

## **BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

### TEIL 1, Ziele und Zwecke der Abrundungssatzung

1. Situation und Grundlagen
  - 1.1 Anlass und Ziel der Planung
  - 1.2 Planungsvorgaben
  - 1.3 Geltungsbereich
2. Planungsinhalt
  - 2.1 Geplantes Vorhaben
  - 2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.3 Erschließung, Stellplätze
3. Ver- und Entsorgung
4. Angaben zum Planverfahren
5. Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

### TEIL 2, Umweltbericht

- 1 Einleitung
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 3 Zusätzliche Angaben

## **1. Situation und Grundlagen**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Alte Straße“, auf den privaten Grundstücken Flur 7 Nr. 9/25 in der Gemarkung Olfen sollen überbaubare Grundstücksflächen für private Vorhaben festgesetzt werden.

Aufgrund der vorgegebenen städtebaulichen Situation mit der einseitig bebauten innerörtlichen Erschließungsstraße sieht der Magistrat die Voraussetzung für eine sinnvolle städtebauliche Abrundung in diesem Bereich als gegeben an.

### **1.2 Planungsvorgaben**

#### **1.2.1 Regionalplan**

Aufgrund der gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Bereich für die Landschaftsnutzung und Pflege, am Rande zu einem „Bereich für die Grundwassersicherung“ ausgewiesen, wobei aufgrund der topografischen örtlichen Verhältnisse die beiden Bereiche ausreichend voneinander abgegrenzt sind.

Natur und Umwelt – insbesondere die Tier- und Pflanzenwelt - sowie Böden, Wasser, Frischluftversorgung oder auch Erholungslandschaften werden aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie der Art der geplanten Nutzung nur untergeordnet in Anspruch genommen.

Bereiche für den Schutz und Entwicklung von Natur- und Landschaft werden nur untergeordnet in Anspruch genommen. Bereiche der besonderen Klimafunktionen, der Landschaftsnutzung und Pflege sowie Gewässer oder Retentionsräume werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Insgesamt wird festgestellt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

#### **1.2.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beerfelden stellt für den Planbereich Außenbereich gem. § 35 BauGB dar. Die tatsächliche Nutzung des Bereiches entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 (3) entsprechend geändert und die künftige Darstellung im Rahmen der Fortschreibung übernommen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung „Alte Straße“ liegt am Eingangsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Olfen und schließt eine größere Ausgleichsfläche im direkten Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen mit ein. Bebaubare Flächen und Ausgleichsfläche sind Bestandteil des Flurstückes Flur 7 Nr. 9/25.

## **2. Planungsinhalt**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Der Ortseingang von Olfen ist einseitig mit einem Dreiseitenhof bebaut. Durch die vorgelagerte Eingrünung ist der Ortsrand auf dieser Seite eindeutig und beinahe

beispielhaft definiert. Durch die Festsetzung einer Baufläche auf der gegenüberliegenden Seite und die diese umschließende geplante Streuobstwiese soll die städtebauliche Situation am Ortseingang vervollständigt werden.

Auf dieser geplanten Baufläche sollen Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und max. 8,0 m Firsthöhe errichtet werden dürfen. Diese einschränkenden Festsetzungen bewirken zwar geringere Gebäudegrößen als z. B. der Dreiseitenhof, aber somit wird der Topografie talseits besser Rechnung getragen.

Auf der neu geschaffenen Baufläche sind Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Die häusliche bzw. kleingärtnerische Nutzung der talseitigen Flächen unterhalb der Baugrenze werden strikt durch die festgesetzte Ausgleichsfläche abgegrenzt. Einer ausufernden Nutzung der Baugrundstücke zu Freizeitzwecken wird somit entgegengewirkt

## 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die umgebende bzw. anschließende Bebauung entspricht der eines dörflichen Mischgebietes und somit auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die umgebenden Gebäude im Planbereich sind durchweg zweigeschossig und werden teilweise durch Nebengebäude (Scheunen) noch überragt. Innerhalb der geplanten Baugrenzen sind Gebäude gem. § 34 Abs. 1 BauGB mit einer max. Firsthöhe von max. 8,0 m, bezogen auf die „Alte Straße“, zulässig.

## 2.3 Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Alte Straße“ und im weiteren Verlauf (ca. 100 m) durch die Landesstraße L 3120.

## 3. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

In der „Alten Straße“ sind entsprechende Anlagen zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung vorhanden.

Die Hausanschlüsse müssen jeweils noch hergestellt werden. Bezüglich des Kanalsystems ist anzumerken, dass nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden darf.

Das überschüssige, nicht schädlich belastete Oberflächen- und Niederschlagswasser wird – wie in Olfen üblich – über vorhandene Gräben dem Vorfluter zugeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Gebäude verwertet werden.

## 4. Angaben zum Planverfahren

Anlass zur Aufstellung der Abrundungssatzung war der Bauwunsch der Grundstückseigentümer. Dieser wurde mit Schreiben vom 27.10.2003 vorgetragen. Nach eingehender Beratung im Magistrat, den beteiligten Fachbehörden (Kreisbauamt, Naturschutzbehörde) sowie dem Ortsbeirat von Olfen (01.02.2005) hat die Stadt Beerfelden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am

23.08.2005 die Aufstellung der Satzung sowie die Offenlegung und die Beteiligung der Fachbehörden beschlossen. Die Offenlegung fand vom 10.10.2005 bis zum 07.11.2005 statt. In diesem Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden eingeholt. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2006 wurde nach Abwägung und Beschlussfassung über die einzelnen Stellungnahmen der Beschluss über die Satzung selbst gefasst mit der Maßgabe, die Änderungen und Ergänzungen, die im Zuge der Abwägung beschlossen, in den Planentwurf und die Begründung einzuarbeiten. Die Abrundungssatzung „Alte Straße“ wird somit als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Satzung wird somit gem. Hauptsatzung der Stadt Beerfelden nach Veröffentlichung rechtswirksam.

## **5. Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

Die Umweltbelange wurden nach Maßgabe der Kompensationsverordnung abgearbeitet. Demnach wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Eingriff am ehesten durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese in Form von min. 8 hochstämmigen einheimischen Obstbaumarten ausgeglichen werden kann. Die Pflanzung soll spätestens mit der Fertigstellung des geplanten Wohngebäudes bzw. der darauf folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich keine Anregungen oder Bedenken.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2006 abgewogen und der Planentwurf mit Begründung entsprechend geändert und ergänzt. Da die geplante Bebauung am Ortseingang zur Alten Straße in Olfen eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung darstellt und somit eine tatsächliche Abrundung des Ortsrandes darstellt, wurde dieser Plan auch nach Abwägung evtl. in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten beschlossen.

## TEIL 2, Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a S. 2 Nr. 2 BauGB

### 1. Einleitung

- a) Ziel der Abrundungssatzung „Alte Straße“ ist die Schaffung des Baurechtes für Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB  
Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen werden aufgrund der örtlichen Situation max. 1 – 2 Gebäude errichtet werden können. Durch die Begrenzung auf max. 1 Geschoss und max. 8,0 m Firsthöhe wird eine Einfügung der Vorhaben am Ortsrandbereich gesichert.
- b) Das Vorhaben ist nicht in der Liste der Anlage 1 über UVP-pflichtige Vorhaben aufgeführt und demnach auch nicht auf seine UVP-Pflichtigkeit hin zu untersuchen. Die sogenannte Vorprüfung im Einzelfall = Screening entfällt somit (insofern entfällt auch die Bekanntgabe des Ergebnisses des Screenings in der Bekanntmachung der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) Satz 2.2.)  
Die geplante Abrundungssatzung „Alte Straße“ liegt im Landschaftsschutzgebiet, Schutzzone I, „LSG Bergstraße-Odenwald“. Die Entlassung des beanspruchten Bereichs wurde aufgrund der örtlichen Situation durch das Regierungspräsidium Darmstadt in Aussicht gestellt.  
Im Plangebiet ist kein Biotop gem. der Hessischen Biotopkartierung vorhanden.  
Für das Plangebiet existieren keine Fachgesetze oder Fachpläne mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes, die für die Abrundungssatzung von Bedeutung wären.

Nach der Lage des Planbereiches, d. h. aufgrund der Umgebung mit der vorhandenen Bebauung im Ortseingangsbereich stellt die vorhandene Situation eine geradezu klassische Lage für die Aufstellung einer Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 dar.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- a) Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschl. der Merkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.  
Hierzu wird zunächst eine Bewertung nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) durchgeführt.

#### Bestand:

Die überbaubaren Grundstücksflächen betragen ca. 800 m<sup>2</sup>. Es handelt sich ausschließlich um Grünflächen. Im weiteren Bereich sind vereinzelt ältere Apfelbäume vorhanden.

Die Flächen werden landwirtschaftlich als Pferdeweiden (Standweiden mit Zufütterung) genutzt.

06.910	intensiv genutzte Wirtschaftswiesen		
	800 m <sup>2</sup> x 21 Pkt.	=	16.800 Pkte.

Bestand im Geltungsbereich, Biotopwert	=	16.800 Pkte.
--	---	--------------

### Planung:

Aufgrund der max. möglichen Eingriffe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, z. B. 2 Wohngebäude mit ca. 120 m<sup>2</sup> Grundfläche entsteht hierdurch folgender Eingriff:

10.700, überbaute Flächen		
2 x 120 = 240 m <sup>2</sup> x 3 Pkte.	=	720 Pkte.
11.221, gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten		
560 m <sup>2</sup> x 13 Pkte.	=	7.280 Pkte.
<hr/>		
<u>Biotopwert nach Planung</u>	=	<u>8.000 Pkte.</u>

Bilanzierung: 16.800 Pkte – 8.000 Pkte = 8.800 Pkte.

Der Biotopwert der Flächen im Planbereich vermindert sich um 8.800 Wertpunkte.

Als Erkenntnis aus vorstehender Berechnung wird festgestellt, dass die Weidenflächen das Umweltmerkmal darstellen, das erheblich von der Planung beeinträchtigt wird.

- b) Als Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes wird vorausgesehen, dass aufgrund der Vorbelastung und der Lage des Planbereiches einerseits und der Geringfügigkeit des zu erwartenden Eingriffes andererseits die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- c) Als Maßnahme zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf privaten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Streuobstwiesen angepflanzt. (8 hochstämmige einheimische Obstbaumsorten). Die Flächen und Maßnahmen werden vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellt und die Pflanzungen von ihm durchgeführt. Die Flächen eignen sich besonders, weil einerseits die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird und andererseits aufgrund der Lage eine Eingrünung des Ortsrandes und eine Vernetzung mit anderen Biotopstrukturen möglich wird. Als Zeithorizont für die Ausgleichsmaßnahmen wird die der Benutzung des ersten entstehenden Gebäudes folgenden Pflanzperiode festgesetzt. Hierüber ist mit der Stadt Beerfelden eine privatrechtliche Vereinbarung zu schließen. Diese ist Bestandteil dieser Abrundungssatzung.

### Ausgleich

06.910, intensiv genutzte Wirtschaftswiesen  
1.540 m<sup>2</sup> x 21 Pkte., wird zu  
03.120 Streuobstwiese neu angelegt  
1.540 m<sup>2</sup> x 31 Pkte.

Aufwertung: 1.540 m<sup>2</sup> x 10 Pkte. = 15.400 Pkte.

Aufgrund der erfolgten Aufwertung durch die Streuobstfläche entsteht ein Überschuss von 6.600 Biotopwertpunkten. Der Eingriff ist demnach mehr als ausgeglichen.

- d) Die Ziele der geplanten Abrundungssatzung bzw. der Bauwunsch der Grundstückseigentümer ist nur an der geplanten Stelle möglich. Insofern ist eine Prüfung alternativer Standorte nicht angebracht.
- umweltbezogene, negative Auswirkungen auf Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Planung bzw. das Vorhaben nicht zu erwarten.
  - Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie deren Wirkungsgefüge als auch die Landschaft und die biologische Vielfalt sind überschaubar und zu vernachlässigen
  - Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.
  - Wechselwirkungen zwischen diesen Gütern werden nicht gestört.

Im Sinne einer Umweltfolgeabschätzung wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- aufgrund der Lage des Planbereiches wird der Bodenschutzklausel in § 1 a (2) 3.1 BauGB – Vorrang der Innenentwicklung ausreichend Rechnung getragen.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7 b u. § 1 a (4) BauGB) werden durch die Planung nicht berührt.
- Die Eingriffsregelung (§ 1 a (3) BauGB) wurde angewendet.
- Durch die Planung bzw. das Vorhaben werden Immissionen nur üblichen und vor allem zulässigen Umfang ausgehen; ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) ist gesichert.

### **3. Zusätzliche Angaben**

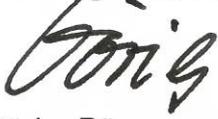
- a) Aufgrund der im Plangebiet möglichen sowie der Tatsache, dass der Planbereich nicht den Darstellungen von Fachplänen (FFH, Natura 2000, Biotopkartierung, Landschaftsplan) widerspricht und die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet LSG Bergstraße-Odenwald bereits in Aussicht gestellt wurde, wurde als technisches Verfahren nur die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach AAV angewendet.
- b) In der Umsetzung des „Monitorings“ bzw. der Überwachung der evtl. eintretenden Umweltauswirkungen sowie der unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung wird konzeptionell folgendes bestimmt:
1. Zur Umsetzung planerischer Festsetzungen und vertraglicher Regelungen wird im Hinblick auf den Ausgleich der Eingriffe ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen mit dem Ziel, die Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit dem Vorhaben zu verwirklichen.

2. Die Prognosen bezüglich der Lärmentwicklung sowie der verkehrlichen Belastung in der Alten Straße werden nach Ablauf des 3. Jahres nach Fertigstellung der Eingriffe neu bewertet.
- c) Nach Bewertung aller bekannten Umstände und Sachfragen besteht nach Abschluss dieses Umweltberichtes kein Grund, die Abrundungssatzung „Alte Straße“ nicht aufzustellen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10. Oktober bis 11. November 2005 statt.

Beerfelden, 29. September 2008

Der Magistrat der Stadt Beerfelden



Görig, Bürgermeister

