

Bauleitplanung der Stadt Oberzent



Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) „Im Schulzengrund“, Stadtteil Finkenbach

Planzeichnung und Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 13.04.2021



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	10
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	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
	<u>Anlage</u>	
	Pflanzliste	

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aufgrund einer entsprechenden Nachfrage der Grundstückseigentümerin zur Bebauung ihres Grundstückes Flur 2 Nr. 42/12 tlw. und zur abschließenden städtebaulichen Ordnung des Planbereiches Im Schulzengrund im Stadtteil Finkenbach soll die Abrundungssatzung als Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. BauGB aufgestellt werden.

1.2 Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das vorhandene bäuerliche Anwesen mit Wohnhaus und Nebengebäuden sowie die jüngere Bebauung Im Schulzengrund haben die dortige Bebauung eingeleitet, die nun mit einer Satzung sinnvoll abgerundet und über geeignete Festsetzungen in die vorhandene Wohnbebauung der näheren Umgebung eingefügt werden kann. Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

2. Verfahren

2.1 Planverfahren

Der Magistrat der Stadt Oberzent hat nach eingehender Beratung des Sachverhaltes das Planverfahren mit einer vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vor einem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten eingeleitet. Diese ersten Beteiligungen fanden in der Zeit vom 26.10. bis 27.11.2020 statt. Aufgrund der Vorträge bzw. Bedenken der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises sowie des BUND-Odenwald hat der Magistrat in seiner Sitzung am 7.12.2020 beschlossen, die Satzung in dieser Form nicht weiter zu verfolgen.

Die Antragstellerin hat danach im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermines mit der Naturschutzbehörde einen neuen Standort für das geplante Wohngebäude festgelegt. Außerdem wurden als Übergang zum Außenbereich die von der Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in einen neuen Entwurf eingearbeitet und dem Magistrat in seiner Sitzung am 8.3.2021 zur erneuten Beratung vorgelegt. Der Magistrat hat danach einstimmig beschlossen, mit dieser neuen Planung erneut die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

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 Verfahrens-erleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemarkung Finkenbach, direkt an der erschließenden Straße Im Schulzengrund.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Abrundungs-satzung festgesetzt ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 550 m².



3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist im Westen durch das bäuerliche Anwesen Im Schulzengrund 5 A und im Norden durch die jüngere Bebauung Im Schulzengrund abgegrenzt. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück grenzt also mit 2 Seiten an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Im Süden und Osten schließt sich demnach der planungsrechtliche Außenbereich direkt an. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück wird zurzeit im Zusammenhang mit dem bäuerlichen Nebenerwerbsbetrieb als Weide bzw. Pferch genutzt.

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 rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Rothenberg, Ortsteil Finkenbach. Dieser stellt für das Plangebiet Außenbereich, Grünland und Streuobstbereich, dar. Allerdings ist auf dem Grundstück nur ein Obstbaum vorhanden. Dieser wird durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Vorgaben der Raumordnung

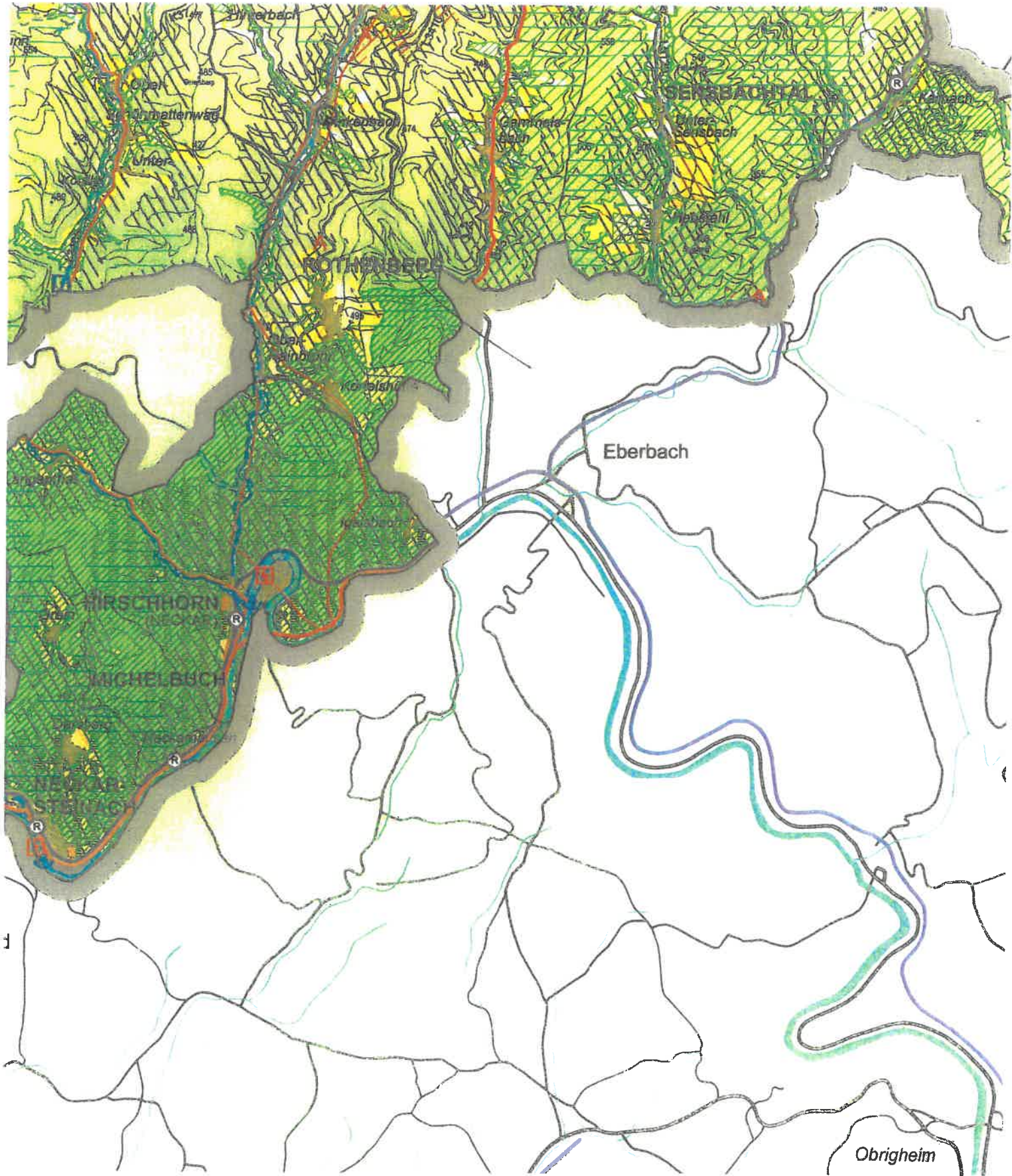
Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2000

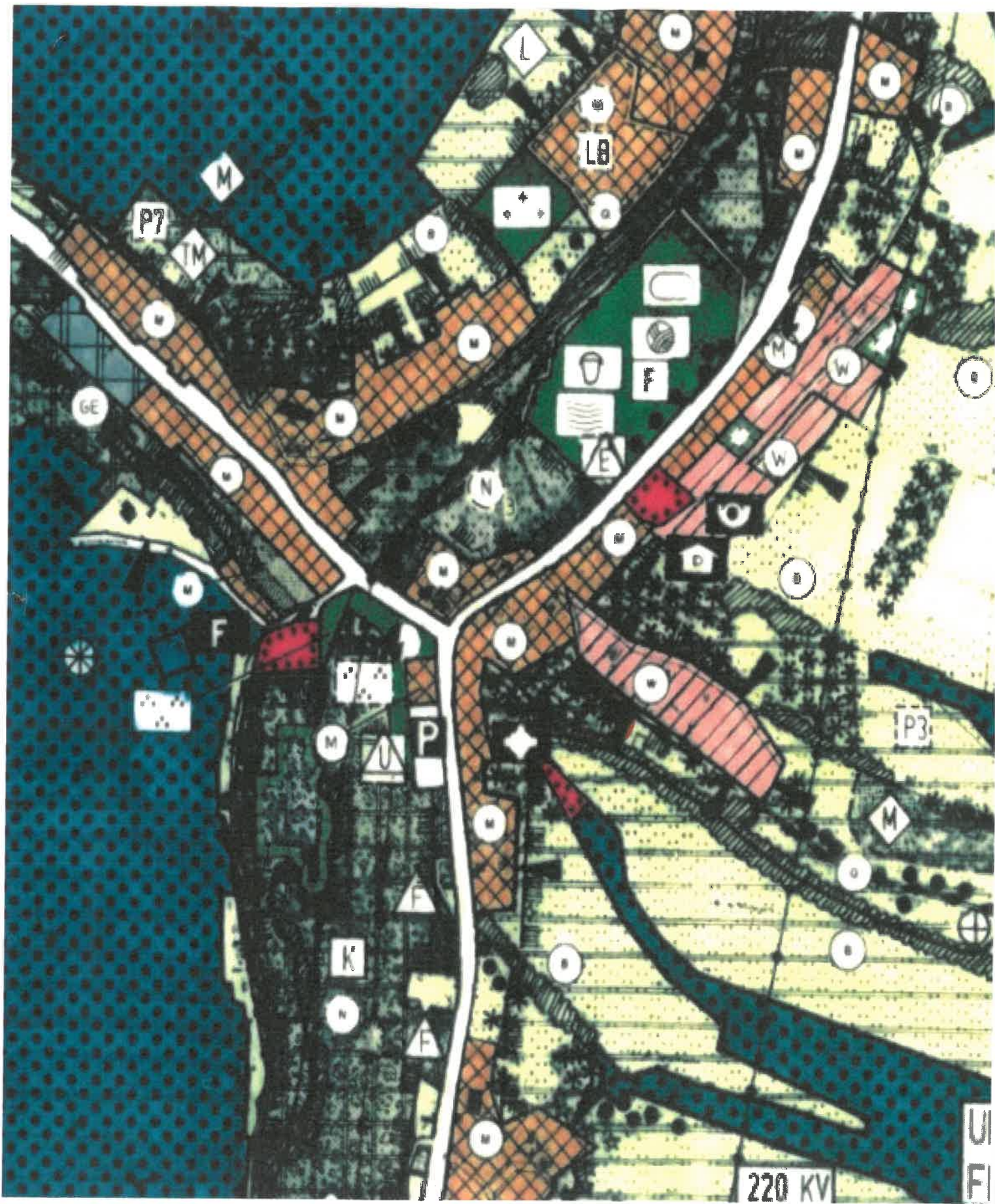
Die Planung entspricht voll umfänglich den Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2000 und dem im Änderungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplan 2020.

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 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADTTEIL FINKENBACH

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

Das geplante Wohngebäude hat sich hinsichtlich der Nutzung in die umgebende Wohnbebauung einzufügen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der konkreten vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück ein eingeschossiges Wohngebäude mit ca. 60 m² Grundfläche zulässig; keine Firsthöhe

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden bereits vorhandenen Wohnbebauung der Erschließungsstraße Im Schulzengrund sind ausreichend Maßstäbe für eine Einfügung gem. § 34 Abs. 1 BauGB vorhanden.

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer.

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 dem Baugrundstück eine min. dreireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Hierbei ist § 40 Abs. 4 BNatSchG bzw. die Verwendung gebietseigener Gehölzer zu beachten. Des Weiteren ist auf dem Baugrundstück min. 1 gebietseigener, hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Dem Bauantrag zu dem geplanten Wohngebäude 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 max. eingeschossige Bauweise festgesetzt. Der überbaubare Grundstücksbereich wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer mit roter, rotbrauner, dunkelbrauner Dacheindeckung oder Kiesschüttung.

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

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

5.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

5.3.1 Bodenfunde

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

5.3.2 Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

5.3.3 Bodenschutz

Aufgrund der geringen überbauten Fläche von ca. 60 m² bzw. der einhergehenden Eingriffsminimierung sind besondere Maßnahmen zum Bodenschutz nicht vorgesehen.

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 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 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 Beerfelder Straße und im Weiteren über die vorh. Erschließungsstraße Im Schulzengrund.

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. Alle sonstigen Erschließungseinrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in der Straße Im Schulzengrund vorhanden; Aufwendungen für Herstellung von Hausanschlüssen und Leitungsänderungen werden von der Antragstellerin übernommen.

Oberzent,

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 Hundsröse)	●	
<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.