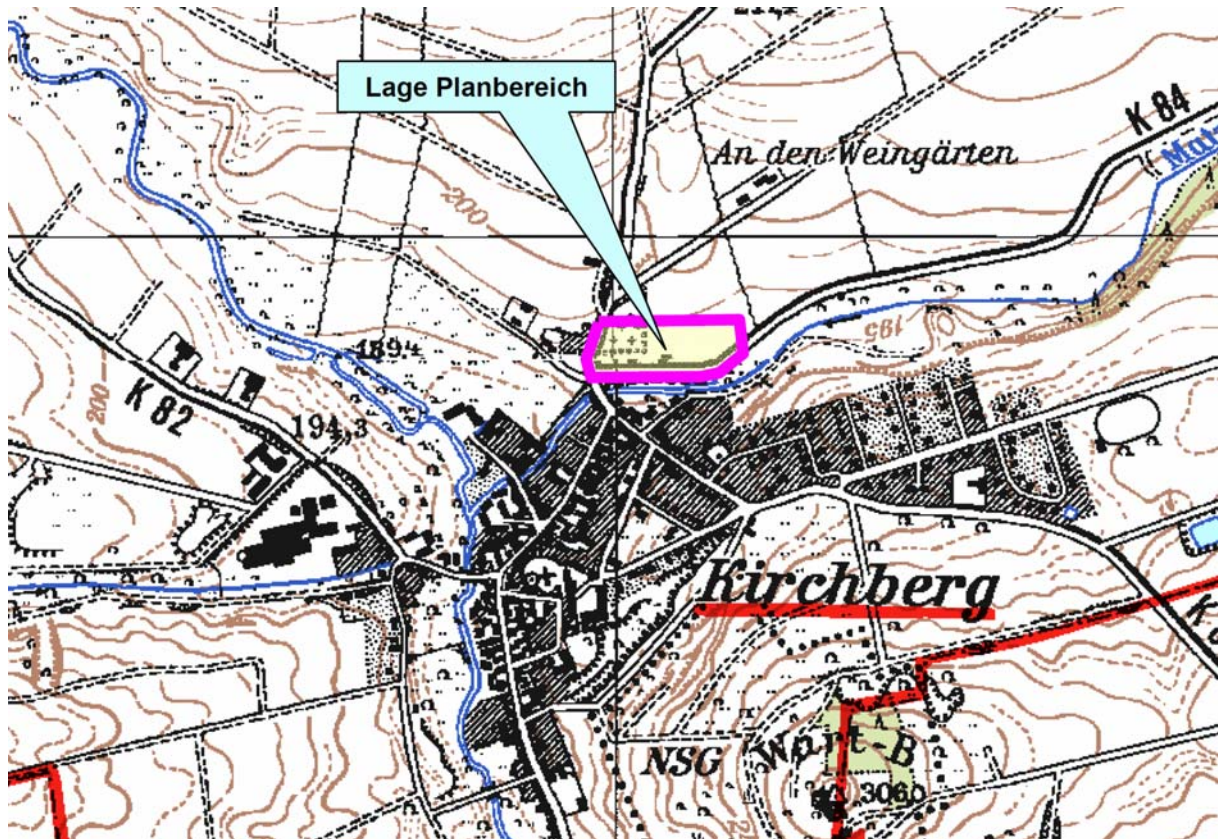


# Stadt Niedenstein, ST Kirchberg

Ergänzungssatzung „Metzer Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die in der Gemarkung Kirchberg in der Flur 2 liegenden Flurstücke 60/6, 60/3, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 55/1 tlw., 55/3 tlw. und 55/4.



0419 - Stand: 16.10.2023

Übersichtsplan ohne Maßstab



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

## Stadt Niedenstein, ST Kirchberg

Ergänzungssatzung „**Metzer Straße**“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die in der Gemarkung Kirchberg in der Flur 2 liegende Flurstücke 60/6, 60/3, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 55/1 tlw., 55/3 tlw. und 55/4.

---

### Inhaltsverzeichnis:

1.	Ergänzungssatzung.....	3
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Planverfahren .....	4
4.	Anlass und Ziele der Satzung .....	4
5.	Städtebauliche Situation/ Entwicklungsziele .....	5
6.	Örtliche Situation.....	6
7.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	7
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	7
9.	Zulässigkeit von Vorhaben .....	8
10.	Textliche Festsetzungen .....	8
11.	Hinweise.....	9
12.	Umweltbezogene Informationen.....	9
	Verfahrensvermerke .....	11

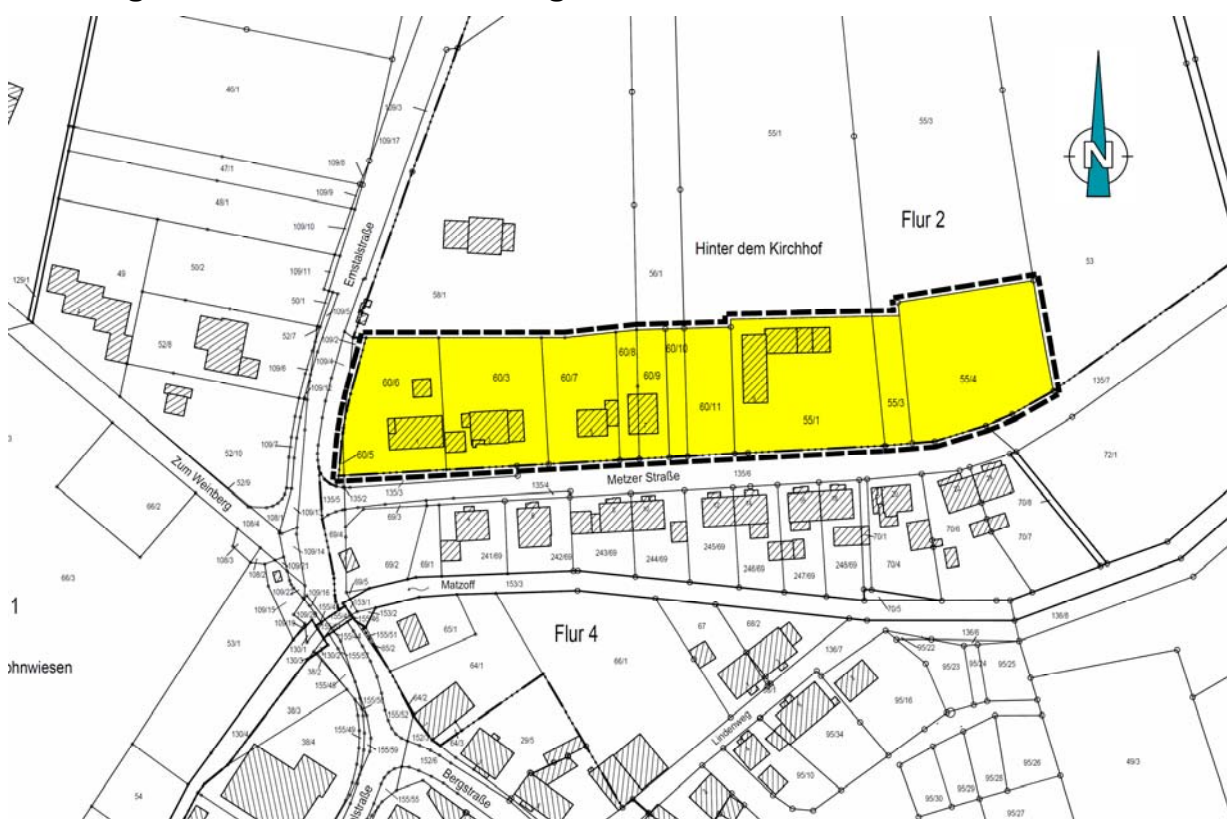
## Stadt Niedenstein, ST Kirchberg

Ergänzungssatzung „**Metzer Straße**“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die in der Gemarkung Kirchberg in der Flur 2 liegende Flurstücke 60/6, 60/3, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 55/1 tw., 55/3 tw. und 55/4.

### 1. Ergänzungssatzung

Die Stadt Niedenstein legt mit dieser Ergänzungssatzung eindeutig fest, welche Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen dem Innenbereich zuzuordnen sind. Damit ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Gemarkung Kirchberg in der Flur 2 liegenden Flurstücke 60/6, 60/3, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 55/1 tw., 55/3 tw. und 55/4 strukturell geklärt.

### 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

Der ca. 7.750 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in der Gemarkung Kirchberg in der Flur 2 liegenden Flurstücke 60/6, 60/3, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 55/1 tw., 55/3 tw. und 55/4.

Die Fläche wird begrenzt, im Nordenwesten durch eine Friedhofsanlage, im Nordosten und Osten durch Flächen der Landwirtschaft, im Süden durch die *Metzer Straße* und im Westen durch die *Emstalstraße*.

### 3. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 07.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung für die in der Gemarkung Kirchberg in der Flur 2 liegenden Flurstücke 60/6, 60/3, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 55/1 tlw., 55/3 tlw. und 55/4 gefasst.

Die Stadt Niedenstein hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage I zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Anlass und Ziele der Satzung

Die Ergänzungssatzung ermöglicht es der Stadt Niedenstein, die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Voraussetzung ist das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Grenzen klärungsbedürftig sind.

Innerhalb des Stadtteiles Kirchberg besteht das Erfordernis, mittels Satzung für die unter Ziffer 1 beschriebenen Flurstücke eindeutig festzulegen, für welche Bereiche der § 34 BauGB (Einfügungsgebot) anzuwenden ist.

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB führt in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten. Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes begründet, während der Außenbereich von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, besteht ein Bedürfnis nach Abgrenzung beider Bereiche.

Durch den Erlass einer Ergänzungssatzung können Zweifelsfälle bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich eindeutig geklärt werden und zur Rechtsklarheit und Rechtssicherheit bei der Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sowie für die Baugenehmigungsbehörde und den Bürger beitragen.

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ziel ist, die im Außenbereich liegenden Flurstücke 60/6, 60/3, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 55/1 tlw., 55/3 tlw. und 55/4 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die Bebauung entlang der *Metzer Straße* erstreckt sich auf der südlichen Straßenseite weiter in Richtung Ortsausgang als auf der Seite des Satzungsgebietes. Durch die Ergänzungssatzung können nördlich der *Metzer Straße* zwei bis drei zusätzliche Wohnbauplätze im Bereich der Flurstücke 60/10, 60/11, 55/1, 55/3 tlw. und 55/4 geschaffen und die Bebauung entlang der *Metzer Straße* im Stadtteil Kirchberg abgerundet werden.

Mit der Ergänzungssatzung kann kurzfristig eine bedarfsgerechte Baumöglichkeit geschaffen werden, wobei zeitaufwändige Bebauungsplanverfahren unterbleiben. Mit der Ergänzungssatzung bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt.

## 5. Städtebauliche Situation/ Entwicklungsziele

### ■ Städtebauliche Situation

Die Fläche des Satzungsgebietes umfasst einen überwiegend bebauten und erschlossenen Bereich, der durch eine Wohnbebauung geprägt ist. Etwas weiter östlich existiert eine unbewohnte landwirtschaftliche Hofstelle, die aus mehreren Nebengebäuden (Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte, Garagen, überdachte Lagerflächen für Brennholz) besteht. Die für eine weitere Bebauung vorgesehen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Verlauf der *Metzer Straße* dominiert eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Der Anteil der nördlich der *Metzer Straße* liegenden Grundstücksfreiflächen ist relativ hoch. Dagegen fällt der Freiraumanteil der südlich liegenden Bebauung geringer aus.

### ■ Entwicklungsziele

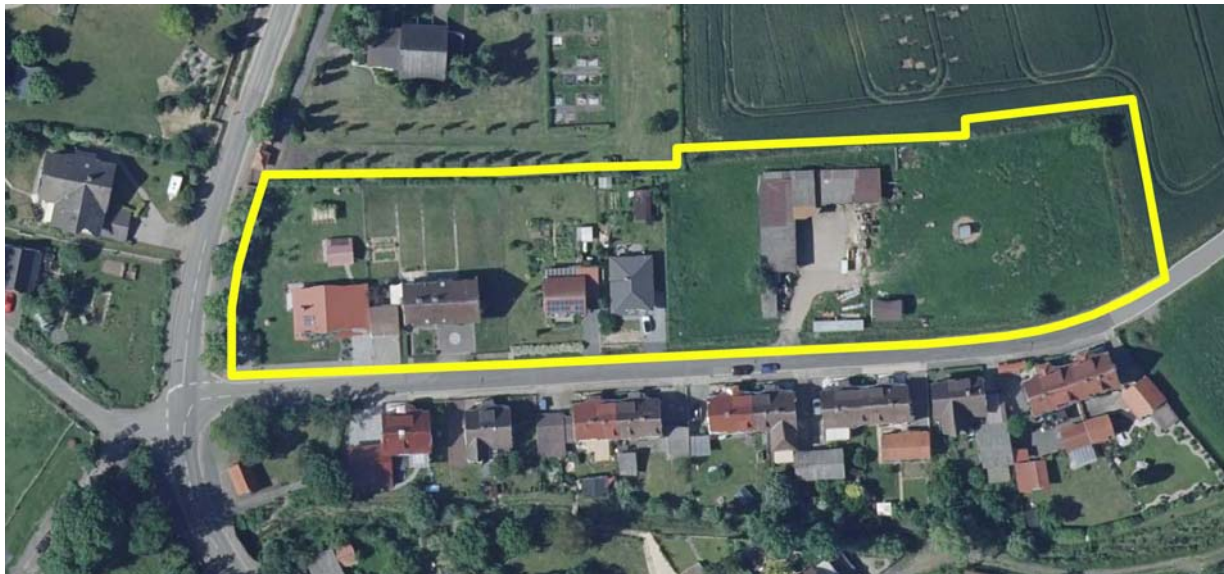
Von der ca. 7.750 m<sup>2</sup> großen Fläche sind zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> unbebaut. Auf der Fläche sind 2 bis 3 Baugrundstücke vorgesehen.

Zur Wahrung des Ortsbildes ist eine zukünftige Bebauung an vorhandene Baustrukturen (z.B. Gebäudegröße und -umfang, Dachneigung) anzupassen.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse sind in Folge von Bebauung keine nennenswerten Geländeänderungen zu erwarten.

Die geplante Bebauung kann in die vorhandene Gebietsstruktur ortsgerecht eingebunden werden. Eine negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht erkennbar.

## 6. Örtliche Situation



Westlicher Bereich

Der westliche Teil des Satzungsgebietes ist mit Wohngebäuden bebaut. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt und dienen der Freizeitgestaltung und Erholung. Zum Teil bestehen Baum- und Gehölzbestände.



Östlicher Bereich

Der östliche Teil des Satzungsgebietes dient der Landwirtschaft. Der unbewohnten landwirtschaftliche Hofstelle, die aus mehreren Nebengebäuden (Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte, Garagen, überdachte Lagerflächen für Brennholz) besteht, ist eine Wiesenfläche zugeordnet, die mehrmals im Jahr gemäht wird. Innerhalb der beanspruchten Fläche bestehen keine Baum- und Gehölzstrukturen.

Die Grundstücke sind zur *Metzer Straße* durch unterschiedliche Elemente eingefriedet (Draht/Holz/ Weidezäune, Hecken).

## 7. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### ■ Regionalplanung

Die Fläche ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

### ■ Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niedenstein stellt den westlichen Teil des Einbeziehungsbereichs als „Mischbaufläche“ und den östlichen Teil als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

## 8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### ■ Verkehr

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die ausgebaute *Metzer Straße*.

### ■ Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** ist durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Kirchberg – Dorla – Gleichen sichergestellt.

Die **elektrische Versorgung** ist durch die EnergieNetz Mitte GmbH, Standort Baunatal, gewährleistet.

### ■ Oberflächen-/Abwasserentsorgung

Das zukünftig anfallende **Schmutz- und Niederschlagswasser** im Bereich der bislang noch nicht bebauten Grundstücke wird im Mischsystem in das stadt-eigene Kanalnetz abgeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Maden des Abwasserverbandes Mittleres Emstal, die das anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen kann. Schmutz- und Niederschlagswassermengen werden sich leicht erhöhen.

Zur Reduzierung des unbelasteten Oberflächenwasserabflusses in die Kanalisation ist das Dachflächenwasser in eine grundstücksbezogene Retentionszisterne einzuleiten und das unbelastete Oberflächenwasser einer Versickerung zuzuführen.

## 9. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) [Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile] und nach näherer Bestimmung dieser Satzung zulässig.

## 10. Textliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird folgendes festgesetzt:

### 11.1 Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig.

**11.2 Max. zulässige Grundflächenzahl:** **0,30**

**11.3 Max. zulässige Geschossflächenzahl:** **0,60**

### 11.4 Dachneigung:

Dächer von **Hauptgebäuden und Garagen**

sind nur zulässig mit einer Neigung von **15° bis 48°**

Dachneigungen unter 15° sind zulässig, sofern diese vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt sind.

### 11.5 Oberflächenbefestigung:

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind private Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasser-durchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### 11.6 Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.



### **11.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Ergänzungssatzung stellt die Stadt Niedenstein lediglich festsetzt, welche Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Da zukünftig grundstücksbezogene Eingriffe je nach Art und Umfang der jeweiligen Maßnahme in unterschiedlicher Intensität ausfallen können, sind derzeit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für mögliche Eingriffe nicht qualifiziert zu ermitteln.

Soweit im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben eine Eingriffsgenehmigung erforderlich wird, ist eine Ausgleichsabgabe inform einer Ersatzzahlung zu leisten.

Der Unteren Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises sind gem. § 7 der *Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzungen von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV)* die notwendigen Unterlagen nach Anlage 4 der Kompensationsverordnung vorzulegen.

## **11. Hinweise**

### **11.1 Verwertung von Bodenaushub**

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

### **11.2 Sicherung von Bodendenkmälern**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler entdeckt (z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u. a.) sind diese gemäß § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **12. Umweltbezogene Informationen**

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b, BauGB genannten Schutzgüter.

Bei Anwendung des "Vereinfachten Verfahrens" ist die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

## Stadt Niedenstein, ST Kirchberg

Ergänzungssatzung „**Metzer Straße**“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die in der Gemarkung Kirchberg in der Flur 2 liegende Flurstücke 60/6, 60/3, 60/7, 60/8, 60/9, 60/10, 60/11, 55/1 tlw., 55/3 tlw. und 55/4.

---

Nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist § 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Satzung nicht zu vermeiden. Der Nachweis der Kompensationsmaßnahmen erfolgt entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Die Ergänzungssatzung begründet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Planung tangiert keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse können artenschutzrelevante Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Pflanzen der besonders geschützten Arten wurden nicht verzeichnet.

Eine Bebauung der bislang unbebauten Grundstücke bedingt allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Ebenso sind weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems nicht erkennbar.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar. Wild lebende Pflanzen- und Tierarten sowie relevante Vogelarten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

---

Aufgestellt durch:



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690 110 • email: [info@meissner-sbw.de](mailto:info@meissner-sbw.de)

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2022 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2022 amtlich bekannt gemacht.

### 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 00.00.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

### 3. Inkrafttreten der Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ gefasst. Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 34 Absatz 6 Satz 2 BauGB i. V. mit § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Niedenstein, den .....

\_\_\_\_\_  
Frank Grunewald (Bürgermeister)