

# Bauleitplanung der Stadt Oberzent



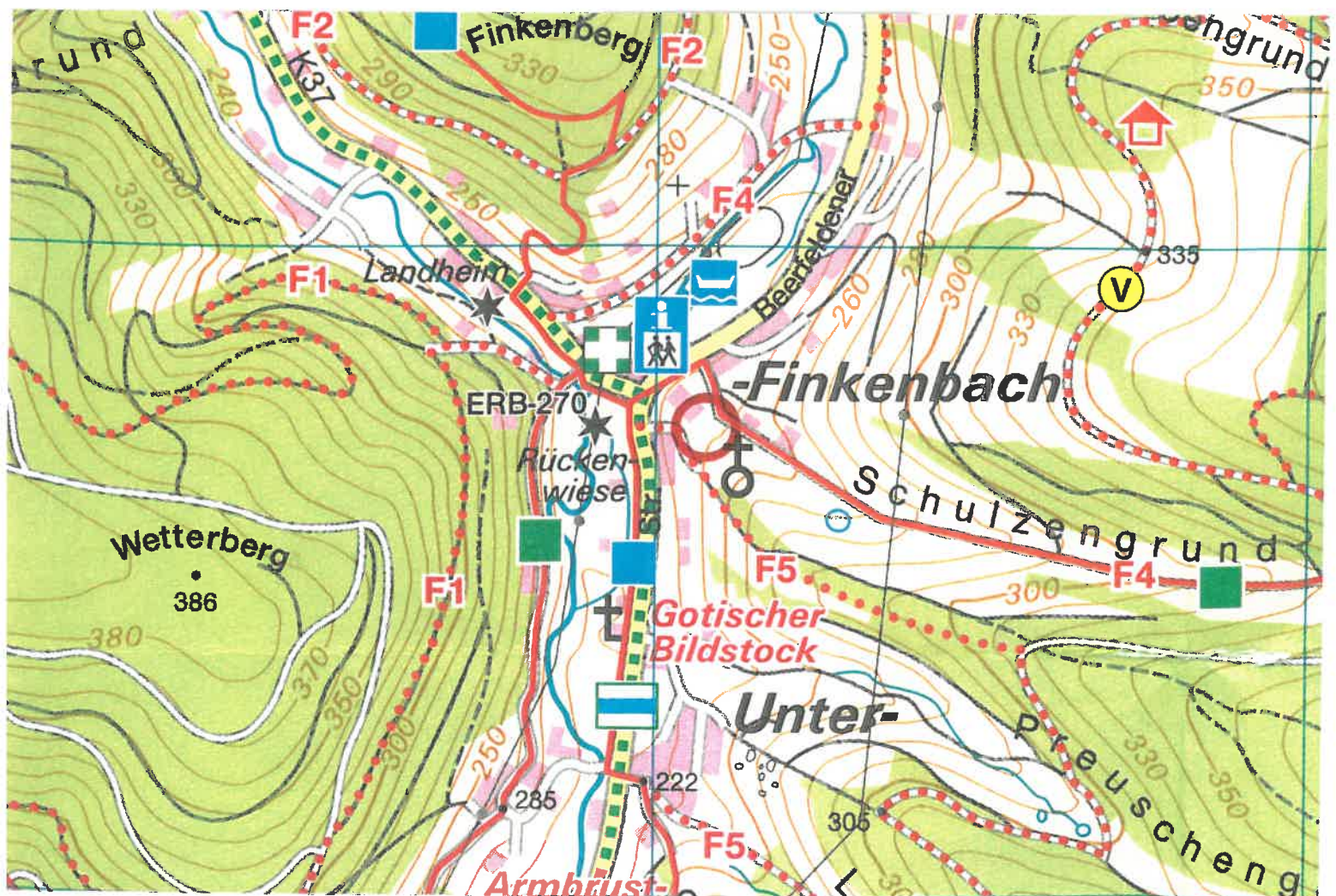
# Entwurf

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

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 20.10.2020



## 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	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

## **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 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.

## **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 m<sup>2</sup>.
- 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.

### **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 Abrundungssatzung festgesetzt ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 550 m<sup>2</sup>.

### 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

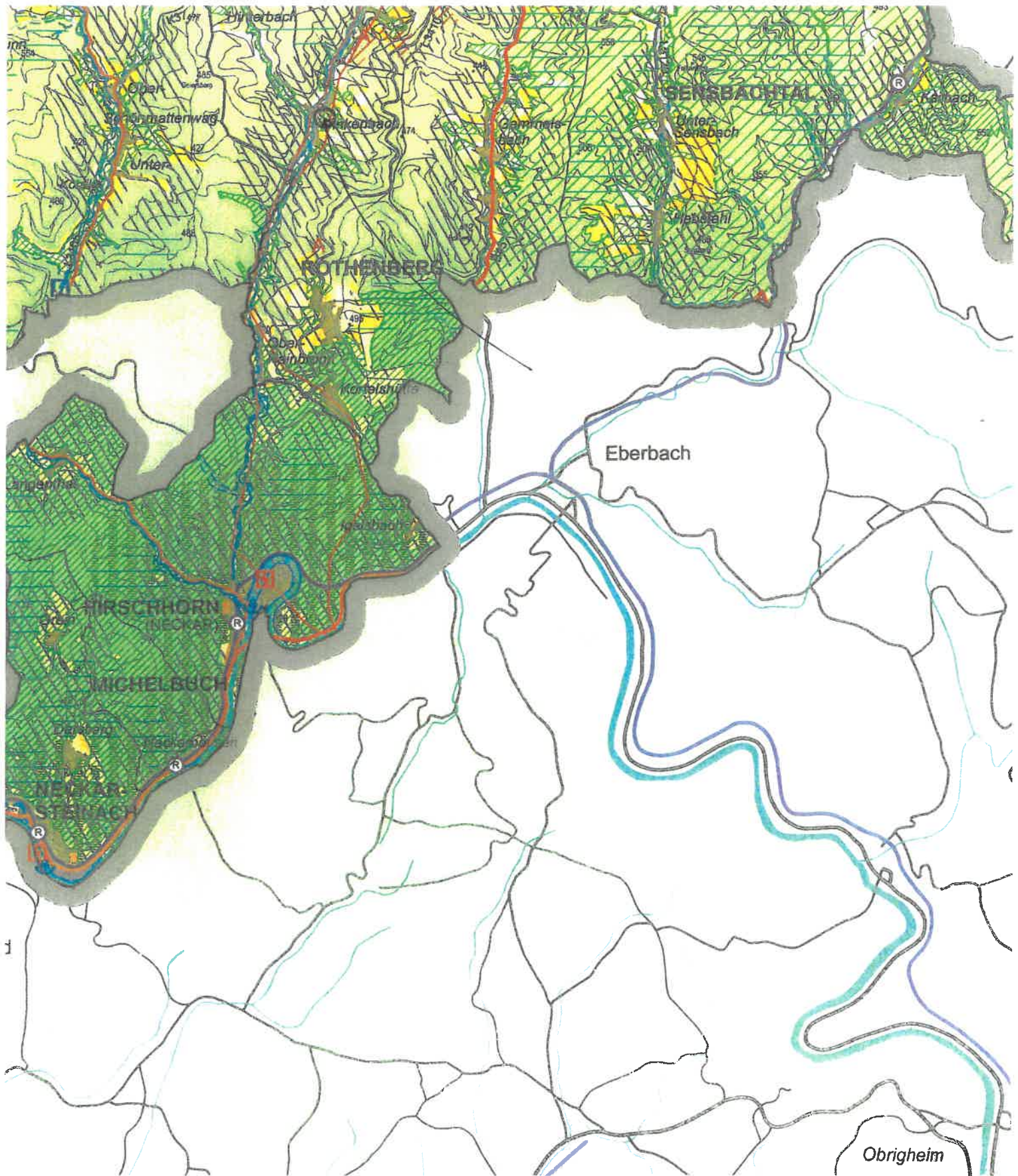
Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2000**

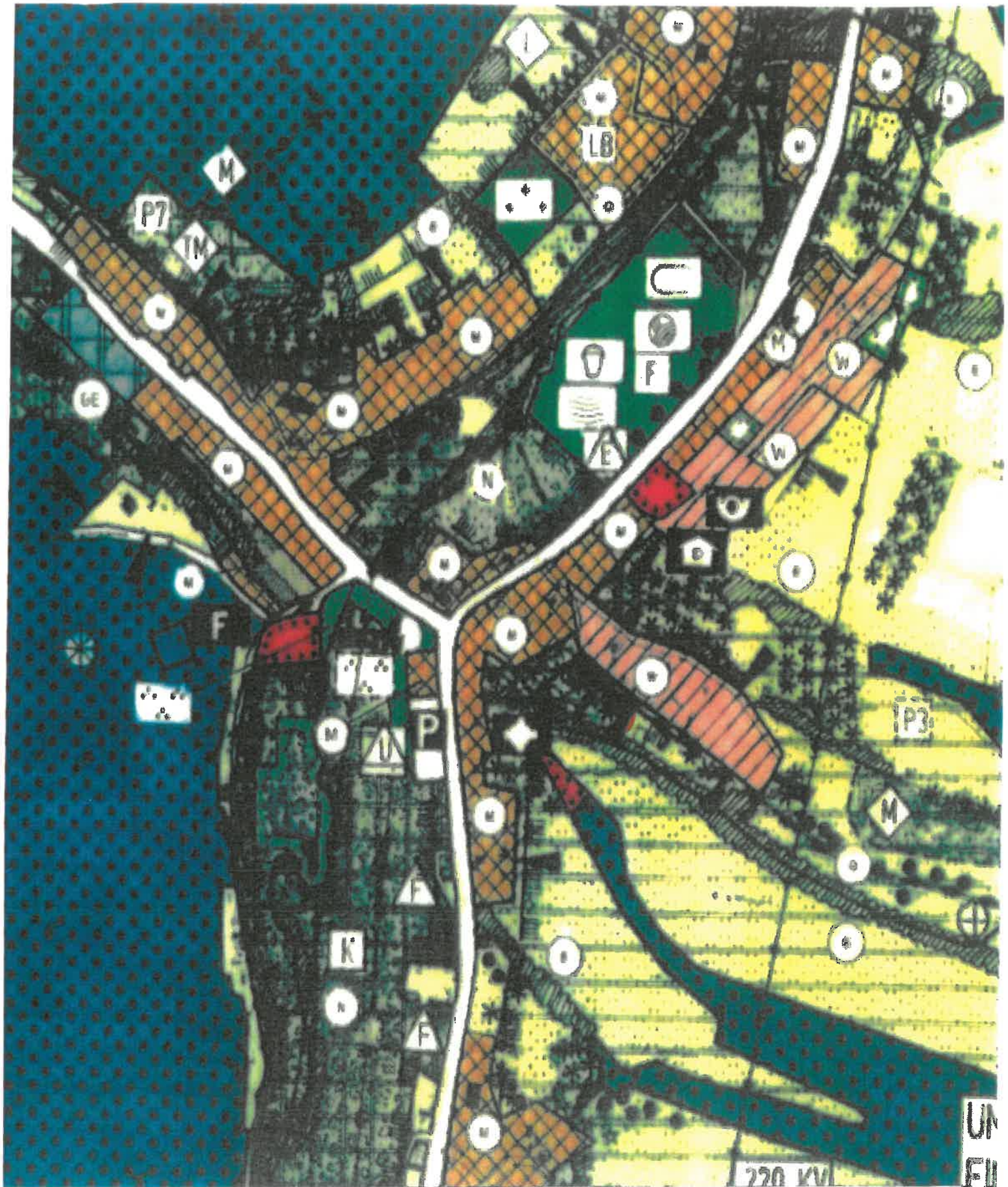
Die Planung entspricht voll umfänglich den Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2000 und dem im Änderungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplan 2020.

#### **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 eingeschößiges Wohngebäude mit ca. 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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