



STADT PFUNGSTADT

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

im Stadtteil Hahn

„Nördlich der Gehrengasse“

Begründung

Entwurf

Mai 2010

INFRAPRO

Infrastrukturelle ———
————— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090

Fax: 06252 – 689091

Email: mail@infrapro.de

Web: www.infrapro.de



Inhaltsverzeichnis:

I.1	Anlass und Zweck der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	2
I.2	Aufstellungsverfahren	3
I.3	Geltungsbereich und Lage im Raum	4
I.4	Übergeordnete Planungen	5
I.5	Bestand	5
I.6	Städtebauliches Konzept	5
I.7	Festsetzungen	6
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</i>	6
6.3	<i>Sonstige Festsetzungen</i>	6
6.4	<i>Festsetzungen zur Ortseingrünung</i>	7
I.8	Erschließung	7
I.9	Umweltschützende Belange	7
9.1	<i>Eingriffsregelung</i>	7
9.2	<i>Umweltprüfung</i>	7
9.3	<i>Wasserwirtschaftliche Belange</i>	8
9.4	<i>Bodenversiegelung</i>	8
9.5	<i>Altlasten</i>	8

Anlagen:

- Planteil im Maßstab 1 : 500
- Satzungstext

I.1 Anlass und Zweck der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Das Bauplanungsrecht unterscheidet grundsätzlich zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich. Unter Innenbereich werden die im Zusammenhang bebauten Ortsteile verstanden, die eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung aufweisen, die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Außenbereich sind die Flächen außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen.

Gemeinden können gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch Satzung zum einen die Grenzen für im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung) und zum anderen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).

Die Rechtmäßigkeit einer Ergänzungssatzung setzt gemäß § 34 Abs. 5 BauGB voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Bereich nördlich der Gehrengasse ist planungsrechtlich als Außenbereich definiert. Das im gegenständlichen Geltungsbereich befindliche Gebäude (Scheune) wurde ehemals landwirtschaftlich privilegiert genutzt. Eine Umnutzung, unter den begünstigten Tatbeständen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist nicht möglich, da ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hofstelle nicht gegeben ist.

Der Eigentümer des direkt gegenüber im angrenzenden Mischgebiet gelegenen Bürogebäudes (Primes GmbH, Max-Planck-Straße 2) hat die Halle vor kurzem erworben und mit Photovoltaikanlage bestückt. Er beabsichtigt die Halle in die gewerbliche Nutzung einzubeziehen, da eine bauliche Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes derzeit nicht möglich ist. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der Scheune zu schaffen, stellt die Stadt Pfungstadt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf.

Durch die städtebauliche Ordnung dieses Bereichs wird zudem nicht nur die Siedlungsgrenze klar definiert, sondern auch die vorhandene Parkplatzsituation verbessert. Denn die vor der Halle gelegene Fläche, die sich im städtischen Eigentum befindet, wird nach Erwerb des Eigentümers der Scheune als neuer Standort für Stellplätze umgenutzt. Der Teilbereich der Wegparzelle wird in diesem Abschnitt nicht mehr für den landwirtschaftlichen Verkehr benötigt, da die Gehrengasse endausgebaut ist. Auch eine verkehrsentlastende Funktion, die die Wegparzelle im westlichen Verlauf der Gehrengasse übernimmt, liegt im Teilabschnitt nicht vor, weshalb eine Umnutzung unproblematisch erfolgen kann. Mit Schreiben vom 01. März 2010 teilte ebenso das Amt für Bodenmanagement auf Anfrage der Stadt Pfungstadt mit, dass keine Einwände von Seiten des Amtes gegen eine Entwidmung der Fläche vorliegen, sofern die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gegeben ist. Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Ebenso wurde die Erschließung des Grundstücks 41/2 über

ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Zu beachten bleibt, dass ggf. vorhandene Leitungsrechte im Grundbuch dinglich zu sichern sind. Das Amt für Bodenmanagement teilt zudem mit, dass die Entwidmung unabhängig von der Flurbereinigung vorgenommen werden sollte, da der Flurbereinigungsplan erst in einigen Jahren zur Bestandskraft kommen wird.

Durch die Wahl des Verfahrens als Satzung, soll auch dokumentiert werden, dass eine über die mögliche Umnutzung des vorhandenen baulichen Bestandes hinausgehende Entwicklung nördlich der Gehrengasse derzeit nicht angedacht ist. Es soll einzig die planerische Zielstellung erreicht werden, die Umnutzung des Gebäudes für Handwerk- bzw. Gewerbe mischgebietsverträglich zu ermöglichen.

Die vorliegende Satzung erfüllt die v.g. Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB.

I.2 Aufstellungsverfahren

Dem Rechtsgehalt des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zufolge sollen mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einzelne bislang dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugehörige Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „einbezogen“ werden. Die Satzung kann auch Bestimmungen enthalten, die die Zulässigkeit der Bauvorhaben näher regeln. Dazu sieht das Gesetz vor, dass neben der Festlegung der künftigen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich im Übrigen „einige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB“ konkretisierend und unterstützend in die Planung aufgenommen werden und so die Planungsabsicht verdeutlicht wird.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in dem sowohl der betroffenen Öffentlichkeit als auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben wird.

Der Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt sodann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, wobei von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen wird.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

01.02.2010: Beschluss zum Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und Beschlussfassung über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB.

___.___.2010: Ortsübliche Bekanntgabe der o. g. Beschlüsse unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.

___.___.2010 bis einschließlich ___.___.2010: Förmliche öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Bürger haben damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über den Satzungsentwurf näher zu unterrichten, diesen zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

___._.2010: Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die beteiligten TöB werden durch Übersendung der Entwurfsfassung mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.

___._.2010: Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

Nach Durchführung aller förmlichen Verfahrensschritte gemäß BauGB beschließt die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB über die Satzung (Satzungsbeschluss). Mit dessen Bekanntgabe tritt die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Zusammenstellung wird Zug um Zug während des Aufstellungsverfahrens fortgeführt und ergänzt.

I.3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück in der Gemarkung Hahn, Flur 7 Nr. 40/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.000 m² sowie die Wegeparzelle 122/2 tlw..

Da durch die Satzung lediglich der Gebäudebestand festgeschrieben wird, erfolgt kein neuer Eingriff, so dass die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden ist.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in Ortsrandlage nördlich der Gehrengasse. Die Abgrenzung der Satzung greift im Süden die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gehrengasse/ Eicher Straße“ auf und umfasst nur das bebaute Grundstück Gemarkung Hahn, Flur 7, Nr. 40/1 sowie die Wegeparzelle 122/2 tlw..

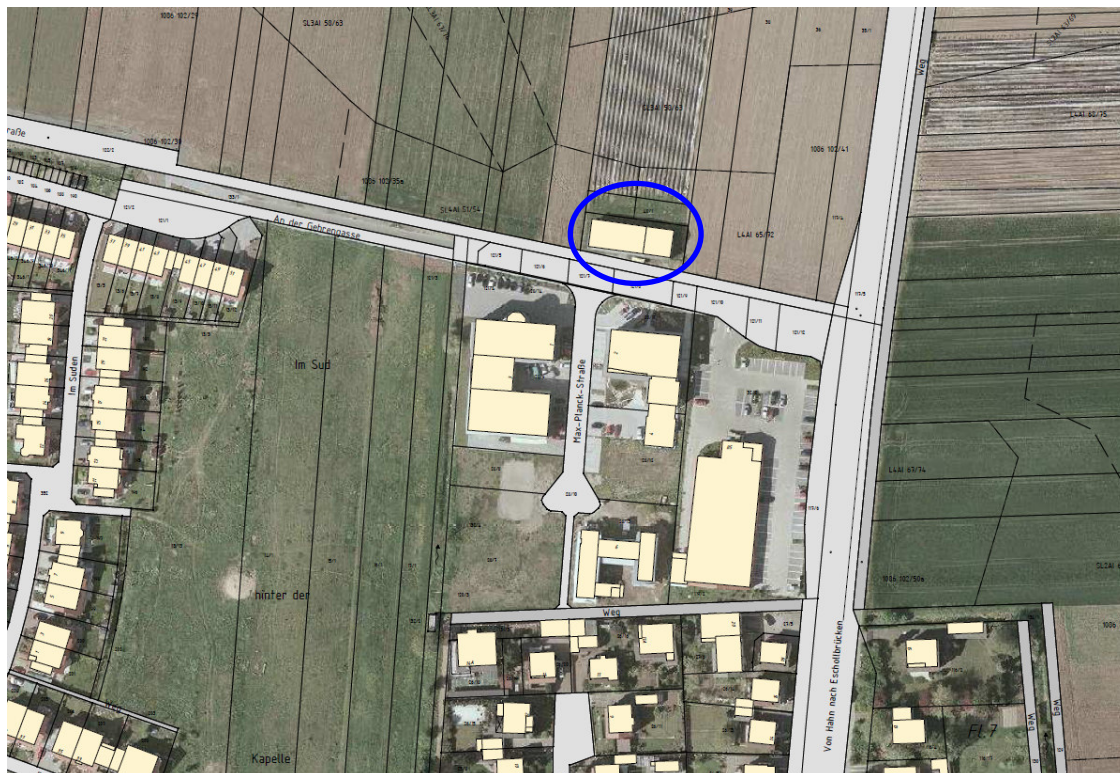


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs der Satzung

I.4 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2000** (RPS) weist den Geltungsbereich der Satzung als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ aus.

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** und ebenso der in der Fortschreibung sich befindende Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt stellt den Geltungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans

I.5 Bestand

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstück Flur 7 Nr. 40/1, welches direkt an die Gehrengasse grenzt sowie die Wegeparzelle 122/2 tlw.. Die Fläche ist dreiseitig umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Mischgebiet, wobei die Satzung im Süden an die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gehrengasse/Eicher Straße“ grenzt. Auf dem zur Rede stehenden Grundstück befindet sich ein Gebäude (Scheune), das ehemals landwirtschaftlich privilegiert genutzt wurde.

I.6 Städtebauliches Konzept

Der Eigentümer des direkt gegenüber im angrenzenden Mischgebiet gelegenen Bürogebäudes (Primes GmbH, Max-Planck-Straße 2) hat die Scheune vor kurzem erworben und mit Photovoltaikanlage versehen. Er beabsichtigt das Gebäude in die gewerbliche Nutzung einzubeziehen, da eine bauliche Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes derzeit nicht möglich ist. Daher ist er an die Stadt herangetreten, mit der Bitte eine entsprechende Umnutzung zu ermöglichen.

Weiterhin möchte er, zur Verbesserung der vorhandenen Parkplatzsituation die vor der Halle gelegene Fläche, die sich im städtischen Eigentum befindet gern erwerben und dort Stellplätze anlegen.

I.7 Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zusätzliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB aufgenommen werden. Diese orientieren sich teilweise an der baulichen Nutzung der an den Geltungsbereich der Satzung angrenzenden Bereiche.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Grenzen der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Da die Nutzung dieses Gebäudes eine reine Ausnahme darstellen soll, und keine weitere Entwicklung nördlich der Gehrengasse durch die Stadt Pfungstadt beabsichtigt wird, steht die Nutzung der Scheune in enger Abhängigkeit mit dem südlich angrenzenden Bürogebäude. Da eine Erweiterung dieses Büros am Standort nicht möglich ist, soll die Scheune als Erweiterungsbau dienen. Um diese Planungsabsicht zu sichern, wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind, im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig sind. Würden Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen, könnte eine Entwicklung in Gang gesetzt werden, die an dem Standort städtebaulich nicht gewünscht ist, da sich der Geltungsbereich der Satzung am Ortsrand - im Übergang zum Außenbereich befindet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung werden die überbaubaren Flächen und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bestehenden Gebäudekubatur. Durch die gewählten Festsetzungen zum Maß der Nutzung soll verdeutlicht werden, dass lediglich der Bestand gesichert werden soll und eine Erhöhung der Ausnutzung am Standort durch die Stadt Pfungstadt nicht gewünscht wird.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Zur Verbesserung der vorhandenen Parkplatzsituation werden Standorte für Stellplätze in die Satzung aufgenommen. So wird vor der Halle eine Fläche für Stellplätze gekennzeichnet, auf der bis zu 13 Stellplätze untergebracht werden können. Um darüberhinaus bei Bedarf noch weitere Stellplätze errichten zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können.

Da durch die separate Nutzung auf dem Grundstück die Erschließung des nördlich gelegenen Grundstücks hinter dem Geltungsbereich erschwert wird, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück Nr. 40/1 festgesetzt, welches öffentlich-rechtlich durch Eintragung ei-

ner Baulast im Baulastenverzeichnis und durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern ist.

6.4 Festsetzungen zur Ortseingrünung

Aufgrund der Ortsrandlage und dem Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen, wird entlang der Grundstücksgrenze im Norden und Westen ein 3 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt.

I.8 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs der Satzung ist durch die unmittelbare Lage an der Gehrengasse gegeben. Da der Teilabschnitt der angrenzenden Wegeparzelle für eine Erschließung des landwirtschaftlichen Verkehrs nicht benötigt wird, hat der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hahn, Flur 7, Nr. 40/1 die Absicht die Wegeparzelle aufzukaufen, um Stellplätze entlang der Gehrengasse zu errichten. Der Teilbereich der Wegeparzelle kann im Rahmen der Flurbereinigung entwidmet werden, ggf. vorhandene Leitungsrechte wären im Grundbuch dinglich zu sichern.

Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr können gewährleistet werden.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Gehrengasse.

I.9 Umweltschützende Belange

9.1 Eingriffsregelung

Bei der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB auch die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Da aber die Satzung lediglich die Umnutzung von ehemals einer privilegiert landwirtschaftlich genutzten Scheune ermöglicht, und kein neuer Eingriff erfolgt, auch nicht durch die Errichtung der Stellplätze entlang der Gehrengasse ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Ein Ausgleich erfolgt somit nicht. Dieser müsste zudem bereits mit Genehmigung der Scheune als privilegierte Nutzung im Außenbereich erfolgt sein.

9.2 Umweltprüfung

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit in Zusammenhang stehenden Vorschriften durchzuführen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 34, Rn. 120a).

Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB verzichtet.

9.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich der Satzung liegt weder im Überschwemmungsgebiet noch sind oberirdischen Gewässer vorhanden.

In Hinblick auf Trinkwasserschutzgebiete ist festzustellen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S.1659) liegt. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstandes durch die planungsrechtliche Sicherung der Umnutzung der vorhandenen Scheune ist nicht zu erwarten.

9.4 Bodenversiegelung

Durch die Satzung werden keine neuen Flächen versiegelt, da das Gebäude schon seit mehr als 30 Jahren existiert und auch die Stellplätze auf einer bereits befestigten Fläche errichtet werden.

9.5 Altlasten

Es sind keine Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich bekannt.

INFRAPRO

Heppenheim, 25.05.2010

Michaela Maack, Dipl.-Ing. Stadtplanung