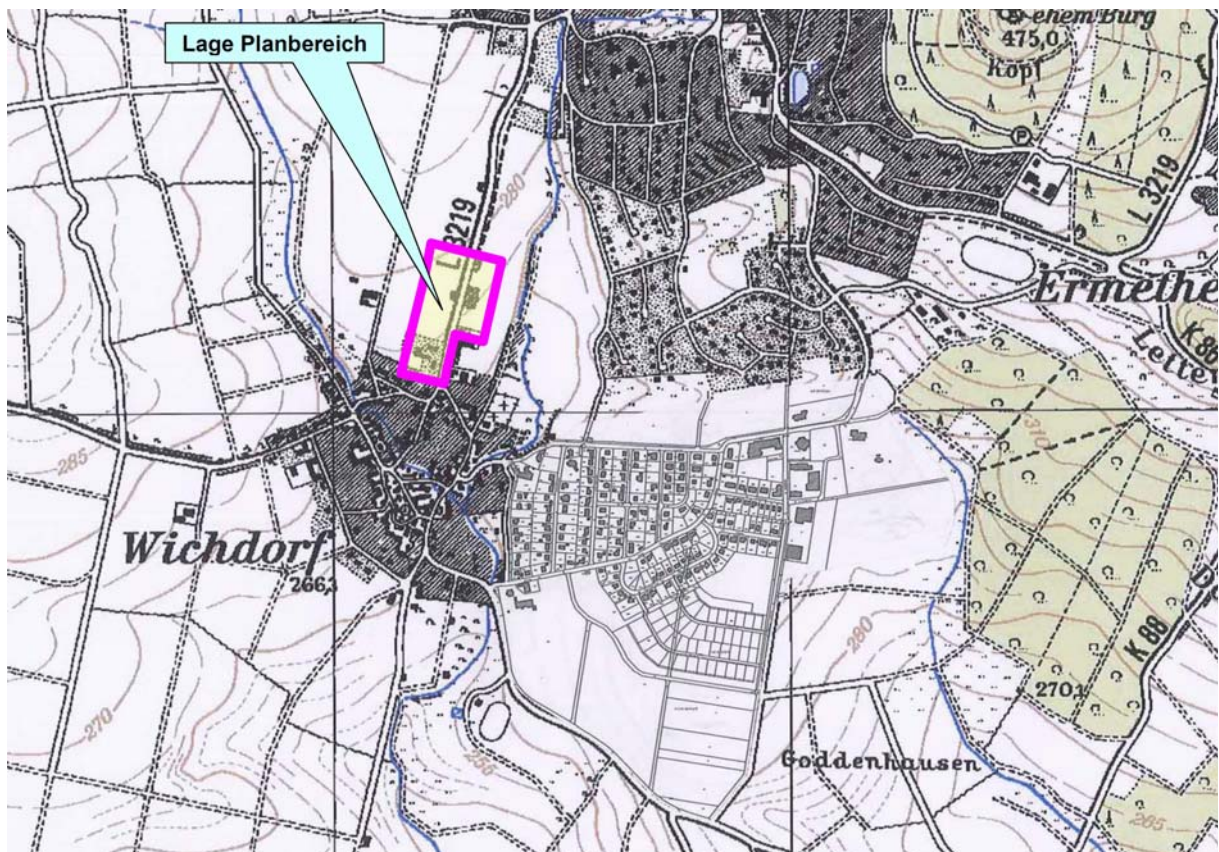


Stadt Niedenstein, ST Wichdorf

Ergänzungssatzung „Niedensteiner Straße“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB



0440 - Stand: 16.19.2023

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

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

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 Wichdorf in der Flur 2 liegenden Flurstücke 21/1 tlw., 18 tlw., 17 tlw., 79/16 tlw., 80/16, 15 tlw., 14 tlw., 13 tlw., 100/40, 101/40 tlw., 98/40 tlw., 87/39, 88/39 tlw. und 38 tlw. strukturell geklärt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

Der ca. 15.920 m² große Geltungsbereich dieser Satzung umfasst zwei Teilgebietsflächen (TF) mit den in der Gemarkung Wichdorf der Flur 2 liegenden Flurstücken 21/1 tlw., 18 tlw., 17 tlw., 79/16 tlw., 80/16, 15 tlw., 14 tlw., 13 tlw., 100/40, 101/40 tlw., 98/40 tlw., 87/39, 88/39 tlw. und 38 tlw.

Die ca. 9.990 m² große **Teilfläche 1** wird im Westen und Norden durch Flächen der Landwirtschaft, im Süden die vorhandene Bebauung und im Osten durch die *Niedensteiner Straße* begrenzt.

Die ca. 5.930 m² große **Teilfläche 2** wird im Westen durch die *Niedensteiner Straße*, im Norden und Osten durch Flächen der Landwirtschaft und im Süden durch die vorhandene Bebauung begrenzt.

3. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 17.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung für die in der Gemarkung Wichdorf in der Flur 2 liegenden Flurstücke 21/1 tlw., 18 tlw., 17 tlw., 79/16 tlw., 80/16, 15 tlw., 14 tlw., 13 tlw., 100/40, 101/40 tlw., 98/40 tlw., 87/39, 88/39 tlw. und 38 tlw.

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 Einbeziehungsatzung 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 Wichdorf 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.

5. Entwicklungsziele

Ziel ist, die im Außenbereich liegenden Flurstücke 21/1 tlw., 18 tlw., 17 tlw., 79/16 tlw., 80/16, 15 tlw., 14 tlw., 13 tlw., 100/40, 101/40 tlw., 98/40 tlw., 87/39, 88/39 tlw. und 38 tlw. in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

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

Im Bereich des Satzungsgebietes sind im östlichen Bereich der *Niedensteiner Straße* drei Grundstücke und im westlichen Bereich zwei Grundstücke bebaut. Die Bebauung dient vorrangig dem Wohnen. Die Grundstücke sind über die *Niedensteiner Straße* erschlossen.

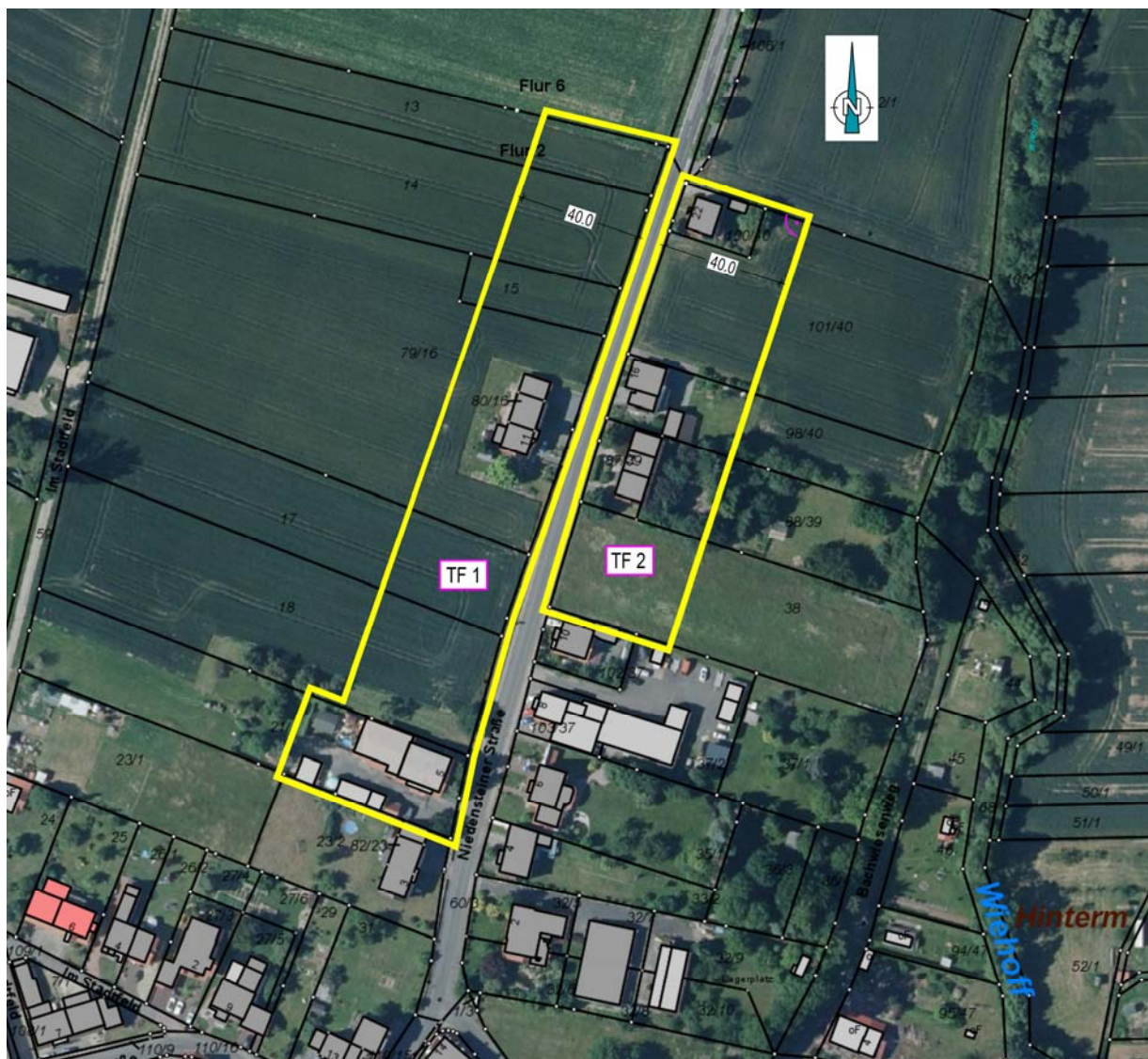
Durch die Ergänzungssatzung können im Bereich der Teilfläche 1 sechs und im Bereich der Teilfläche 2 drei zusätzliche Wohnbauplätze geschaffen werden. Eine Bebauung der Flächen führt zur Abrundung der bebauten Ortslage sowie zur Schließung von Baulücken entlang der *Niedensteiner Straße* im Stadtteil Wichdorf.

Die geplante Bebauung kann in die vorhandene Gebietsstruktur ortsgerecht eingebunden werden. Eine negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht erkennbar. 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 Eigentümer der Grundstücke haben bereits in der Vergangenheit bis zu einer Grundstückstiefe von 40,0 m entsprechende Straßenausbau-, Wasser- und Kanalbeiträge geleistet.

6. Örtliche Situation



Nördlicher Blick zur Ortslage



Blick aus der Ortslage

Die unbebauten Bereiche der Teilgebietsflächen 1 und 2 werden bis an die Grundstücksgrenzen intensiv von der Landwirtschaft als Ackerbauflächen genutzt. Innerhalb der beanspruchten Flächen bestehen keine Baum- und Gehölzstrukturen.

Der Anteil der Grundstücksfreiflächen im Bereich der bebauten Grundstücke ist relativ hoch. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt und dienen in erster Linie der Freizeitgestaltung und Erholung. Zum Teil bestehen Baum- und Gehölzbestände.

Im Verlauf der *Niedensteiner Straße* dominiert eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Die Keller der Gebäude befinden sich überwiegend bis ganz oberhalb der Erdoberfläche.

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 die bereits bebauten Grundstücke sowie das Flurstück 38 als „Mischbaufläche“ und den Rest des Satzungsgebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Acker/ Grünland) dar.



8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

■ Verkehr

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die ausgebauten *Niedensteiner Straße*.

■ **Versorgung**

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk-Fritzlar-Homburg sichergestellt.

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

■ **Oberflächen-/Abwasserentsorgung**

Das zukünftig anfallende **Schmutz- und Niederschlagswasser** im Bereich der bislang noch nicht bebauten Grundstücke wird im Trennsystem 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 **30° bis 48°**

Ausnahmsweise werden Dachneigungen unter 15° zugelassen, 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, Ketzerbach 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.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.11.2022 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.00.2023** 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)