

## SATZUNG DER STADT WEITERSTADT ÜBER DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUßENBEREICHSGRUNDSTÜCKE ZUR ERGÄNZUNG FÜR DIE ORTSLAGE SCHNEPPENHAUSEN „1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Schneppenhausen“

### 1.0 Rechtsgrundlagen

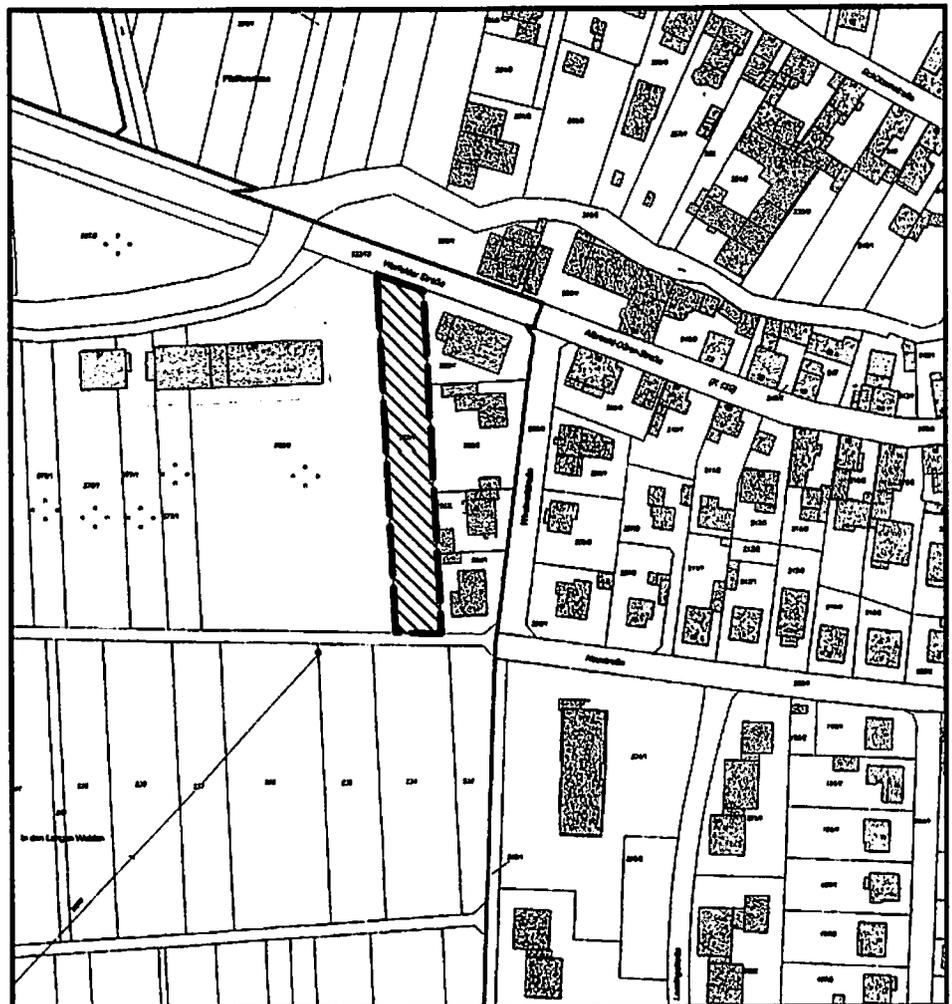
Der Satzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548) zugrunde.

### 2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung.



### 3.0 Ergänzungsflächen

Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich nach § 34 BauGB soweit sie nach den in Absatz 4 dieser Satzung aufgeführten einzelnen Festsetzungen zulässig sind.

### 4.0 Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81HBO

4.1 Die gesamte Ergänzungsfläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2) mit der Nutzung „Hausgarten“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben gemäß § 14 BauNVO, die gemäß Anlag 2 zu § 55 HBO genehmigungsfrei sind.

### 5.0 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4).

### 6.0 Verfahren

Aufstellungsbeschluss am: 29.03.2012  
(§2 (1) BauGB)

Offenlage vom:  
(§ 3 (2) BauGB) bis:

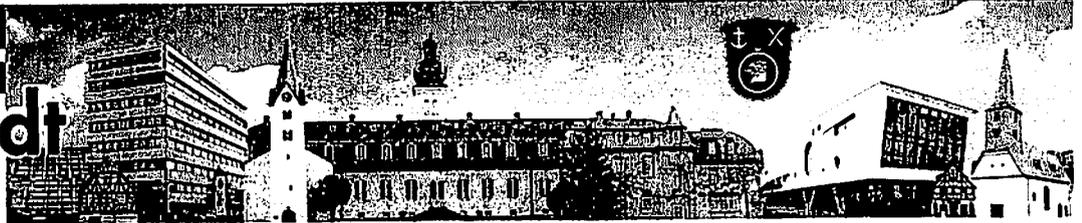
Satzungsbeschluss am:  
(§ 10 BauGB)

Bekannt gemacht am:  
(§ 10 BauGB)

.....  
Beglaubigt

**Weiter  
stadt**

Im Herzen von Rhein-Main



11.07.2012

## STADT WEITERSTADT

### Ergänzungssatzung

„1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)  
für den Stadtteil Schneppenhausen“

Begründung gem. § 2a BauGB

## 1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass der Planung ist die Erklärung der Unteren Naturschutzbehörde, die aufgrund ihrer Einschätzung des Planungsrechts im vorliegenden Fall zu der Schlussfolgerung gekommen ist, dass die gegenwärtige Gartennutzung illegal sei. Sie sieht sich gezwungen kostenpflichtige Beseitigungsanordnungen zu erlassen, falls durch die Stadt keine planungsrechtliche Legalisierung des Zustandes des betroffenen Grundstücks erfolgt.

Als planungsrechtliches Instrument kommt hierfür die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 3 in Frage. Hierbei werden ein oder mehrere Grundstücke per Satzungsbeschluss dem Innenbereich zugeordnet. Durch einzelne Festsetzungen, entsprechend dem Katalog des § 9 BauGB, kann aus städtebaulichen Gründen die Nutzung weitergehend gesteuert oder beschränkt werden.

Wie in entsprechenden Fällen an anderer Stelle im Bereich eines Ortsrandes üblich, endet die tatsächliche gärtnerische Nutzung nicht an der durch die vorhandene Bebauung definierten Innenbereichsgrenze „an der hinteren Hauskante“, sondern reicht in einem gewissen Umfang über diese fiktive Bebauungsgrenze in den eigentlichen Gartenbereich des Grundstückes hinaus. Ziel dieser Planung ist die Sicherung der langjährigen Nutzung als Hausgärten.

## 2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Schneppenhausen, Flur 5, Flurstück Nr.: 283/1 (westlicher Ortsrand, südlich der Worfelder Straße).

## 3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
- **Hessische Bauordnung (HBO)**

## 4.0 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufstellung der sog. Innenbereichssatzungen. Die vorliegende „1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Schneppenhausen“ erfüllt die Kriterien zur Anwendung des § 34 Abs. 5 BauGB. D.h.:

- die Aufstellung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit kann das Bauleitplanverfahren als Ergänzungssatzung durchgeführt werden.

## **5.0 Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Raumordnung und Landesplanung**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 als ‚Vorranggebiet für Landwirtschaft‘ und ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug‘ ausgewiesen.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als ‚Grünland –Planung; mit der Zweckbestimmung Obstanbau‘ dar. Der in Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6.0 Planungskonzept / Planungsinhalte**

Für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen grundsätzlich nach § 34 BauGB.

Der Gesetzgeber eröffnet zusätzlich die Möglichkeit einzelne planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern.

### **6.1 Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81HBO**

Um das Planungsziel zu erreichen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die gesamte Ergänzungsfläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2) mit der Nutzung „Hausgarten“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben, die gemäß § 14 BauNVO als Nebenanlagen zu der Hauptnutzung der Wohngrundstücke und darüber hinaus gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO baugenehmigungsfrei sind.

## **7.0 Grünordnerische Belange**

Durch die vorliegende Satzung wird kein ausgleichsrelevanter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Satzung dient lediglich der Legalisierung eines seit Jahren bestehenden Zustandes der Hausgartennutzung.

Als Voreingriffszustand könnte gemäß Flächennutzungsplandarstellung ein Erwerbsobstanbau angenommen werden. Der Nacheingriffszustand entspricht dem gegenwärtigen Bestand und kann als arten- und strukturarme Hausgärten mit einem Korrekturzuschlag auf Grund des zum Teil üppigen Baubestandes von 4 Wertpunkten angesprochen werden.

Die im Folgenden angeführte Zusammenstellung der Nutzungstypen gemäß Anlage 3 zu Kompensationsverordnung zeigt eine Erhöhung der Wertigkeit um 2 Wertpunkte/qm. Eine weitergehende Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsthematik und die Festsetzung von eventuellen Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Zusammenstellung der Nutzungstypen gemäß Anlage 3 zu Kompensationsverordnung

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	WP je qm
03.221	Obstplantagen ohne Untersaat (intensiv bewirtschaftete Busch-, Halbstamm- und Spalierobstkulturen)	16
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten Zuzüglich Korrekturzuschlag gemäß Anlage 2 zur KV Pkt 2.3. plus 4 WP	18

### 8.0 Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist hier nicht erforderlich, da durch die im BauGB festgelegten Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 Satz 1) sichergestellt ist, dass trotz der Überplanung von Teilen des bisher zum Außenbereich gerechneten Bereichs keine umweltrelevanten Vorhaben ermöglicht werden. Es besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung.