

Marktflecken Weilmünster



**Ortsteil Lützendorf
Ergänzungssatzung - Sonnenberg**

Begründung

Inhalt

1	Veranlassung, Ziele	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen, Anwendungsvoraussetzungen	4
3.1	Prägung der einbezogenen Flächen	4
3.2	Geordnete städtebauliche Entwicklung	4
3.3	Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen	6
3.4	Bodenschutzklausel	6
3.5	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	7
3.6	Wasserwirtschaft, Erschließung	8
4	Verfahren	9
5	Festsetzungen	9
6	Zulässigkeit von Vorhaben	9
	Fotodokumentation	11

Weilmünster und Wetzlar, 12. Juli 2017

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Veranlassung, Ziele

Bei der Beurteilung von Vorhaben innerhalb und im Anschluss vorhandener Bebauung besteht oftmals Klärungsbedarf hinsichtlich der planungsrechtlichen Zuordnung, insbesondere ob ein geplantes Vorhaben dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist. Im Sonnenberg in Lützendorf ist anlässlich eines Bauvorhabens diese Frage aufgetreten.

Mit der Satzungsermächtigung in § 34 Absatz 4 eröffnet das Baugesetzbuch die Möglichkeit, mit Hilfe der so genannten Innenbereichssatzungen die Bereiche definiert abzugrenzen, in denen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Ziel der Ergänzungssatzung Sonnenberg ist es, unter Einbeziehung eines Grundstückes die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Zur nachhaltigen Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung werden in der Satzung einzelne Festsetzungen getroffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Satzung umfasst das Flurstück 71 in der Flur 2 der Gemarkung Lützendorf. Die Größe beträgt ca. 2050 qm.

Für dieses Gebiet wird in Ergänzung an die angrenzenden Grundstücke der Ortslage die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bestimmt.

Abb. 1: Das Satzungsgebiet im Umfeld des im Zusammenhang bebauten Ortsteils



Bildquelle: www.geoportal.hessen.de

Östlich und südöstlich angrenzend befinden sich entlang der Straße Am Sonnenberg weitere potenziell bebaubare Grundstücke (Flurstücke 75 bis 78 und 80 bis 84). Sie sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die städtebauliche Entwicklung wird seit geraumer Zeit auf die Innenentwicklung konzentriert. So war der Beschluss, auf bauliche Entwicklungen im Außenbereich zu verzichten auch Grundlage für die Aufnahme der Gemeinde in das Förderprogramm zur Dorfentwicklung. Von einer verbindlichen Beplanung der dargestellten Wohnbauflächen wird deshalb derzeit abgesehen. Das Satzungsgebiet selbst liegt innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche, wie auch die südlich angrenzenden Grundstücke der Ortsbebauung „Am Sonnenberg“ 2 – 12).

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Anwendungsvoraussetzungen

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Voraussetzungen sind:

- die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Ortsbereichs geprägt sein,
- die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen.

3.1 Prägung der einbezogenen Flächen

Abbildung 1 zeigt die Lage des Satzungsgebiets am nördlichen Ortsrand. Die vorhandene Bebauung und Nutzung ist genehmigt (Bauschein Nr. 104 vom 31.05.1961 einschl. der Nachträge vom 15.12.1967 und 17.01.1969). Die Genehmigung wurde für das Vorhaben „Errichtung einer Jagdhütte“ mit teilweiser Unterkellerung (Garage und Geräteraum) und den Einbau einer Sammelgrube im „Außenbereich“ gem. § 35 Abs. 1 Nr.4 BauGB erteilt. Die erteilten Genehmigungen bilden die Grundlage für die errichteten baulichen Anlagen und die ausgeübte Nutzung. Die Strukturen leiten von der Ortsbebauung in die umgebende Wald- und Feldflur über, gehören durch die unmittelbare Nachbarschaft und vorhandene Erschließungsanlagen (Zuwegung, Versorgungsleitungen) gleichwohl zum innerörtlichen Erschließungssystem. Bei Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen ist die Einbindung in die baulichen Ortsstrukturen noch stärker.

Die bestehende Bebauung ist dominiert von freistehenden Einzelgebäuden mit Wohnnutzung (Sonnenberg 12: Gewerbebetrieb - Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen).

3.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Eine Bebauung mit einem Wochenend- oder einem Wohnhaus wäre aus heutiger Sicht nicht genehmigungsfähig weil das Grundstück als dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig beurteilt wird. Städtebaulich wird sich der Charakter der geschlossenen Ortsbebauung durch eventuelle Folgenutzung, die nicht an die Ausübung der Jagd gebunden ist, nicht verändern. Die Einbeziehung der Grundstücksfläche steht im Einklang mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung, sie liegt innerhalb der dargestellten Mischbauflächen.

Das Satzungsgebiet ist bebaut, ebenso die südlich angrenzenden Grundstücke entlang der Straße „Am Sonnenberg“ (innerhalb der planungsrechtlichen Mischbaufläche).
Die Einbeziehung der Grundstücksflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage mittels der Ergänzungssatzung verändert die bestehenden städtebaulichen Strukturen nicht. Sie vollzieht planungsrechtlich bestehende Genehmigungen nach, die in die Satzung aufgenommenen Festsetzungen sichern eine der Bestandssituation angemessene geordnete städtebauliche Entwicklung.

Abb. 2: Lage des Satzungsgebietes im Flächennutzungsplan



Abb. 3: Lage des Satzungsgebietes im Regionalplan Mittelhessen 2010



Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus und als Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktionen.
Die Planung dient der Nachverdichtung und entspricht dem Ziel 5.2-5 des RPM 2010.

Dem Ziel der Freihaltung von Gebieten mit besonderen Klimafunktionen zwecks Entstehung und Abfluss von Kalt- und Frischluft steht die vorliegende Planung in enger Auslegung entgegen. Allerdings ist dieses Ziel großräumig zu sehen und bezieht sich in erster Linie auf den Flußlauf der Weil und die angrenzenden Hanglagen.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Situation vor Ort, der vorhandenen Bebauung, dem vorhandenen dichten Baumbestand im Norden und am westlichen Hang kann eine wesentliche klimatische Bedeutung dieses einzelnen Grundstücks verneint werden.

3.3 Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Satzung nicht begründet. Die Satzung dient der planungsrechtlichen Erfassung eines genehmigten Gebäudes zum zeitweisen oder dauerhaften Wohnen im Bereich der durch Wohnnutzung geprägten Ortslage.

3.4 Bodenschutzklausel

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Die Ergänzungssatzung umfasst ein bereits bebautes Grundstück im Anschluss an die bebaute Ortslage von Lützendorf.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden. Zudem wird mit den Festsetzungen, insbesondere des eng gefassten überbaubaren Bereiches mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 80 m² die zukünftig zulässige Überbauung minimiert.

Bereits vollzogen ist die genehmigte Errichtung des Gebäudes. Eine zusätzliche Bebauung mit den dann unvermeidbaren Folgen wie Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung ist minimiert und auf das Baufenster im Bereich der bestehenden Jagdhütte beschränkt. Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen beinhaltet den Grundsatz, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat und dass die Versiegelung so weit möglich begrenzt werden soll.

Mit der Satzung wird einem konkreten Vorhaben Rechnung getragen. Vorhaben und Planung folgen durch die Umwandlung bereits bestehender Bebauung im erschlossenen Ortsbereich dem Grundsatz der Innenentwicklung.

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

3.5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Fläche im Satzungsgebiet ist bebaut. Das als Jagdhütte genehmigte Gebäude wird entsprechend der Genehmigung genutzt (zeitweiser Aufenthalt von Menschen bzw. zeitweises Wohnen). Die Freiflächen im Umfeld der vorhandenen Bebauung sind größtenteils naturbelassen. Im Norden grenzt Grünland mit lockerem Streuobstbestand an, der sich mit zunehmender Entfernung zur Hütte verdichtet und nahtlos in den nördlich angrenzenden Waldbestand übergeht.

Das Grünland ist naturbelassen. In einem Baum ist ein kleiner Hochsitz (Baumhaus) vorhanden. Richtung Osten befindet sich zur Erschließungsstraße hin eine kleine grasbewachsene Böschung mit einzelnen Laubsträuchern (Holunder) und einer abgängigen Fichte.

Richtung Süden befindet sich die teilweise asphaltierte und geschotterte Zufahrt zu den Garagen und ein Holzzaun. Daran südlich angrenzend Laubsträucher und offene Flächen, die zur Lagerung von Holz, Paletten u.ä. genutzt werden

Im Westen befindet sich ein kleiner Anbau auf geschottertem Untergrund. Der angrenzende steil abfallende Hang Richtung Landesstraße ist dicht mit Bäumen bewachsen, die einen natürlichen Sichtschutz bilden.

Das Umfeld des Plangebietes wird im Norden durch Wald, im Osten, an die Erschließungsstraße angrenzend, durch offene Ackerflächen geprägt, westlich grenzt der bewaldete Hang zur L 3025 an und südlich die mit Wohngebäuden bebaute Ortslage von Lützendorf.

Nördlich und westlich innerhalb des Plangebietes und angrenzend können die Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere als vielfältig und strukturreich bewertet werden. Die offenen Ackerflächen und Wohnbauflächen im Osten und Süden sind demgegenüber eher von geringer Bedeutung für Flora und Fauna.

Klimatisch wirkt sich die Planung, mit der bestehende Bau- und Nutzungsrechte neu erfasst werden, nicht aus, auch nicht eine innerhalb der eng gezogenen Baugrenzen geringfügig erweiterte oder veränderte Bebauung.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen.

Ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiet, Wasserschutzgebiet usw.) sind von dem Erlass der Satzung nicht betroffen (Informationsportal natureg.hessen.de).

Mit der zulässigen geringfügigen Ergänzung einer bestehenden Bebauung sind keine Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit oder auf Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden. Weder sind unter Beachtung der Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB verkehrsintensive Vorhaben zulässig oder Vorhaben die mit der Entstehung oder Verbreitung schädlicher Stoffe oder Lärm verbunden sind.

Für die Vermeidung oder Behandlung von Abfällen ergeben sich keine besonderen Anforderungen, ebensowenig an die Nutzung erneuerbarer Energien oder für spezielle Energiesparmaßnahmen.

Mit der vorliegenden Planung werden bauliche Erweiterungen in geringem Umfang ermöglicht, die sich vorrangig auf die Errichtung/Renovierung eines Gebäudes am Standort des Bestandes beschränken. Die Planung ermöglicht bauliche Erweiterungen ausschließlich auf bereits genutzten und stark anthropogen überformten Flächen. Strukturen mit ökologischer Wertigkeit werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die zulässige Bebauung ist mit den Baugrenzen am Ort des bestehenden Gebäudes festgelegt, somit kann auch die bereits vorhandene Zufahrt weiterhin genutzt werden. Zusätzliche Versiegelungen werden mit der Planung nur unwesentlich ermöglicht.

Ebenso ist mit der Höhenbegrenzung auf 4m (Oberkante Gebäude) dem Standort und der östlich angrenzenden freien Feldflur hinsichtlich etwaiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Die vorhandene Obstwiesenstruktur im Norden des Grundstücks wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird eine dauerhafte Einbindung des Gebäudes in die Landschaft sichergestellt. Die Festsetzung bewirkt auch die Minimierung von Veränderungen des Landschaftsbildes für den Fall einer gemäß der Satzung zulässigen Ergänzung des Gebäudes oder einer Neuerrichtung auf der Basis der getroffenen Festsetzungen.

Im Gegenzug bewirkt die festgesetzte Erhaltungsfläche mit den Maßnahmen zum Erhalt, der Nachpflanzung und einer extensiven Grünlandpflege langfristig eine Sicherung der ökologisch wertigen Strukturen in den Randbereichen des Plangebietes als Übergangszone zum Wald. Damit werden Rückzugsbereiche und Brutmöglichkeiten für Vögel und Kleintiere erhalten und langfristig gesichert.

Nach der Definition „Eingriffe“ in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG handelt es sich um Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Dies trifft auf die vorliegende Planung nicht zu. Mit der geringfügigen Ergänzung der bestehenden Bebauung sind keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder auf Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden. Neue „Eingriffe“, d.h. erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden mit der Satzung nicht vorbereitet.

In der Summe der Betrachtungen stellt die Planung keinen Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG dar.

Dem Ausgleich dient die festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, worin bauliche Anlagen unzulässig sind. Diese ca. 1280 m² große Fläche sichert dauerhaft einen strukturreichen Lebensraum und Puffer zu den angrenzenden Waldflächen.

3.6 Wasserwirtschaft, Erschließung

Das Plangebiet liegt außerhalb eines amtlich festgelegten Wasserschutzgebietes.

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Plangebiet ist an die bestehenden örtlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen. Ergänzende Erschließungsmaßnahmen wie die Verlängerung des vorhandenen Kanals zur ordnungsgemäßen Entwässerung und ggf. die Ertüchtigung der Wasserversorgung zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Löschwasserversorgung werden erforderlich. Die Kosten hierfür tragen die Grundstückseigentümer.

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene ausgebaute Straße „Am Sonnenberg“ und die Ringstraße weiter an die an die L3025 (Weilmünster – Weilburg) gesichert.

4 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren für die Satzung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

5 Festsetzungen

Die Erfassung des innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundstücks steht im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen des Marktfleckens Weilmünster. Zur weiteren Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden einzelne Festsetzungen aufgenommen.

Zur homogenen Einordnung von Vorhaben in die vorhandenen baulichen Strukturen wird im Satzungsgebiet durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung klarstellend definiert, dass im Planbereich ausschließlich die Errichtung von Wochenend-, Ferien- und Wohngebäuden zulässig ist. Die weiteren, nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zulässigen Nutzungen innerhalb einer Mischbaufläche (allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vorhaben nach § 6 BauNVO) werden hiermit ausgeschlossen. Anlass für diese einschränkende Bestimmung sind die räumliche Lage und die vorhandenen wertgebenden Strukturen im Plangebiet und im Umfeld.

Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen zulässig. Für Nebenanlagen gilt, dass sie auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO), ausgenommen die Grundstücksteile, die als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.

Ergänzend werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in die Ergänzungssatzung aufgenommen, um der Lage an einem südlich geneigten Hang mit angrenzenden wertgebenden Strukturen Rechnung zu tragen bei gleichzeitiger Absicherung der geplanten zukünftigen Nutzung zum zeitweisen Wohnen.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche lässt mit 80 m² nur eine geringfügige Erweiterung gegenüber dem Bestand (ca. 65 m² Grundfläche) zu. Ebenso wird in Anbetracht der hängigen Lage am Ortsrand und der Einbindung in die umgebenden Strukturen die maximal zulässige Höhe des Gebäudes durch Festsetzung eines maximal zulässigen Vollgeschosses und der Gebäudehöhe mit 4m Oberkante, gemessen vom höchsten Geländeanschnitt, beschränkt.

Am nördlichen und westlichen Plangebietsrand, an Waldbestände angrenzend, wird als Maßnahme zur optischen und ökologischen Einbindung eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die den Erhalt der wertgebenden Strukturen langfristig sicher stellen.

6 Zulässigkeit von Vorhaben

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben 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 wenn die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung ist geprägt von freistehenden Wohnhäusern in offener Bauweise am westexpionierten Hang mit unterschiedlichen Dachformen. Es überwiegen helle Fassaden in Weiß- und Beigetönen, teilweise mit Holzverkleidungen. Dacheindeckungen sind rot und grau/anthrazit. Glänzende Materialien werden nicht verwendet.

Diese Daten geben gemeinsam mit der festgesetzten Art und dem Maß der baulichen Nutzung und den festgesetzten Baugrenzen den Beurteilungsrahmen für die Prüfung des Einfügens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor.

Fotodokumentation



Blick von Süden auf Zufahrt mit Bestand



Blick von Süden entlang westlicher Grenze



Blick Richtung Ortslage mit südlichem Rand
des Plangebietes.



Blick auf Lagerfläche im südlichen Plangebiet



Westrand der Jagdhütte mit Anbau.



Vorhandene Wohnbebauung südlich an das
Plangebiet angrenzend



Blick von Osten auf die Jagdhütte



Blick von Norden auf Bestand und nördlichen
Plangebietsteil