

Bauleitplanung der Stadt Oberzent



Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) „Am Hang“, Stadtteil Hetzbach

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf
Planstand: 29.07.2020

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage und Abgrenzung	4
3.2	Bestandssituation	5
3.3	Seitheriges Planungsrecht	5
4.	übergeordnete Planung	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6 und 7
4.3	Schutzgebiete	8
5.	Planinhalte	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzung	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	9
5.3	Nachrichtliche Übernahme	9
6.	Auswirkungen der Planung	9
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9 und 10
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
6.4	Hochwasser Schutz und Starkregen	11
6.5	Immissionen	11
6.6	Verkehr	11
7.	Kosten	11

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aufgrund spürbarem Siedlungsdruck bzw. Nachfrage der Grundstückseigentümer zur Bebauung ihrer Grundstücke und zur abschließenden städtebaulichen Ordnung des Planbereiches Am Hang im Stadtteil Hetzbach soll die Abrundungssatzung als Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. BauGB aufgestellt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit den vorhandenen Wohngebäuden, Hausnr. 5 bis 9, entlang der Erschließungsstraße Am Hang wurde in den 1980er Jahren eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die nun mit einer Satzung sinnvoll abgerundet und über geeignete Festsetzungen in die vorhandene Wohnbebauung der näheren Umgebung eingefügt werden.

Ziel der Planung ist die bedarfsorientierte Entwicklung einer innerörtlichen Baulandreserve, die bereits durch umliegende Wohnbebauung geprägt ist.

2. Verfahren

Die Abrundungssatzung wird als Bauleitplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- die überbaubare Grundstücksfläche liegt weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- durch die Abrundungssatzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten berührt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den beiden erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und –bericht) wird Gebrauch gemacht. Die Abrundungssatzung ist aus dem bestehenden und dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemarkung Hetzbach entlang der Erbacher Straße (B 45) bzw. der erschließenden Straße Am Hang. Die Talau der Mümling ist von der Planung nicht betroffen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Abrundungssatzung festgesetzt ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,85 ha. Die überbaubaren Flächen betragen ca. 965 m².

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Westen durch den vorhandenen Pferdehof Am Hang 21 sowie die Wohngebäude Am Hang 2, 6 und 8 begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrundstücke sind somit 3-seitig von vorhandener Bebauung umgeben. Der Geltungsbereich grenzt nach Norden hin zum planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB ab.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden zur Zeit als Grünland bzw. Frischwiesen zur Futtergewinnung des benachbarten Pferdehofes genutzt. Sonstige landwirtschaftliche Nutzung besteht nicht.

Das Plangebiet fällt mit einer mittleren Hangneigung von ca. +/- 10 % von Westen nach Osten in Richtung der B 45 ab.

Altlastensituation

Im Plangebiet der Abrundungssatzung sind keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der seit 1979 rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Beerfelden, Planteil Stadtteil Hetzbach. Dieser stellt für das Plangebiet bereits „Mischgebiet“ gemäß BauNVO dar. Der Planbereich ist also aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt. In dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Oberzent, Planteil Stadtteil Hetzbach, wird der Planbereich künftig entsprechend dargestellt.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

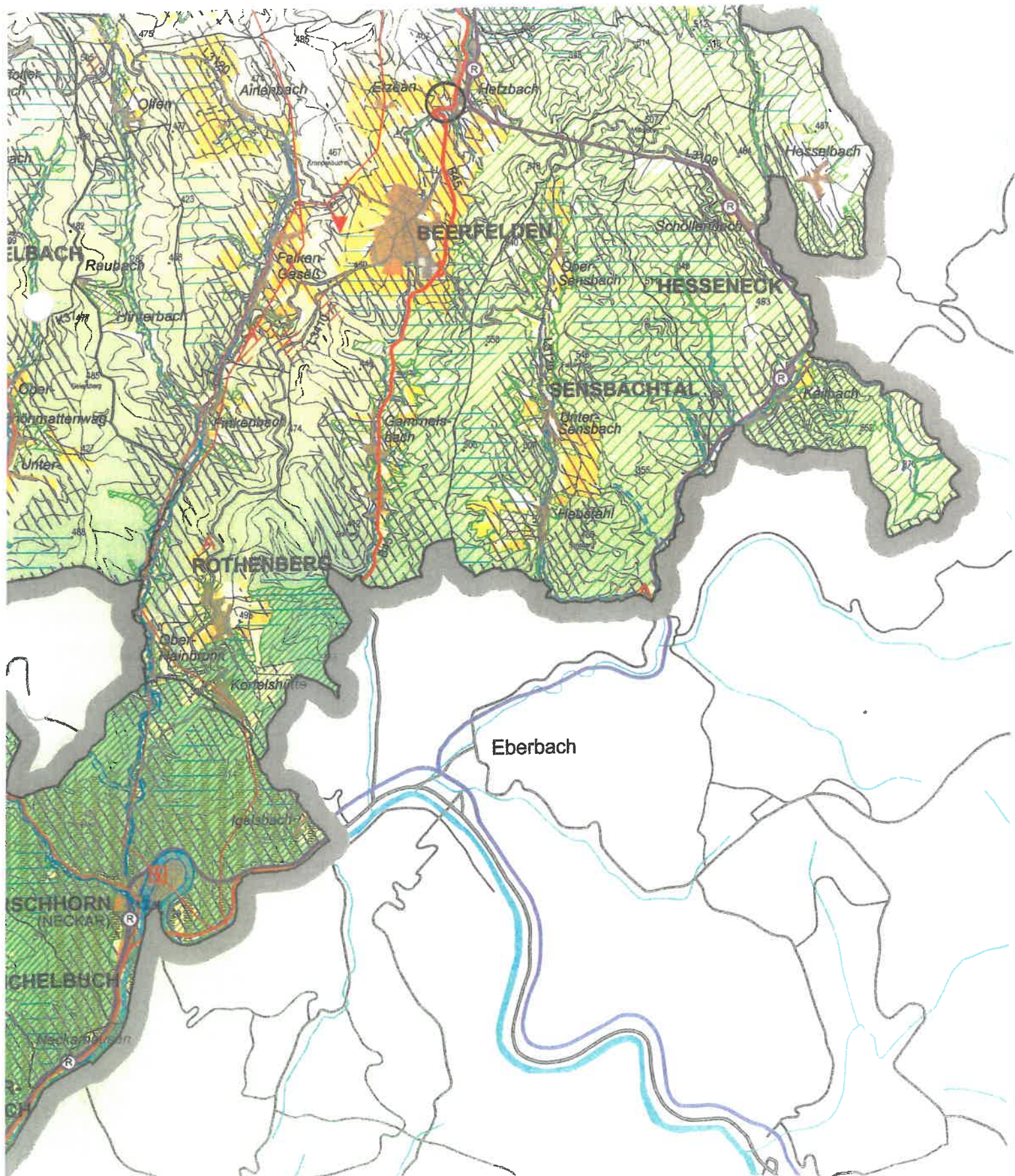
Landesentwicklungsplan 2000

Die Planung entspricht voll umfänglich den Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2000 und dem im Änderungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplan 2020.

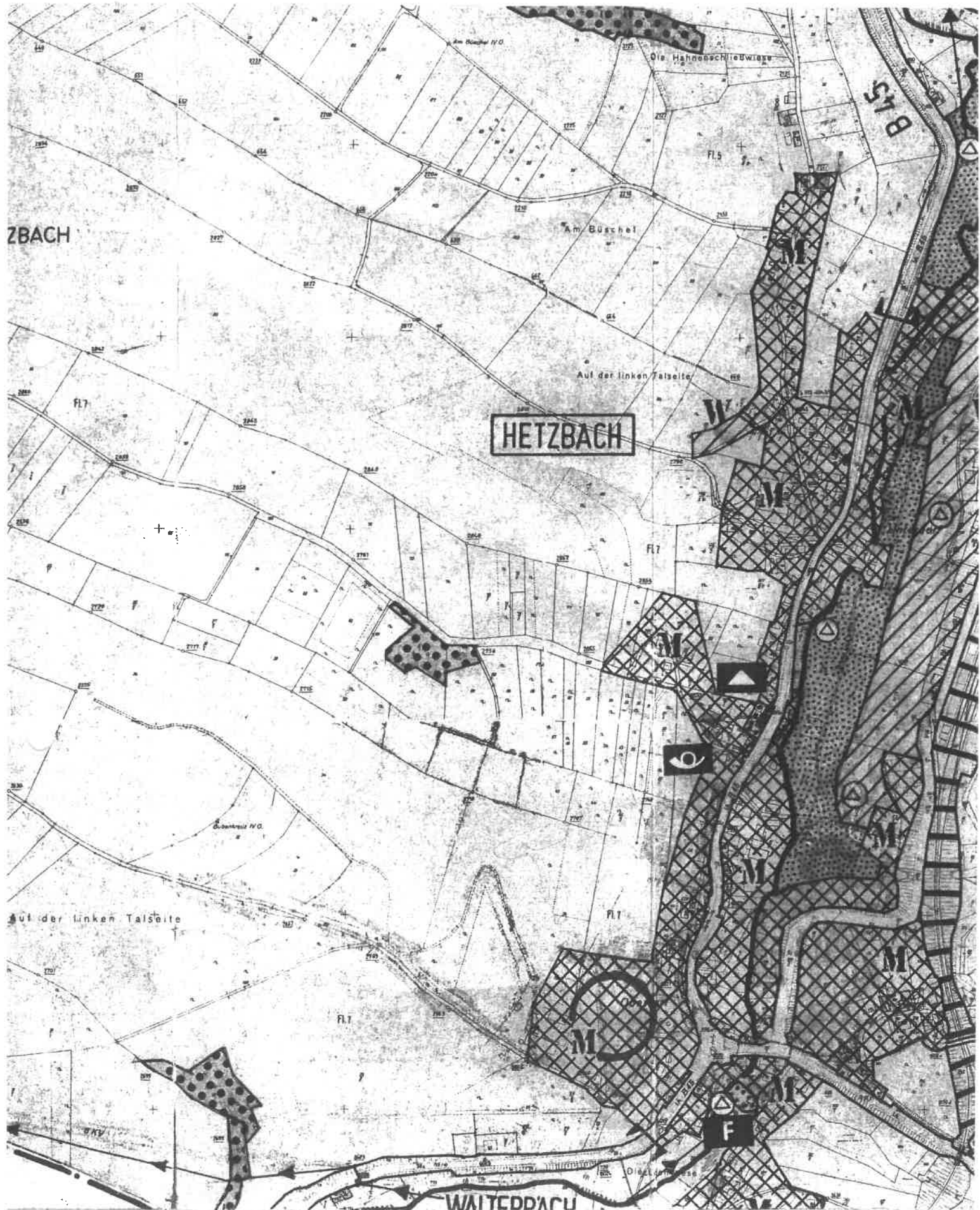
Regionalplan 2010

Im Regionalplan 2010 ist der Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen dargestellt.

AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDHESSEN, RPS 2010



AUSZUG AUS DEM FLÄCHEN NUTZUNGSPLAN STADTTEIL HETZBACH, 1:5000



4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten.

5. Planinhalte

Mit der Abrundungssatzung werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Im Folgenden werden die Planinhalte begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der geplanten Nutzung und der unmittelbar angrenzenden Nutzungen wird ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden bereits vorhandenen Wohnbebauung der Erschließungsstraße Am Hang sind ausreichend Maßstäbe für eine Einfügung gem. § 34 Abs. 1 BauGB vorhanden. Eine Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt; es gelten die Regelungen in § 6 der BauNVO.

Im Bereich der ebenfalls festgesetzten Baugrenzen dürfen Wohngebäude mit max. 2 Geschossen errichtet werden.

Für die Grundstücke 307, 309 und 572 wird eine max. Firsthöhe von 7,50 m, bezogen auf die Erschließungsstraße Am Hang, gemessen in Gebäudemitte.

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird – auch zur Nutzung der Sonnenenergie – keine Firstrichtung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes in den Planentwurf aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Ausschluss metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen

- Pflanzgebote in den Baugrundstücken

Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung des Planbereichs und zum Ausgleich der Eingriffe ist auf den jeweiligen Baugrundstücken eine min.dreireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Hierbei ist § 40 Abs. 4 BNatSchG bzw. die Verwendung gebietseigener Gehölzer zu beachten. Des Weiteren sind auf den Baugrundstücken jeweils min. 3 gebietseigene, hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Dem Bauantrag zu den jeweiligen geplanten Wohngebäuden ist ein entsprechender Freiflächenplan beizufügen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Planbereiches sind ausreichend Maßstäbe zur Beurteilung einer Einfügung gem. § 34 Abs. 1 BauGB gegeben.

Es wird eine zweigeschoßige Bauweise festgesetzt. Der überbaubare Grundstücksbereich wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit roter, rotbrauner, dunkelbrauner Dacheindeckung.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sh. Festsetzungen unter 5.1, Pflanzgebote auf den Baugrundstücken.

Zur Verwendung können kommen z. B. Hainbuche, Hasel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Vogelbeere, Schneeball) sowie die Pflanzung eines Laubbaumes (Feldahorn, Mehlbeere, Eberesche, Stileiche oder Winterlinde).

.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in die Satzung übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Regenwasserzisterne

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Bauleitplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB) bei dem planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der in der Abrundungssatzung vorgesehenen Festsetzung ist festzuhalten:

Mensch und Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind durch die geplante Nutzung weder im Plangebiet noch durch das Plangebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gehen aufgrund der Vorbelastungen und Nutzung keine geeigneten Flächen verloren.

Boden und Wasser

Durch Versiegelungen gehen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen, Hof- und Stellplatzflächen soll die Verringerung von Bodenfunktionen möglichst gering gehalten werden.

Luft und Klima

Aufgrund der Größe und insbesondere der Lage werden durch die Abrundungssatzung die Frisch- und Kaltluftbildung nicht beeinträchtigt. Maßnahmen zum Klimaschutz sind deshalb nicht erforderlich; positive Effekte werden überdies durch die festgesetzten Pflanzgebote erzielt.

Landschaftsbild

Aufgrund der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung und aufgrund der Geringfügigkeit des Plangebietes wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Umweltschutzgüter

Der Bereich der Abrundungssatzung hat für Umweltschutzgüter eine untergeordnete Bedeutung. Es ist mit keiner planbedingten wesentlichen Beeinträchtigung der umweltbezogenen Schutzgüter zu rechnen. Mit den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, den Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung sowie zur Bepflanzung der Grundstücksflächen werden betroffene Schutzgüter weitergehend gewürdigt.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffsraumes und der bekannten Nutzung der in Anspruch genommenen Flächen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich. Ein entsprechender Fachbeitrag ist nicht erforderlich.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden in der Abrundungssatzung Pflanzgebote festgesetzt. Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wassergebundenen oder zumindest wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Schottergärten und –schüttungen sind ausgeschlossen.

6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Planbereich sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

6.5 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im und um den Planbereich ist durch das angrenzende Mischgebiet die erforderliche Nutzungsverträglichkeit gegeben.

6.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Erbacher Straße B 45 und im Weiteren über die vorh. Erschließungsstraße Am Hang.

7. Kosten

Die städtebaulichen Architektenleistungen werden von der Bauverwaltung der Stadt Oberzent erbracht. Als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens können Forderungen zur Löschwasserversorgung und der Straßenbeleuchtung entstehen.

Oberzent,

Magistrat der Stadt Oberzent

Kehrer, Bürgermeister