

KREISSTADT ERBACH STT. SCHÖNNEN

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
nach § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

„IM TAL / GÜNTERFÜRSTER STRASSE“

Begründung gemäß § 34 (5) BauGB und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

1. Planungsanlass

Für das Grundstück Gemarkung Schönnen, Flur 1 Nr. 48/7 an der Günterfürster Straße (K 46) wurde durch die Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises in Jahr 1998 ein positiver Bauvorbescheid zur Bebauung mit einem Einfamilien-Wohnhaus erteilt (Az.: V/IV30-00538-98-20 Bd/Zn), womit dem Grundstück der planungsrechtliche Status „als im Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches“ liegend (Baulücke) attestiert und Baurecht für das Vorhaben geschaffen. Allerdings wurde das Vorhaben in Folge durch die Antragsteller nicht verwirklicht, somit hat mangels gestellter Verlängerungsanträge der Bauvorbescheid aus dem Jahr 1998 seine Rechtswirkung verloren. Im Jahr 2022 hat der Eigentümer das Grundstück im Vertrauen auf den damaligen positiven Bauvorbescheid als bebaubares Grundstück an einen Bauwilligen veräußert, der dann umgehend Bauplanungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses einleitete und einen Bauantrag stellte. Da sich jedoch seit 1998 das materielle Bauplanungsrecht im § 34 BauGB fortentwickelt hat, konnte der Bauantrag nur unter Berufung auf den damaligen Bauvorbescheid nicht mehr rechtskonform genehmigt werden. Um hier eine der aktuellen Rechtslage planungsrechtliche Grundlage zur Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen, ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 erforderlich.

2. Ausgangssituation

Der Stadtteil Schönnen besteht siedlungsstrukturell im Wesentlichen aus zwei Siedlungskörpern. Der größere Siedlungsteil ist entlang der B 45 mit zwei östlichen „Fingern“ im Bereich der Hohenbugstraße und In der Katzenklinge. Der zweite Siedlungskörper ist der Bereich an der Günterfürster Straße (K 46) und zieht sich von dort entlang der Ortsstraße Im Tal Richtung Süden. Das Grundstück Nr. 48/7 grenzt nördlich der Günterfürster Straße unmittelbar an diesen Siedlungskörper an. Der durch lockere, unverdichtete landwirtschaftliche Baustruktur geprägte Siedlungsbereich hat sich durch Nutzungsänderungen weitgehend zu einem Wohngebiet entwickelt. In den letzten Jahren entstandene Neubebauung sowie die Umnutzung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden unterstreicht diese Entwicklung. Im Süden bildet das Gewässer Mümling sowie die Topografie eine natürliche Zäsur des Siedlungsbereichs Im Tal zu dem Siedlungskörper

an der B 45. Im Norden hingegen stellt die Günterfürster Straße (K 46) keinen Siedlungsabschluss dar, hier befindet sich auch nördlich der Straße Wohnbebauung, die dem zusammenhängenden Siedlungskörper zuzuordnen ist.

3. Planungsziel

§ 34 (4) BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und auch durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Um den planungsrechtlichen Status des Siedlungsbereichs Schönnen, Im Tal als ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarzustellen, soll dieser Bereich mit einer Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB als bebauter Ortsbereich festgelegt werden. Mit dieser Festlegung werden einerseits für den bebauten Bereich auch in geringem Umfang Nachverdichtungsmöglichkeiten ermöglicht, andererseits auch der umgebende Freiraum gesichert. Durch Abgrenzung der bebauten Grundstücke nicht analog der Parzellengrenze sondern am Baubestand orientiert, verläuft die Abgrenzung Innenbereich-Außenbereich so, dass Möglichkeiten, die Grundstückstiefe baulich auszunutzen, begrenzt sind (Bebauung in 2. Reihe) und dadurch der bestehende harmonische Übergang vom Siedlungsbereich zum Freiraum gewahrt bleibt. Gleiches gilt für die Zäsur zum Siedlungskörper an der B 45. Zweck der Klarstellungssatzung ist es vor allem, Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder Außenbereich auszuschließen. Gerade die weichen Ortsränder in Kombination mit in den Siedlungskörper einragenden Außenbereichsflächen bedürfen einer eindeutigen Klarstellung durch diese Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung wird in der Karte im Maßstab 1:2000(Teilplan I) mit einer roten Umgrenzungslinie festgelegt. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst mit den Flurstücken 48/6 und 48/7 insgesamt 1535 m² und ist mit der Signatur „räumlicher Geltungsbereich“ nach PlanZV zum Außenbereich hin abgegrenzt. Inhaltliche Festsetzungen nach § 9(1) BauGB sind im Teilplan II (M 1:1000) dargestellt.

In Kombination zu dem Klarstellungsbereich werden die Parzellen Gemarkung Erbach Flur 1 Nr. 48/7 und 48/6 nach § 34 (4) Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen (Ergänzungssatzung). Der Ergänzungsbereich ist begrenzt auf die Flurstücke Gemarkung Schönnen, Flur 1, Nr. 48/7 und 48/6. Diese Flächen sind sowohl östlich wie südlich und südwestlich durch angrenzende Bebauung baulich geprägt.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. 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 müssen dabei gewahrt bleiben und das Orts-/Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, welche die Flurstücke 48/6 und 48/7 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezieht, gilt dann als planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung ebenfalls der § 34 BauGB. Die Bebauung soll mit einem einzelnen Wohngebäude erfolgen. Mit dieser Bebauung wird das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 56/5 nördlich der Günterfürster Straße noch stärker in den Siedlungskörper integriert, ohne dass mit der baulichen Ergänzung eine Ausuferung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft stattfinden würde. Insbesondere findet hierdurch

keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturräumlich relevante Flächen statt. Um hier die Zuordnung der Gebäudestellung auf dem Grundstück an die umgrenzende Bebauung anzupassen, wird eine überbaubare Grundstücksfläche nach § 9(12) BauGB festgesetzt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Schönnen, Flur 1					
50/4	teilweise	51	vollständig	52	vollständig
53	vollständig	56/5	vollständig	48/9	vollständig
48/2	vollständig	89	vollständig	146	vollständig
84/20	teilweise	67	teilweise	30/1	vollständig
36/7	vollständig	36/17	vollständig	36/18	vollständig
54/2	vollständig	57/3	vollständig	36/9	vollständig
36/14	vollständig	36/4	vollständig	36/15	teilweise
35	teilweise	148	vollständig	34/2	teilweise
47	vollständig	150	teilweise	151	teilweise
59/9	teilweise	61	vollständig	59/6	vollständig
64/4	teilweise		vollständig		vollständig
Gemarkung Schönnen, Flur 2					
16/2	teilweise	17/7	vollständig	174	teilweise
2	teilweise	9/4	vollständig	13/1	vollständig
17/11	teilweise	11/2	vollständig	11/3	vollständig
156/15	teilweise	17/3	vollständig	6/2	vollständig
5/2	vollständig				

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Schönnen, Flur 1					
48/6	vollständig	48/7	vollständig		

5. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tal/Günterfürster Straße“ im Stadtteil Schönnen wird gemäß § 34 (6) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

6. Übergeordnete Planungen

Die Kreisstadt Erbach ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum „Plus“ im ländlichen Raum eingestuft. Nach dem Regionalplan Südhessen sind im Osten der Kernstadt Siedlungserweiterungsflächen vorgesehen. In den Stadtteilen sind jedoch keine Siedlungserweiterungsflächen dargestellt. Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im Tal/Günterfürster Straße“ mit Einbeziehung des Flurstücks Gemarkung Schönnen, Flur 1 Nr. 48/7 (1507 m²) und 48/6 (28 m²) liegt unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und steht somit im Einklang mit dem Regionalplan Südhessen und dient der Eigenentwicklung des Stadtteils Schönnen. Die

Aufstellung dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung steht somit den landesplanerischen Zielen und den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotenziale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandene Baurechte neu geordnet und sehr kleinräumig ergänzt. Die Satzung dient zum ganz überwiegenden Teil der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die verkehrliche Erschließung im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung erfolgt über die Gemeindestraße „Im Tal“ sowie für das Anwesen Günterfürster Straße 1 über die Günterfürster Straße (K 46). Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgt ebenfalls über die Günterfürster Straße (K 46). Im Zuge der Bauvoranfrage 1998 für das Grundstück Nr. 48/7 wurde das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim (jetzt: HessenMobil) beteiligt und hat die Zufahrtsgenehmigung unter Einhaltung von folgenden Auflagen in Aussicht gestellt:

- 1. Lückenlose Einfriedung zur K 46 mit Ausnahme der Zufahrt bzw. des Zugangs*
- 2. Anpflanzungen auf dem Grundstück im Anbindungsbereich zur K 46 dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten, damit Anfahrtsichtweiten nicht beeinträchtigt werden.*

Durch Festsetzungen nach §9 (1) BauGB wird diesen Punkten in der Ergänzungssatzung Rechnung getragen. Der zulässige Einfahrtsbereich wird begrenzt und an die Südostgrenze des Grundstücks festgelegt. Bepflanzungen im Anbindungsbereich zur K 46 sind nicht festgesetzt.

In diesem Bereich verläuft die K 46 in einer 90 Grad Kurve. Dadurch ist gewährleistet, dass hier nur Geschwindigkeiten von 40 bis 50 km/h gefahren werden, dies entspricht dem Geschwindigkeitsniveau von Innerortsstraßen. Zudem sind in diesem Bereich weitere Grundstückszufahrten und Wegezufahrten von der K 46 vorhanden. Daher ist bei Bebauung des Grundstücks Nr. 48/7 nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 46 auszugehen.

Anlagen der Stromversorgung und der Trinkwasserversorgung sind in der Günterfürster Straße vorhanden. Der Anschluss an die Abwasserbehandlungsanlagen ist möglich, unter Umständen sind hier Baulasten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, um den Status der öffentlich-rechtlichen Erschließung zu sichern.

Der für die vorhandene Siedlungsstruktur erforderliche Löschwasserbedarf von 48 m³ kann aus dem vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz gedeckt werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

Über den § 34 (4) BauGB ist Gemeinden ein planungsrechtliches Instrument zur städtebaulichen Steuerung und Regelung von nicht komplexen städtebaulichen Situationen in die Hand gegeben. Daher liegt es in der Natur der Sache, planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen und den Gesamtkatalog des § 9(1) nicht in vollem Umfang anzuwenden. Das Erfordernis einer umfangreichen Anwendung des § 9(1) BauGB würde letzten Endes die Aufstellung eines

qualifizierten Bebauungsplanes erfordern und gegen das hier gewählte Instrument der Ergänzungssatzung sprechen.

Dennoch ist es sinnvoll, einzelne planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen:

Überbaubare Grundstücksfläche:

Mittels der Darstellung einer Baugrenze nach §9 (1) Nr. 2 wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um das Gebäude harmonisch in die bestehende Baustruktur einzufügen und keinen „Fremdkörper“ entstehen zu lassen.

Pflanzbindung:

Als Kompensation für den Eingriff sind 3 Obstbaumhochstämme und eine Hecke anzupflanzen (§9(1) Nr. 25 BauGB). Hierdurch wird die Bebauung in die vorhandene Grünstruktur entlang der K 46 eingebunden.

Stellplätze/Carport:

Die Grundstücksfläche, auf denen private Stellplätze bzw. ein Carport zulässig ist, wird nach §9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Festlegung Einfahrtbereich:

Der Bereich entlang der K 46, in dem die Grundstückszufahrt und der Zugang anzuordnen sind, wird nach §9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Außerhalb dieses Bereichs sind Zufahrten und Zugänge unzulässig. In dem festgesetzten Einfahrtbereich ist Übersichtlichkeit gewährleistet und ein sicheres Befahren des Grundstücks ohne Behinderung oder Gefährdung des Verkehrs der K 46 möglich. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der K 46.

Weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB sind nicht erforderlich, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit ergibt sich aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

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 müssen dabei gewahrt bleiben und das Orts-/Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

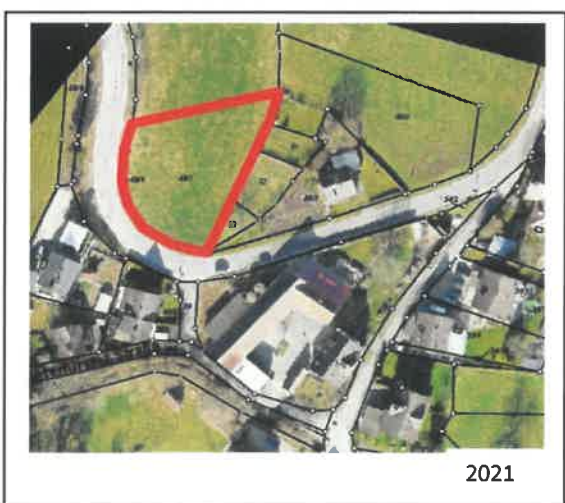
9. Berücksichtigung umweltschützender Belange, Ausgleichsmaßnahmen

Die Einschränkungen des § 34 (5) Nr. 2 und 3 BauGB erstrecken sich nicht auf den Teil der Klarstellungssatzung. Sie betreffen ausschließlich den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Die Ergänzungssatzung zieht keine Vorhaben nach sich, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB berührt. Die Vorgaben des § 1a (2) werden ebenfalls, nicht zuletzt auch durch die Festsetzungen nach §9(1) BauGB eingehalten. Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Ergänzungssatzung nur in sehr geringem und nur im notwendigen Umfang beeinträchtigt. Die Ergänzungssatzung in Kombination mit der Klarstellungssatzung belegt, dass es im Bereich des Siedlungskörpers „Im Tal“ Baulücken nur äußerst eingeschränkt zur Verfügung stehen und über den Bereich der Ergänzungssatzung hinaus der Schwerpunkt auf der Innenentwicklung liegt. Insofern wird der Vorgabe des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Minimierungsgebot ist beachtet, indem die dargestellte Ergänzungsfläche auf das notwendige Maß beschränkt ist. In der Klarstellungssatzung

werden ebenfalls nur solche Flächen als Innenbereich klargestellt, die entweder bereits bebaut oder im Zweifelsfall bebaut werden könnten.

Die Nutzung der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Fläche ist seit Jahrzehnten intensive landwirtschaftliche Nutzung (Wirtschaftswiesen/Futteranbau) Luftbilder aus den Jahren 2010 bis 2021 belegen dies.

Luftbilder





Auszug aus dem Bodenviewer Hessen
Bodenschutz in der Planung

Wertstufe der Ergänzungsfläche : Mittel

Bestandsplan



	Intensiv landwirtschaftlich genutzt Wirtschaftswiesen		Gebäudeflächen
	Bachauwald		Versiegelte Grundstücksflächen
	Hausgärten mit Nutzgartenanteil		Verkehrsflächen, versiegelt
	Straßenbegleitende einseitige Allee		

Der Bestandsplan der landschaftlichen Strukturen belegt, dass der Bereich der Ergänzungssatzung eingebettet ist in intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Südöstlich an den Bereich grenzen Hausgärten mit Nutzgartenanteil an. Nordwestlich des Bereichs beginnt eine die K 46 begleitende einseitige Allee. Im Umfeld des Bereichs sind wertvolle und schützenswerte Bauchauwald-Strukturen entlang des Günterfürster Baches und der Mümling vorhanden. Die Mümling selbst ist FFH-Gebiet. Durch die Auswirkungen der Ergänzungssatzung werden die vorgenannten Schutzbereiche nicht tangiert.

Durch das in der Ergänzungssatzung vorgesehene neue Baugrundstück werden keine geschützte Biotope beseitigt. Die dort ausgeübte intensive landwirtschaftliche Nutzung führt für die Gesamtfläche der Ergänzungssatzung von 1535 m² zu einem relativ geringen Biotopwert. Durch Festsetzungen der Ergänzungssatzung sind davon allerdings lediglich 650 m² baulich durch Gebäude und Nebenanlagen nutzbar.

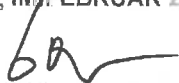
Eingriff und Ausgleich*

Flächennutzung	Biotopwert	Größe	Flächenwert	Wert alt	Wert neu
intensiv landwirtschaftlich genutzt, Wirtschaftswiese	21	1535 m ²	32235	32235	
Streuobstbestand	50	150 m ²	7500		7500
Extensive Wiese	23	885 m ²	20355		20355
Dachfläche, nicht begrünt mit RW Versickerung	6	250 m ²	1500		1500
Pflasterflächen, versiegelt	3	400 m ²	1200		1200
Summe				32235	30555

* Wertpunkte nach der Kompensationsverordnung-KV

Mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die zu erwartenden Eingriffe weitgehend ausgleichbar. Die nicht durch Bebauung und Nebennutzungen belegte Grundstücksfläche ist durch Obstbaumpflanzung (min. 3 Stück) und Entwicklung der Wirtschaftswiese zu einer extensiven Wiesen-/Rasenfläche aufzuwerten.

ERBACH, IM FEBRUAR 2023



MARTIN LA MEIR
DIPLOMINGENIEUR
RAUM - UND UMWELTPLANUNG