilung des Streuobstbestandes als Besonders geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG ist, zur nachhaltigen Sicherung dessen, die Grundstücksfläche südlich einer baulichen Nutzung Biotoperhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen vorzusehen:

Als Ausgleich für das voraussichtlich notwendig Entfallen eines größeren Apfelbaumes (im Bereich der festgesetzten überbaubaren Fläche) sind 3 hochstämmige Apfel- und Birnbäume auf der südlichen Grundstücksfläche zu pflanzen und jährlich zu pflegen. Darüber hinaus sollen nur Nachpflanzungen für abgestorbene Bäume folgen.

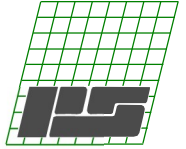
Die Wiese ist durch 2-mal jährliches Mähen zu extensivieren.

Entsprechend erfolgt die Entwicklungs- und Pflegefestsetzung in der Ergänzungssatzung.

Damit kann die potenziellen Beeinträchtigungen des Biotops in funktionaler Hinsicht sowie auch gemäß der Bilanzierung nach der Hess. Kompensationsverordnung grundsätzlich auf dem Südteil des Flurstückes kompensiert werden.

Da die Fläche der Ergänzungssatzung gemeinsam mit dem Baumbestand auf den östliche benachbarten Parzellen 45 und 46 als nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop (Streuobst) zu beurteilen ist, (vgl. Pkt. 2 sowie Umweltfachbeitrag) wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gießen die ergänzende Sicherung der notwendigen und festgesetzten Kompensationsmaßnahmen mittels einer vertraglichen Vereinbarung gefordert (Stellungnahme vom 20.12.2024). Unter dieser Voraussetzung wird die Erteilung einer Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz in Aussicht gestellt.

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



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 s.u.), wonach in der Schutzzone IIIB „das Versenken von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers“ verboten ist.

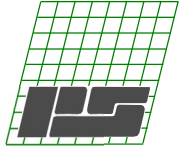
Wasserschutzzone

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 Licher Straße sind auszuschließen.

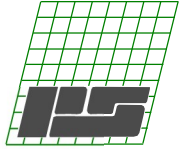
Biotopechutz (Landkreis Gießen, FD 72, Naturschutz – Schreiben vom 20.12.2024)

„Wir weisen abschließend darauf hin, dass die biotopechutzrechtlichen Vorgaben des § 30 Abs. 3 u. 4 BNatSchG die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich machen. Unter der Voraussetzung, dass der geplante Ausgleich vertraglich gesichert ist, kann die Erteilung dieser Ausnahme in Aussicht gestellt werden.“

Lärmimmissionsschutz (Regierungspräsidium Gießen, Dez. 43.2 – Schreiben vom 12.12.2024)

Die (in der Stellungnahme) angefügten Auszüge aus dem Lärmviewer Hessen des HLNUG deuten eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts an.

Durch entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen sollte auf Planungsebene sichergestellt werden, dass zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Gebäudegestaltung erforderlich werden können. Der Nachweis nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.



Anbauverbot, Zugangs- und Zufahrtsverbot

(HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg – Schreiben vom 06.12.2024)

Zur Umsetzung der vorgelegten Ergänzungssatzung wird eine Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt notwendig. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt an den östlichen Rand des Plangebietes kann in Aussicht gestellt werden.

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, die im Baugesetzbuch formulierten inhaltlichen und formellen Voraussetzungen für die Ergänzung der Ortslage von Münster gegeben sind. Zugleich ist mit den getroffenen Festsetzungen bzw. der Situation, dass die südlichen und östlichen Streuobstbestände weitestgehend unberührt bleiben, eine nach wir vor verträgliche Ortsrandgestaltung gewährleistet.

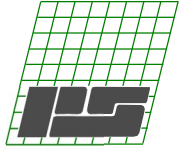
Obgleich die Bestimmungen zum besonderen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG) im Rahmen der Vorhabenplanung und der Grundstücksnutzung zu beachten sind, kann auf der Grundlage der Ergänzungssatzung eine hinreichende Kompensation sichergestellt werden.

Die Satzung ist, unter Beachtung und Berücksichtigung der straßenrechtlichen -, wasserrechtlichen -, naturschutzrechtlichen und sonstigen einschlägigen Bestimmungen anwendbar.

Münster im Oktober 2024 / Februar 2025

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
(Stadt Laubach)



Anlage: Umweltfachbeitrag (zur Satzungsfassung unverändert !)