

Bauleitplanung der Stadt



Stt. Rinderbügen

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

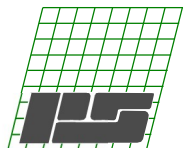
- Begründung -

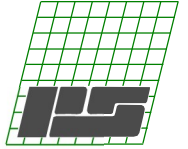
Satzungsfassung, Stand 03/ 2022
(Satzungsbeschluss 20.05.2022)

Planstand:
Begründung SATZUNG, März 2022
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

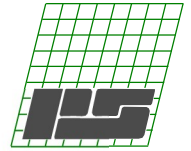
Inhalt:

1. Rechtliche Grundlagen
2. Lagesituation, Erschließung, sonstige Rahmenbedingen
3. Festsetzungen
4. Überschlägige Flächenbilanz
5. Hinweise
6. Flächenbilanz

Zusammenfassung

Anlage:

- Umweltfachbeitrag



1. Rechtliche Grundlagen

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.

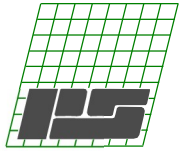
Zudem muss, als Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; es dürfen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen 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.

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“).



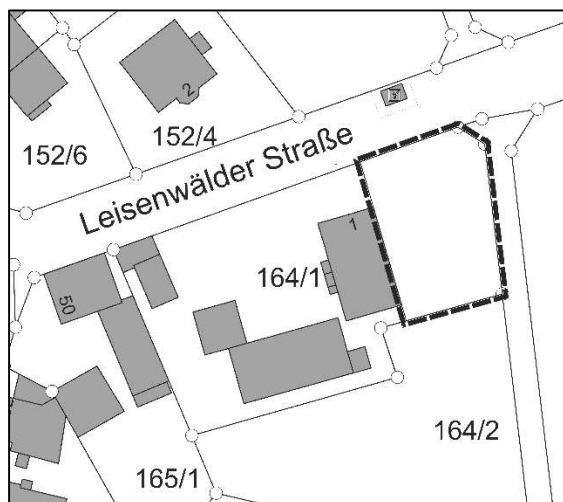
Die Bestimmungen des § 10 (3) BauGB (Bekanntmachung, Inkrafttreten) gelten analog der Bebauungspläne auch für die Ergänzungssatzung.

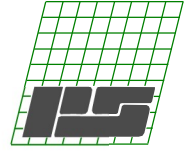
In ihrer Sitzung am 17.09.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen die Einbeziehung der vorgenannten Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

2. Lagesituation, Erschließung, sonstige Rahmenbedingungen:

Vorliegend handelt es sich bei der miteinzubeziehenden Teilfläche um den östlichen Teil des bebauten Grundstückes Leisenwälder Straße 1 (Flurstück 164/1), das durch die Leisenwälder Straße vollständig erschlossen und durch die östlich angrenzende Wegeparzelle (Flst. 163) eindeutig begrenzt ist.

Der Grundstücksteil ist im Flächennutzungsplan als Bestandteil der bestehenden Mischbaufläche dargestellt, durch die vorhandene Grundstücksbebauung sowie auch durch die Bebauung Leisenwälder Straße 2 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 Bauaufsichtsbehörde beim Wetteraukreis (Fachstelle Bauaufsicht Ost, Büdingen) ist eine Klarstellungssatzung (§ 34 (3) Nr. 1 BauGB, die deklaratorisch „nur“ die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festlegt, nicht ausreichend.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (3) Nr. 3 BauGB mit der Festlegung eines Baufeldes (überbaubare Fläche) wird als erforderlich erachtet.

Auf Grund

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

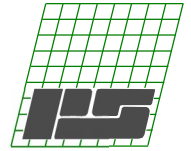
kann (entgegen einem Bebauungsplan) das einfachere Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

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 östlichen Rand von Rinderbügen (Flst. 164/1) stellt sich als Teil des bebauten und voll erschlossenen Anwesens Leisenwälder Straße 1 dar, der als extensive genutzter Garten anzusprechen ist.

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 „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ im Übergang zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen (2013) 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.

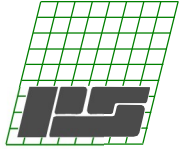
Da entsprechende Schutzgebiete in größerer Entfernung liegen, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Zielsetzungen von FFH- oder Vogelschutzgebieten.

Das im östlichen Anschluss im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiet für Natur und Landschaft bleibt gleichsam unberührt.

3. Festsetzungen:

Die Festsetzungen der Ergänzungssatzung beschränken sich im Wesentlichen auf die Vorgabe der Höhenentwicklung des Gebäudes, zur Zulässigkeit einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung und auf die Beachtung der Eingriffs-/Ausgleichproblematik sowie auf landschaftspflegerische Vorgaben:

- Auf Grund der Ortseingangssituation und unter Orientierung an der unmittelbar westlich benachbarten Bebauung erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe, die sich sinnvoller Weise auf die höhenmäßig eingemessene Grundstückssituation, d.h. auf NHN beziehen.
- Mit THmax. = 273 m und FHmax. = 277 m üB NHN kann die Errichtung eines Kellergeschosses, eines Vollgeschosses (EG) sowie eines Dachgeschosses (Satteldach) ermöglicht werden, ohne dass der diesbezügliche Maßstab des westlich angrenzenden Gebäudes überschritten würde.
- Aufgrund eines hinreichend großen Abstandes zum westlich angrenzenden Gebäude (Brand- schutz, Belichtung etc.) ist in Richtung Osten (zur öffentlichen Wegeparzelle Flst. 163) eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche bis zu einem Mindestmaß von 1 m zulässig. Um vor diesem Hintergrund und der sehr beschränkten Grundstücksfläche die konkrete Stellung und Ausrichtung des Gebäudes flexibel zu halten, erfolgt keine Vorgabe zur überbaubaren Fläche (Baugrenze)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (keine Zufahrt im Bereich der Wegekreuzung)
- Wasserdurchlässige Befestigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Hofflächen (dezentrale Regenwasserversickerung)



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. 4.805 Biotopwertpunkten gemäß der Systematik der hessischen Kompensationsverordnung.

Der Ausgleich erfolgt durch „Abbuchung“ im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Büdingen. Die Abgeltung des notwendigen Ausgleiches durch „Ankauf“ von Biotopwertpunkten durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer wird vertraglich fixiert.

5. Hinweise:

Verwertung von Oberflächenwasser

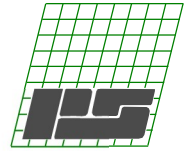
In Ergänzung der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung von geeigneten Flächen wird explizit auf die wasserrechtlichen Bestimmungen hingewiesen:

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.

Stellplatzverordnung:

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.



Denkmalschutz:

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen.

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.

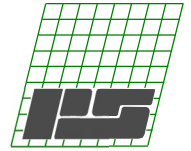
Die Fachstelle 4.1.2 (Naturschutz und Landschaftspflege) beim Wetteraukreis weist zudem darauf hin, dass Gehölze, die erhalten werden, gemäß DIN 18920 während der Bauphase von Beeinträchtigungen zu schützen sind.

Altflächen, Altlasten

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

6. Flächenbilanz:

	<i>überbaubar</i>	<i>nicht überbaubar</i>	<i>gesamt</i>
Mischgebiet	321,6	151,4	473
GESAMT GELTUNGSBEREICH			473



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 Rinderbügen gegeben sind.

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

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung und Umweltfachbeitrag lag in der Zeit vom 14.02. bis zum 18.03.2022 in der Stadtverwaltung Büdingen 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 Änderung der Satzung führen oder führen müssten.

Demgemäß kann/ konnte die Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen abschließend beschlossen werden.

Rinderbügen im Oktober/Dezember 2021
und März 2022

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
(Stadt Büdingen)

Anlage: Umweltfachbeitrag