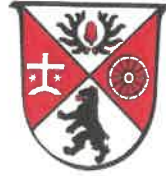
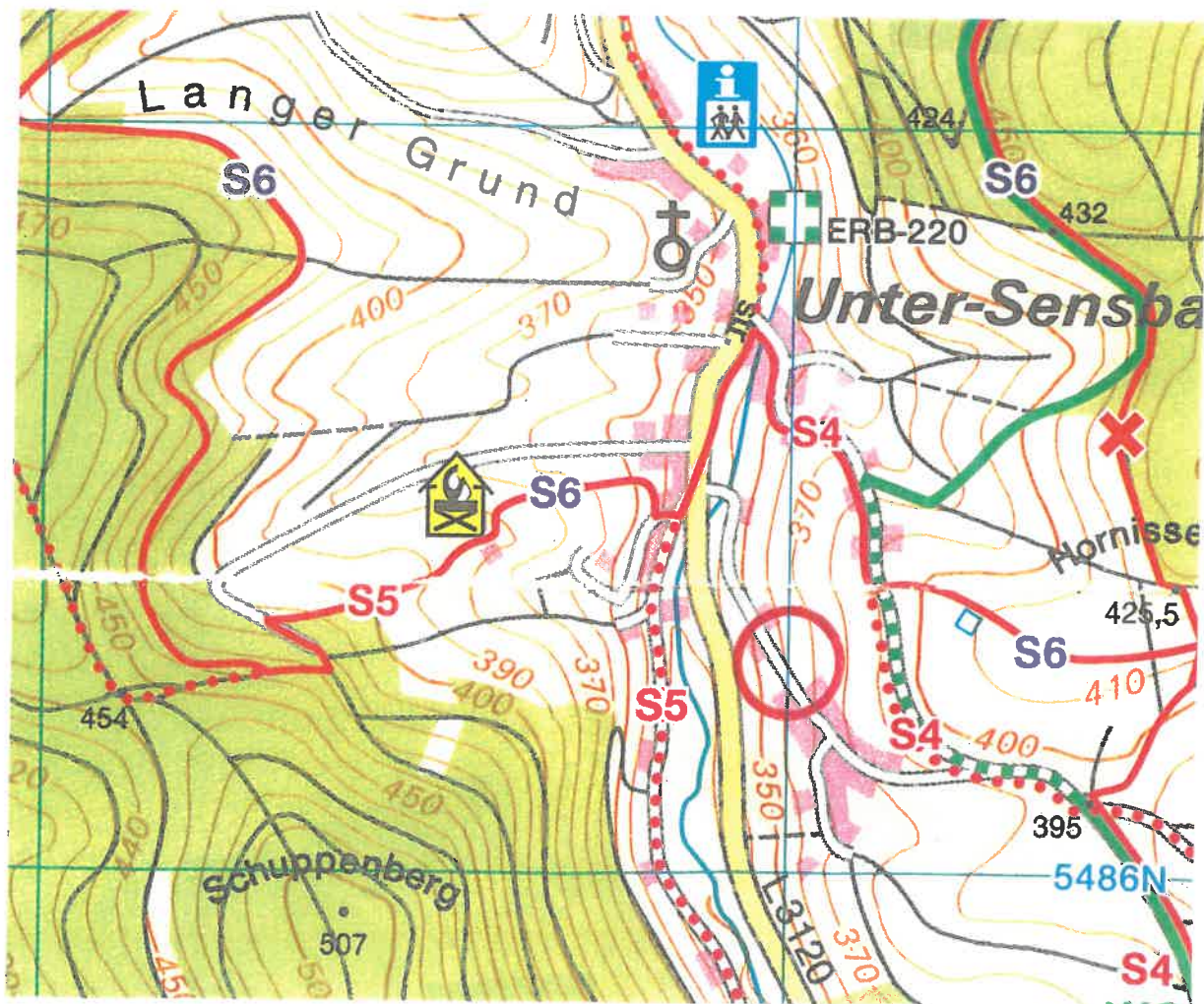


Bauleitplanung der Stadt Oberzent



Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) „Grünesgasse“, Stadtteil Unter-Sensbach

Planzeichnung und Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Planstand: 08.12.2021

BEGRÜNDUNG

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 u. 6
4.2	Flächennutzungsplan	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 u. 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

Anlage zur Begründung:

Liste der gebietsheimischen Sträucher und
Anpflanzungen

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aufgrund eines aktuellen Bauwunsches des Grundstückseigentümers zur Bebauung seines Grundstückes wurden die Möglichkeiten hierzu mit der Kreisverwaltung gemeinsam erörtert.

Im Ergebnis soll zur abschließenden städtebaulichen Ordnung eine Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Sinne der Wahrung einer städtebaulichen Ordnung soll über geeignete Festsetzungen die Einfügung des Planbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich sichergestellt werden.

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 liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche entsprechend dargestellt ist.

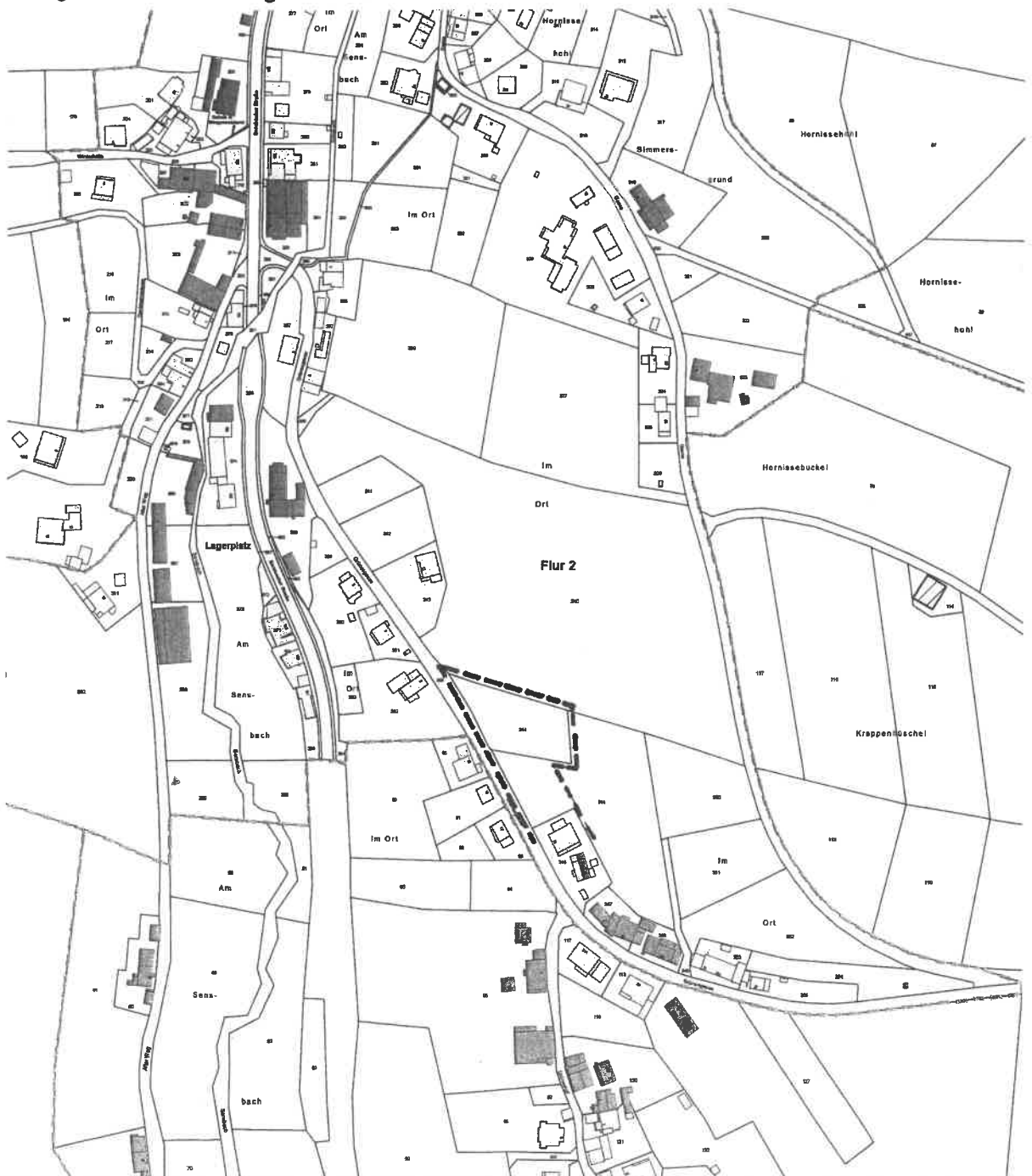
Im Vorgriff auf die Beschlüsse der Stadtverordneten hat der Magistrat am 17.05.2021 beschlossen, zunächst die Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemarkung Unter-Sensbach entlang der Grünesgasse.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Abrundungssatzung festgesetzt ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,26 ha. Die überbaubaren Flächen betragen ca. 840 m². Die im Geltungsbereich festgesetzte Ausgleichsfläche beträgt ca. 652 m².



ÜBERSICHTSPLAN

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Westen durch die Grünesgasse und die dortige gegenüberliegende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden schließt sich unmittelbar wiederum Wohnbebauung an.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden zurzeit als Grünland bzw. Frischwiesen zur Futtergewinnung genutzt. Sonstige landwirtschaftliche Nutzung besteht nicht.

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 dem 6.8.2010 rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Sensbachtal, Planteil Unter-Sensbach. Die Darstellung des betroffenen Bereiches ist „Wohnbaufläche geplant“.

Die Abrundungssatzung folgt demnach bereits bestehender Planungsabsichten und führt zu einer städtebaulich gewollten Nachverdichtung bzw. Nutzung innerörtlicher Baulandreserven.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Vorgaben der Raumordnung

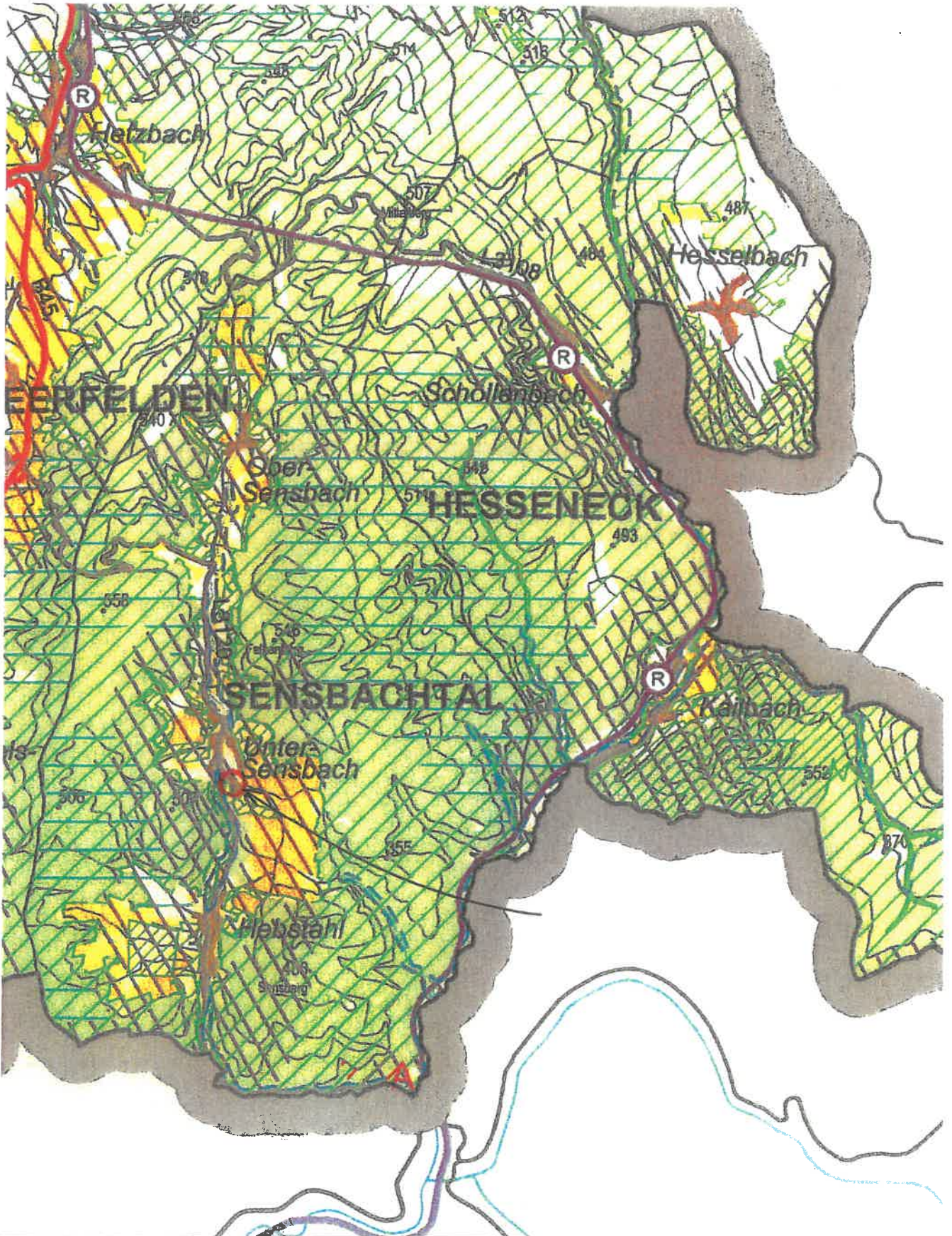
Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2000

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

Regionalplan 2010

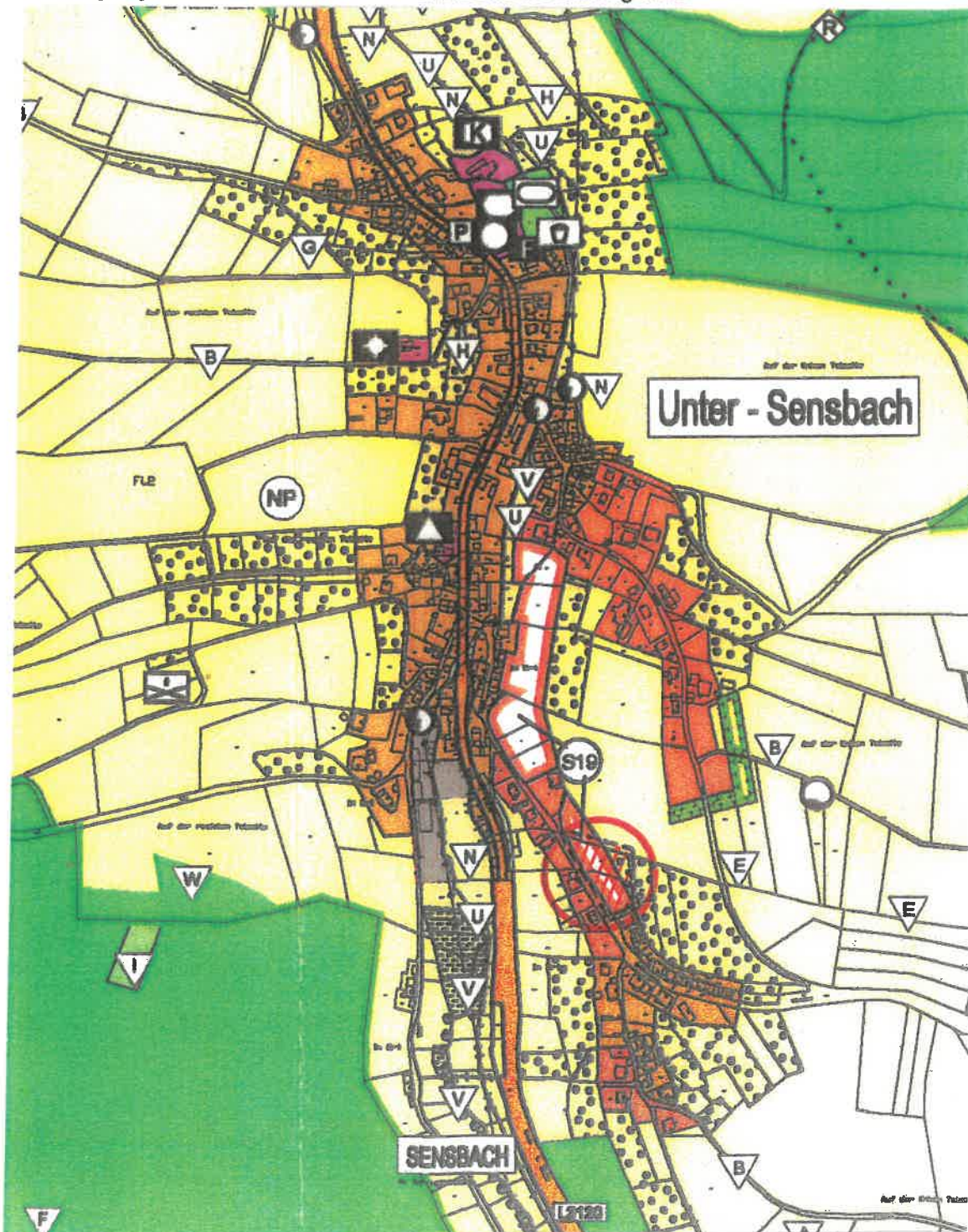
Im Regionalplan 2010 ist der Planbereich als „Siedlungsstruktur, Bestand“ sowie Bereich besonderer Klimafunktionen dargestellt.



AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN

4.2 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt („S19“). Die Planung folgt somit den städtebaulichen Zielen der ehemaligen Gemeinde Sensbachtal.

Für die Umsetzung der Planung bzw. die Bebauung der Grundstücke müssen keinerlei Erschließungsanlagen errichtet werden. Straße, öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation sowie Straßenbeleuchtung sind bereits vorhanden.



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten.

5. Planinhalte

Mit der Abrundungssatzung werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften gem. § 91 HBO 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 Grünesgasse 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. 1 Geschoß errichtet werden.

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Im Planbereich werden Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird – auch zur Nutzung der Sonnenenergie – keine Firstrichtung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb 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
- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche zur Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt; auf dieser Fläche sind min. 7 hochstämmige Obstbäume gem. beigefügter Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in die Satzung übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Satzung und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen oder Altstandorte) schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Festgestellte Bodenveränderungen sind der Kreisverwaltung zu melden.

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. Im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer wird jedoch trotzdem die vorbeschriebene Ausgleichsfläche bzw. die darauf durchzuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

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 Interessensausgleich 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 sowie der Schaffung der vorbeschriebenen Ausgleichsfläche werden betroffene Schutzgüter weitergehend gewürdigt. Das Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktionen gem. Regionalplan 2010 wird durch die Satzung nicht im maßgeblichen Umfang beeinträchtigt.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffsraumes und der bekannten Nutzung der in Anspruch genommenen Flächen (Grünland, landwirtschaftlich genutzt) 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 Grünesgasse und im Weiteren über die Landesstraße 3120.

7. **Kosten/Erschließung**

Die städtebaulichen Architektenleistungen werden von der Bauverwaltung der Stadt Oberzent erbracht. Für die geplanten Wohngebäude sind lediglich die erforderlichen Hausanschlussleitungen zu errichten

Magistrat der Stadt Oberzent

Kehrer, Bürgermeister

Anlage

Pflanzliste

ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke	Einzelbaum
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) *		●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●	
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)		●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Westdeutsche Bergland sein.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Obstsorten für raue Lagen (Lagen über 400 m und kühle, absonnige Lagen)

Äpfel

Brettacher
Graue Französische Renette
Hilde
Himbacher Grüner
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Lohrer Rambour
Rheinischer Bohnapfel
Rheinische Schafsnase
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schöner von Boskoop

Birnen

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Madame Verté
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Besonders vitale Obstsorten mit geringem Pflegeaufwand

Äpfel

Brettacher
Erbachhofer Weinapfel
Graue Französische Renette
Hilde
Himbacher Grüner
Jakob Fischer
Lohrer Rambour
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Trierer Weinapfel
Wöbers Rambour

Birnen

Gute Graue
Highland
Madame Verté
Mollebusch
Oberösterreichische Weinbirne

Heimische Bäume und Sträucher im Odenwaldkreis für naturnahe Pflanzungen

1. Südlicher zentraler Sandstein-Odenwald (Neckarseitentäler, Beerfelder und Würzberger Platte, Wegscheidekamm, Mossausenke, südliches Mümlingtal bis Erbach)

A) Bäume:

Betula pendula, Hängebirke (- 25 m)*
Carpinus betulus, Hainbuche (- 20 m)
Fagus sylvatica, Rotbuche (- 30 m)
Prunus avium, Vogelkirsche (- 20 m)
Quercus petraea, Traubeneiche (- 45 m)
Quercus robur, Stieleiche (- 50 m)
Sorbus aucuparia, Eberesche (- 15 m)

zusätzlich in geringen Stückzahlen:

Acer platanoides, Spitzahorn (- 30m)
Acer pseudoplatanus, Bergahorn (-40m)
Juglans regia, Walnuß (-30m)
Malus silvestris, Holzapfel (-10m)
Pyrus pyraeaster, Wildbirne (-20m)
Sorbus domestica, Speierling (- 20m)
Tilia cordata, Winterlinde (- 30m)

zusätzlich in feuchten bis naßen Bereichen und für Uferbepflanzungen:

Alnus glutinosa, Schwarzerle (- 25m)
Fraxinus excelsior, Esche (- 40m)
Prunus padus, Traubenkirsche (- 15m)
Salix fragilis, Bruchweide (- 15m)

B) Sträucher:

Corylus avellana, Haselnuß (- 7 m)
Cytisus scoparius, Besenginster (- 2 m)
Prunus spinosa, Schlehe (- 4 m)
Rhamnus frangula, Faulbaum (- 5 m)
Rubus fruticosus, Brombeere (- 3 m)
Rosa canina, Hundsrose (- 3 m)
Rubus idaeus, Himbeere (- 2 m)
Salix caprea, Salweide (- 8 m)
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (- 7 m)
Sambucus racemosa, Traubenholunder (- 4m)

Salix aurita, Ohr-Weide (-3m)
Salix cinerea, Grau-Weide (- 5m)
Salix viminalis, Korb-Weide (- 8m)
Viburnum opulus, Wasserschneeball, (- 4m)

2. Nördlicher zentraler Sandstein-Odenwald (Mainseitentäler, Sellplatte, Eichelsberge, Breuberg-Odenwald, nördliches Mümlingtal) und Vorderer Odenwald (Gersprenztal und Böllstein-Odenwald) sowie Löß-/Kalkböden im Raum Erbach-Michelstadt

A) Bäume:

Acer campestre, Feldahorn (- 15 m)
Carpinus betulus, Hainbuche (- 20 m)
Fanugus sylvatica, Rotbuche (- 30 m)
Prunus avium, Vogelkirsche (- 20 m)
Quercus petraea, Traubeneiche (- 45 m)
Quercus robur, Stieleiche (- 50 m)

zusätzlich in geringen Stückzahlen:

Acer platanoides, Spitzahorn (- 30m)
Acer pseudoplatanus, Bergahorn (-40m)
Juglans regia, Walnuß (-30m)
Malus silvestris, Holzapfel (-10m)
Pyrus pyraeaster, Wildbirne (-20m)
Sorbus domestica, Speierling (- 20m)
Tilia cordata, Winterlinde (- 30m)

zusätzlich in feuchten bis naßen Bereichen und für Uferbepflanzungen:

Alnus glutinosa, Schwarzerle (- 25m)
Fraxinus excelsior, Esche (- 40m)
Prunus padus, Traubenkirsche (- 15m)
Salix fragilis, Bruchweide (- 15m)

B) Sträucher:

Berberis vulgaris, Berberitze (- 3 m)
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel (- 4 m)
Corylus avellana, Haselnuß (- 7 m)
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn (- 6 m)
Crataegus oxyacantha, Zweigriffeliger Weißdorn (- 6 m)
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen (- 7 m)
Ligustrum vulgare, Liguster (- 5 m)
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche (- 3 m)
Prunus spinosa, Schlehe (- 4 m)
Rosa canina, Hundsrose (- 3 m)
Rubus caesius, Kratzbeere (- 3 m)
Rubus fruticosus, Brombeere (- 3 m)
Salix caprea, Salweide (- 8 m)
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (- 7 m)

Salix aurita, Ohr-Weide (-3m)
Salix cinerea, Grau-Weide (- 5m)
Salix viminalis, Korb-Weide (- 8m)
Viburnum opulus, Wasserschneeball, (- 4m)