



Hochschulstadt Idstein

**Begründung zur
Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
„In den Streitwiesen“; Idstein-Niederauroff**

Stand: 09.01.2024

Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Lage und Abgrenzung	3
3	Rechtsgrundlagen	4
4	Übergeordnete Planung	4
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	4
	Flächennutzungsplan	5
5	planungsrechtliche Satzungen	6
6	Städtebaulicher Bestand	6
7	Voraussetzungen für den Erlass der Klarstellungssatzung	7

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Klarstellungssatzung „In den Streitwiesen“ befindet sich im Bereich zwischen der Straße „Im Kirchfeld“ und dem Verlauf des „Auroffer Bachs“. Die Satzung soll für eine Fläche von 4.510 m² eine Klarstellung hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung herstellen. Die Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wird durch die vorhandene bauliche Nutzung in der näheren Umgebung (Im Kirchfeld 1 bis 9 und Brunnenstraße 5 sowie 8 und 10) geprägt.

Ziel der Satzung ist die Klarstellung der Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereichs im Hinblick auf die Beurteilung und Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Bauvorhaben (§ 29 BauGB) auf der Grundlage des § 34 BauGB.

2 Lage und Abgrenzung

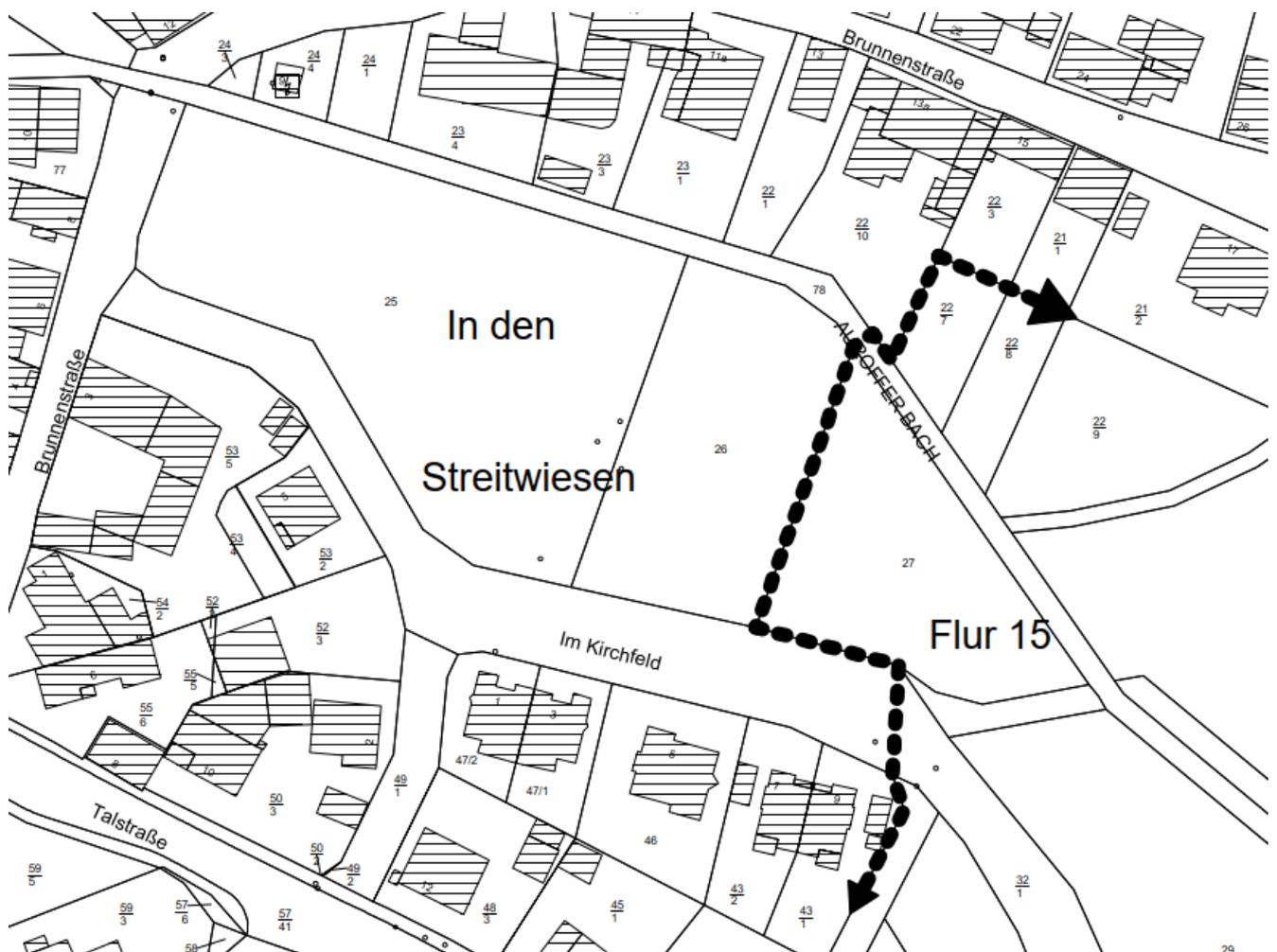


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches; © Hochschulstadt Idstein; Kartengrundlage: Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Der räumliche Geltungsbereich dieser Klarstellungssatzung befindet sich unmittelbar angrenzend an den Kern des Stadtteils Idstein-Niederauroff südwestlich des Auroffer Bachs. Er umfasst die in der Gemarkung Niederauroff, Flur 15, gelegenen Flurstücke 25 und 26 und stellt damit für eine Fläche von 4.510 m² die Grundlage der planungsrechtlichen Beurteilung klar. Die übrigen umliegenden Grundstücke sind bereits bebaut, so dass es hierzu keiner weiteren Klärung der Beurteilungsgrundlage bedarf.

3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Klarstellungssatzung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4 Übergeordnete Planung

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, soweit aufgrund der geringen Flächengröße und der Maßstäblichkeit erkennbar, als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010; © Regierungspräsidium Darmstadt

Da es sich vorliegend um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB handelt, stellt die Abweichung von den Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 kein Hindernis für die rechtmäßige Aufstellung der Satzung dar.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist im Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Idstein als „öffentliche und private Grünflächen – Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. als „Bachauen“, „Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer“, „Überschwemmungsgebiet der Bäche“ und mit einer „Grenze der Siedlungsentwicklung“ dargestellt.

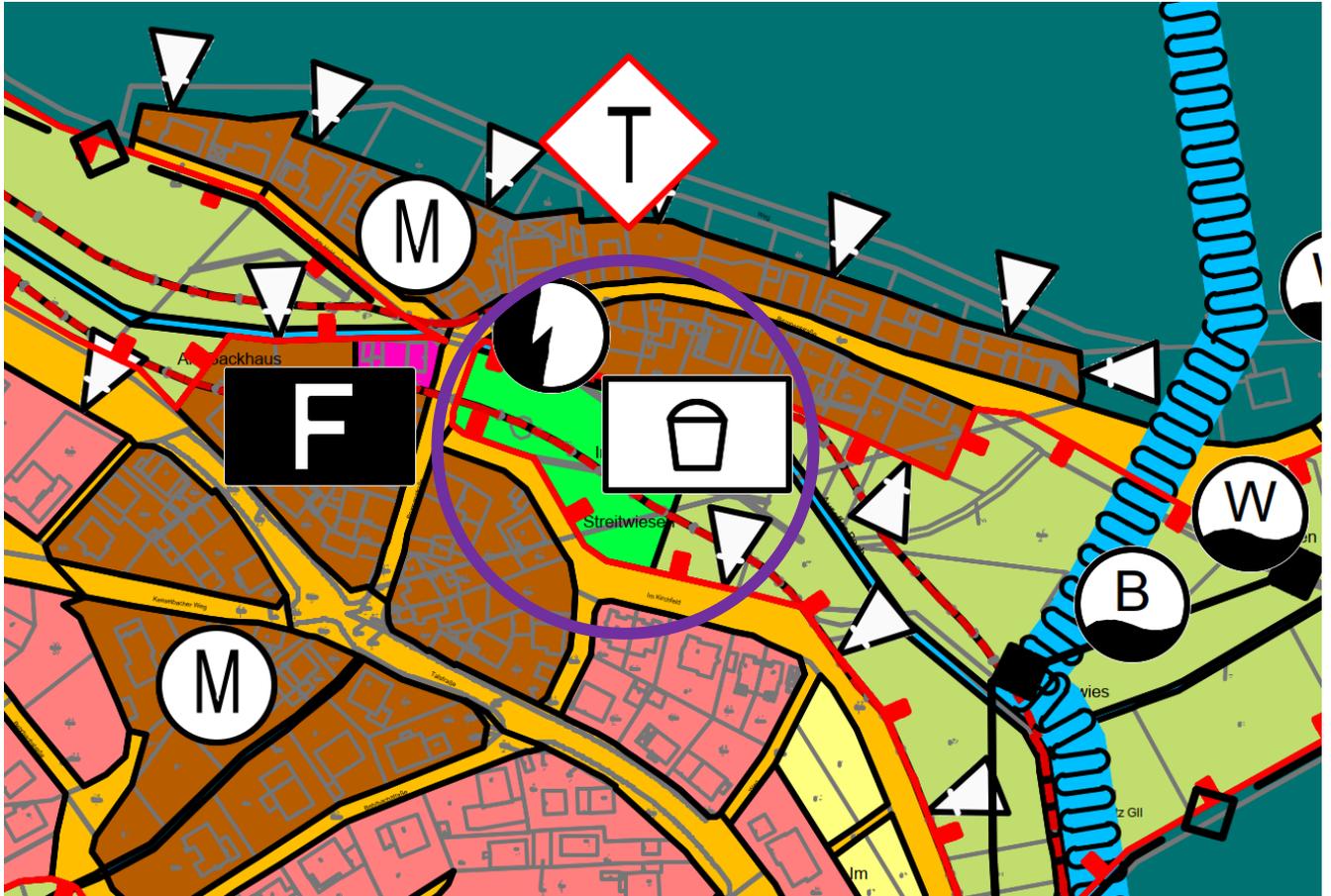


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hochschulstadt Idstein 2016; © Hochschulstadt Idstein

Unmittelbar angrenzend befindet sich süd- und südwestlich eine „sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraße - Bestand“ sowie südlich eine „Wohnbaufläche - Bestand“, südwestlich eine „gemischte Baufläche – Bestand“ westlich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“, nördlich die Fläche des Auroffer Bachs „Fließgewässer“ und eine weitere „gemischte Baufläche – Bestand“ sowie östlich weitere „Bachauen“.

Die vorangegangene Beschreibung zeigt auf, dass die Fläche dreiseitig durch Bebauung umgeben und von dieser geprägt wird. Die sich aus der Lage am Verlauf des Auroffer Bachs ergebenden Anforderungen an ein Bauvorhaben sind im Rahmen des nachgelagerten Verwaltungsverfahrens (Baugenehmigungsverfahren oder Bauanzeigeverfahren gemäß Hessischer Bauordnung (HBO)) zu beachten. Gleiches gilt für weitere ggf. auftretende relevante Themenfelder.

Da es sich vorliegend um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB handelt, stellt die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans kein Hindernis für die rechtmäßige Aufstellung der Satzung dar.

5 planungsrechtliche Satzungen

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

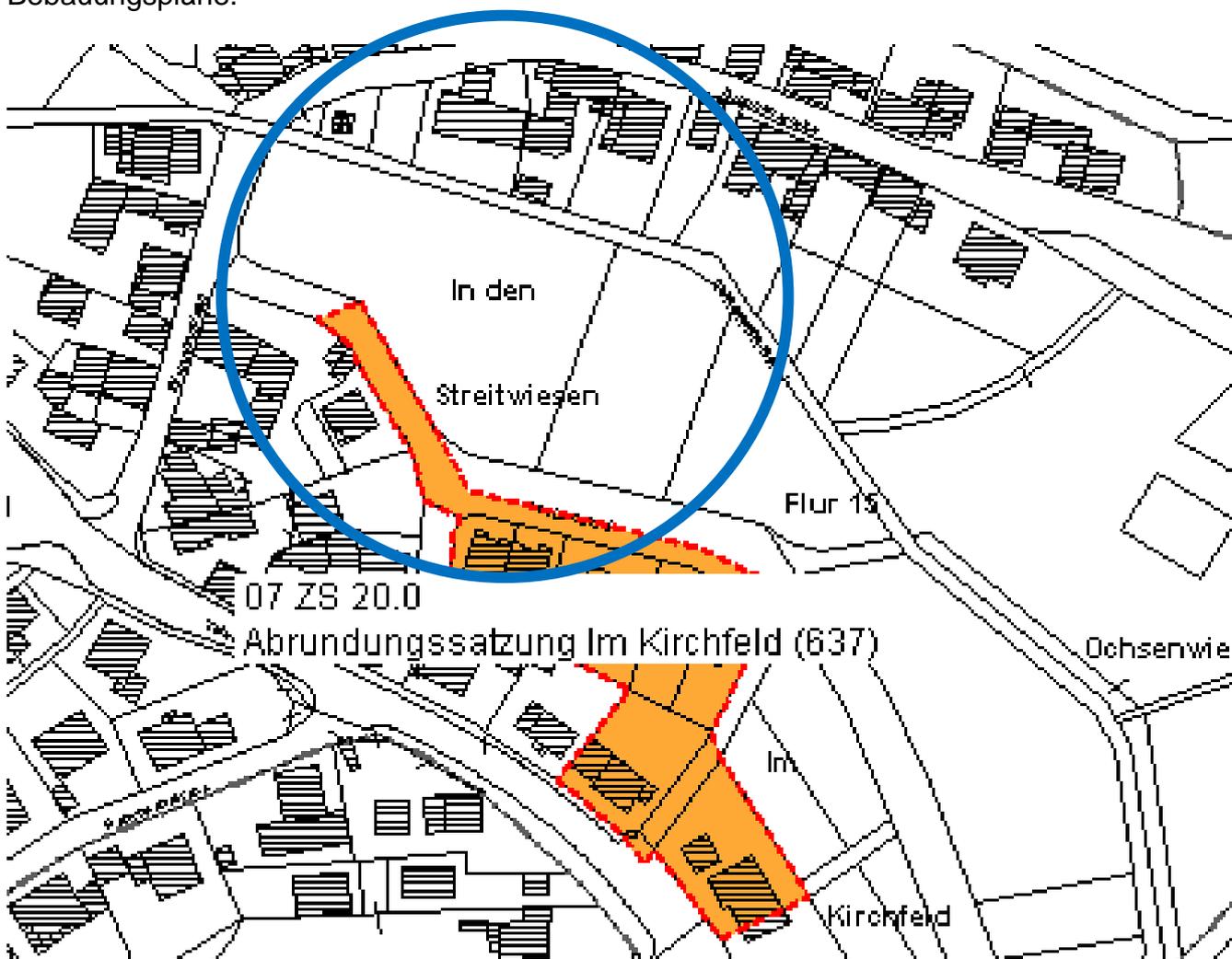


Abbildung 4: planungsrechtliche Satzungen im Umfeld der Klarstellungssatzung; © Hochschulstadt Idstein

Im Süden der Flurstücke, für die mit Aufstellung dieser Satzung eine Klärung herbeigeführt werden soll, befindet sich jedoch die Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Kirchfeld“ mit Rechtsverbindlichkeit vom 15. Mai 1990. Die Satzung diente damals der Einbeziehung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie setzt für die Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse fest. Zusätzlich wird die offene Bauweise festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche per Baugrenzen definiert. Ergänzt werden die Festsetzungen weiter durch Pflanzfestsetzungen und Gestaltungsfestsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung (HBO).

6 Städtebaulicher Bestand

Der Bereich der Klarstellungssatzung wird derzeit im westlichen Teil durch einen Spielplatz bzw. ein Freizeitgelände mit Grillhütte genutzt. Die übrigen Flächen sind frei von Bebauung oder sonstigen Einrichtungen.

Das Gebiet wird im Norden vom Verlauf des „Auroffer Bachs“ begrenzt, im Westen und Süden von den Verkehrsflächen der Straße „Im Kirchfeld“. Jenseits der Verkehrsflächen befinden sich

südlich Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen sowie westlich das Dorfgemeinschaftshaus als Zentrum des gemeinschaftlichen Dorflebens. Diese umliegende Bestandsbebauung bildet die „Eigenart der näheren Umgebung“ (§ 34 BauGB), die als Maßstab für die künftige Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung dienen wird.

7 Voraussetzungen für den Erlass der Klarstellungssatzung

Voraussetzung zur rechtmäßigen Aufstellung einer Klarstellungssatzung bildet das Vorhandensein eines „unbeplanten Innenbereichs“ gemäß § 34 BauGB. Die Satzung ist auf einzelne Grundstücke beschränkt, für die u. U. ein Zweifel hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage besteht.

Dies ist vorliegend bei den Flurstücken 25 und 26 der Gemarkung Niederauroff, Flur 15 der Fall, da ggf. eine Grenze durch die umliegenden Verkehrsflächen und den „Auroffer Bach“ abgeleitet werden könnte. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB erscheinen jedoch gegeben, da die Bebauung der Liegenschaften Brunnenstraße 5 und Am Kirchfeld 1 bis 9 auf die Grundstücke wirkt und eine bauliche Prägung erzeugt. Auch die Erschließung der Grundstücke kann gesichert werden.

Die Klarstellungssatzung soll somit mögliche Zweifel hinsichtlich einer Beurteilung nach § 34 oder 35 BauGB ausräumen und eine rechtliche Sicherheit zur Bebaubarkeit der Grundstücke herstellen. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wird hierdurch eindeutig definiert.