Bauleitplanung der Stadt Beerfelden Abrundungssatzung „Spälterwaldstraße“, Stadtteil Olfen

Begründung

als Anlage zur Satzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung:

Die Abrundungssatzung gilt für den Bereich der Grundstücke Flur 6, Nr. 13, 20/5, 20/6 und 20/1 sowie 20/7 (teilweise).

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Ausgelöst durch eine entsprechende Bauvoranfrage wurden mit dem Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Kreisbauamt, die Möglichkeiten einer Grundstücksbebaubarkeit bzw. die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erörtert. Als geeignetes Instrument wurde hierfür eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gewählt.

2.0 Einfügung in die Landesplanung und Bauleitplanung der Stadt Beerfelden

2.1 Im *Regionalplan Südhessen 2000* (Teilkarte 3, „Siedlung und Landschaft“) ist der Geltungsbereich der geplanten Abrundungssatzung als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt.

2.2 Der *Flächennutzungsplan* der Stadt Beerfelden wurde am 24.09.1979 vom Regierungspräsidium in Darmstadt genehmigt. Für den Geltungsbereich der geplanten Abrundungssatzung ist keine Baufläche, sondern „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB und teilweise „Wald“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird neu erstellt, ein Vorentwurf liegt vor. Die geplante Abrundungssatzung „Spälterwaldstraße“ wird in diesen Entwurf eingearbeitet. Das Änderungsverfahren des F-Planes kann erst weitergeführt werden, wenn ein integrationsfähiger Landschaftsplan vorliegt.

Die Satzung kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass diese aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

2.3 Der *Landschaftsplan* zum Flächennutzungsplan wird vom Landschafts- und Gartenarchitekt Volker W. Gürtler bearbeitet. Bereits im Jahr 1993 lag ein Vorentwurf zum Landschaftsplan vor. Eine erneute Bestandsaufnahme wurde inzwischen durchgeführt. Es fehlte seither noch die Biotopkartierung des Landes Hessen. Diese liegt mittlerweile vor und deren Ergebnisse bzw. Inhalte werden in den Landschaftsplan eingearbeitet.

2.4 Die Abrundungssatzung „Spälterwaldstraße“ bzw. der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt nicht im *Landschaftsschutzgebiet (LSG) Bergstraße-Odenwald*.

2.5 Der Magistrat der Stadt Beerfelden hat in seiner Sitzung am 22.01.2003 beschlossen, die Abrundungssatzung „Spälterwaldstraße“ aufzustellen bzw. das Planverfahren einzuleiten.

3.0 Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

- 3.1 Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flur 6 Nr. 13 wird zur Zeit als landwirtschaftliches Grünland intensiv durch Standbeweidung (Pferdehaltung) genutzt. Auf den hierzu südlich anschließenden Grundstücken im Bereich der Satzung sind ein landwirtschaftliches Nebengebäude (Pferdestall) sowie ein Carport errichtet. Nördlich an das zur Bebauung vorgesehene o. g. Grundstück schließt sich der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich gem. § 34 BauGB an. Desgleichen gilt für den dem o. g. Grundstück gegenüberliegenden westlichen Bereich. Auf den östlich zum Grundstück Flur 6 Nr. 13 gelegenen Grundstücken steht Wald.

Bei einer Bebauung des Grundstückes Flur 6 Nr. 13 kann der zur Vermeidung einer Gefahr erforderliche Abstand zum angrenzenden Wald ggf. nicht eingehalten werden. Die Stadt Beerfelden erklärt mit der vorliegenden Satzung lediglich die betroffenen Grundstücke als zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich gem. § 34 BauGB zugehörig. Die Stadt Beerfelden übernimmt somit keinerlei Verantwortung oder Haftung in jedweder Form, die evtl. aus dem o. a. unzureichenden Waldabstand führen. Darüber hinaus wird die Stadt Beerfelden eine entsprechende Haftungsausschlussvereinbarung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Bauantragstellern abschließen. Diese Vereinbarung wird auch eine Haftungsfreistellung des Landes Hessen, vertreten durch den Landesbetrieb HESSEN-Forst, Mümlingtalstraße 73, 64743 Beerfelden, als Eigentümer des Waldgrundstückes Flur 6 Nr. 12 und 11/3 einschließen.

4.0 Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

- 4.1 Der Bereich der Abrundungssatzung „Spälterwaldstraße“ ist über die innerörtliche Spälterwaldstraße, die Finkenbacher Straße und in deren weiteren Verlauf über die Landesstraße L 3120 verkehrsmäßig - auch hinsichtlich der Straßenbreiten und des sonstigen Ausbaues - ausreichend erschlossen. Vorsorglich soll jedoch im Rahmen der Bebauung über eine Grenzregelung die öffentliche Verkehrsfläche um ca. einen Meter verbreitert werden. Ein Ausbau dieser Verbreiterung ist jedoch noch nicht vorgesehen.
- 4.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist über die bestehenden örtlichen Anlagen sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt über eine private Sammelhausanschlussleitung, die ca. 25 m in öffentlichen, jedoch unbefestigten Flächen herzustellen ist.

In die Kanalanlage Olfen darf nur häusliches Abwasser eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Gebäude zu verwerten; überschüssiges nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück unbeschadet Rechte Dritter zu versickern oder über geeignete private Einrichtungen dem Vorfluter zuzuleiten.

5.0 Die bauliche und sonstige Nutzung

- 5.1 Im Bereich der Abrundungssatzung wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lediglich eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Der Gebäudebestand außerhalb des Satzungsbereiches ist derart einheitlich in Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt, so dass für künftige Bauvorhaben ausreichend Maßstäbe für ein Einfügen i. S. des § 34 (1) BauGB gegeben sind.

6.0 Maßnahmen zur Grünordnung bzw. zum Ausgleich des Eingriffes

Aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse im Satzungsbereich wird – in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises sowie der örtlichen Forstverwaltung – und gemäß den Vorgaben des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes - der Ausgleich an anderer Stelle vorgenommen:

Im Bereich des Naturschutzgebietes „Zum Roten Wasser“ werden funktionsgerechte Waldränder hergestellt; die dort vorhandenen Nadelhölzer wie Fichten, Kiefern und Stroben werden zurückgenommen und durch Neuanpflanzung von heimischen Laubbäumen und Strauchgehölzen ersetzt (sh. Waldwirtschaftsplan 2004).

Des weiteren wird über einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Beerfelden und den Ehel. Heinz und Mechthild Dörsam die Sicherung einer Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung von Weideflächen in Streuobstwiese) sichergestellt.

6.1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Berechnung:

1. Bestand:

Aufgrund der vorh. Bebauung im angrenzenden Bereich des Grundstückes Flur 6 Nr. 13 ist hierauf eine max. Ausnutzung von insgesamt GRZ = 0,5 = 550 m² als bebau- bzw. baulich nutzbare Fläche als realistisch anzunehmen (Einfügung gem. § 34 BauGB).

Typ vorh.: 06.200, Weiden (intensiv) = 21 P/m²
auf ca. 1.100 m² gesamt überbaubarer
Grundstücksfläche = 21 x 1.100 = 23.100 P

Typ gepl.: 10.700, überbaute Flächen = 3 P/m²
auf ca. 550 m² = 3 x 550 m² = 1.650 P
11.211, Nutzgarten = 14 x 550 m² = 7.700 P

Nach Eingriff vorh. = 9.350 P
somit auszugleichen: 23.100 P – 9.350 P = **13.750 P**

Ausgleich:

Im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises werden auf dem städtischen Grundstück Flur 2 Nr. 3/1, Forstabteilung 11 8 A2, 2000 m² Fichtenwald (100 x 20 m) in einen naturnahen Waldrand umgewandelt.

Diese Maßnahme ist im Waldwirtschaftsplan 2004 der Stadt Beerfelden festgeschrieben.

Des weiteren wird auf dem Privatgrundstück Flur 5 Nr. 53 die vorh. intensiv genutzte Weide in eine extensiv genutzte Streuobstfläche umgewandelt. Die Sicherung erfolgt durch den in der Anlage beigefügten privatrechtlichen Vertrag

Berechnung:

1. Typ vorh.: 01.229, Fichtenbestand
24 P/m² x 2000 m² = 48.000 P

Typ gepl.: 02.400, Hecken-, Gebüschpflanzung
27 P/m² x 2000 m² = 54.000 P
Aufwertung = 6.000 P

2. Typ vorh.: 06.200, Weiden, intensiv, auf
Grundstück Flur 5 Nr. 53
21 P/m² x 863 m² = 18.123 P

Typ gepl.: 03.120, Streuobstwiese neu
31 P/m² x 863 m² = 26.753 P
Aufwertung = 8.630 P

Ausgleich insgesamt: 6.000 P + 8.630 P = 14.630 P

Bilanzierung:

Der Ausgleich ist um (14.630 – 13.750) 880 Biotopwertpunkte größer als der Eingriff.

7.0 Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

7.1 Alle im Zusammenhang der mit der Abrundungssatzung und auch der Bebauung (evtl. erforderliche Änderungen und Neuherstellungen von Erschließungseinrichtungen auf privaten und öffentlichen Flächen sowie Flächen und Maßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen) werden von privater Seite getragen bzw. werden privatrechtlich geregelt. Für die Stadt Beerfelden fallen somit keinerlei Kosten an.

8.0 Die Planverwirklichung und das weitere Verfahren

8.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9.0 Die Beteiligung der Bürger an der Planung

9.1 Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... durch öffentliche Auslegung des Entwurfes.

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Der Satzungsbeschluss über die Abrundungssatzung „Spälterwaldstraße“, Stadtteil Olfen, erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am .....

Beerfelden, den

Görig, Bürgermeister