

Bauleitplanung der Stadt Oberzent



Bebauungsplan Nr. 5 „Der Hofacker, 1. Änderung“ gem. § 2 BauGB hier: 2. Änderung

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planstand: 06.01.2021

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	3
3.1	Lage und Abgrenzung	3
3.2	Bestandssituation	4
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	übergeordnete Planung	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Planinhalte	5
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	5 u. 6
5.2	Nachrichtliche Übernahme	6
6.	Auswirkungen der Planung	6
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6 u. 7
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.4	Hochwasser Schutz und Starkregen	8
6.5	Immissionen	8
6.6	Verkehr	8
7.	Kosten	8
8.	Zusammenfassende Erklärung	8

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aufgrund eines entsprechenden Bauwunsches des Grundstückseigentümers soll die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche, best. aus 2 Grundstücken als Baugrundstück festgesetzt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Aus heutiger Sicht sind im Nachhinein keine Gründe erkennbar, warum diese beiden Grundstücke direkt am Wendehammer des Wohngebietes an der Theodor-Heuss-Straße nicht auch als Wohnbauflächen festgesetzt wurden. Städtebaulich stellen diese beiden Grundstücke eine erschlossene innerörtliche Baulandreserve dar. Durch diese städtebauliche Nachverdichtung werden keine privaten noch öffentlichen Belange berührt. Die Grundstücke grenzen direkt an den Wendehammer der Theodor-Heuss-Straße an. Alle erforderlichen Erschließungseinrichtungen sind bereits vorhanden.

2. Verfahren

Die Änderung des B.-Planes 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 ist aus dem bestehenden und dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet bzw. der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Der Hofacker, 1. Änderung“ liegt direkt am Wendehammer des Wohngebietes der Theodor-Heuss-Straße und ist über die Bebauung an der Häfengasse sowie der

Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Der Planbereich entspricht der Größe der beiden betroffenen Grundstücke und hat eine Größe von insgesamt 723 m².

Stadt Oberzent
Bebauungsplan Nr. 5 „Der Hofacker, 1. Änderung“
hier: 2. Änderung

3.2 Bestandssituation

Die beiden Grundstücke im Bereich der Änderung werden kleingärtnerisch und als Brennholzlagerplatz genutzt. Die beiden Grundstücke grenzen direkt an den Wendehammer der Theodor-Heuss-Str. an und sind über diesen mit allen sonstigen erforderlichen Einrichtungen erschlossen.

Altlastensituation

Im Plangebiet der Bebauungsplanänderung sind keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Der Hofacker, 1. Änderung“ ist der Planbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BauGB festgesetzt. Der direkt angrenzende Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer max. 2-geschoßigen und offenen Bauweise festgesetzt.

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.

4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten.

5. Planinhalte

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Im Folgenden werden die Planinhalte begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der umgebenden Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße bzw. der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Der Hofacker, 1. Änderung, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer max. 2-geschossigen und offenen Bauweise werden diese Festsetzungen auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Im Planbereich bzw. auf den beiden Grundstücken wird über Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

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:

- Ausschluss metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen

Örtliche Bauvorschriften

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 5 „Der Hofacker, 1. Änderung“ werden voll umfänglich übernommen. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Art der baulichen Nutzung: WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,4
- 1-geschoßige Gebäude mit Satteldach, max. 50° Dachneigung mit Dachaufbauten, die die Hälfte der Firstlänge betragen dürfen
- Dachdeckung: naturrot oder engobiert
- 2-geschoßige Gebäude max. 30° Dachneigung, ohne Dachaufbauten, sonst wie vor
- Nebengebäude: massiv, bis 25 m² überbaute Fläche, max. 3,0 m hoch, mit Flachdach, Sattel- oder Pultdach bis 20° Dachneigung
- Einfriedigung: Drahtgeflecht, Jägerzaun oder lebende Hecke, max. 1,0 m hoch, mit Naturstein- oder Klinkersockel

Diese Festsetzungen wurden im Sinne der Gleichbehandlung mit der umgebenden Bebauung getroffen. Ausnahmen und Befreiungen sind, soweit keine nachbarlichen Belange berührt werden, jedoch zulässig.

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in die Satzung übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Regenwasserzisterne

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

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes sind keine weiteren Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen, Hof- und Stellplatzflächen erforderlich.

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 Allgemeine Wohngebiet die erforderliche Nutzungsverträglichkeit gegeben.

6.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt direkt über den Wendehammer der Theodor-Heuss-Straße und im Weiteren Verlauf über die Freiherr-vom-Stein-Straße in Richtung Airlenbacher Straße oder Landrat-Ackermann-Straße.

7. Kosten

Die städtebaulichen Architektenleistungen werden von der Bauverwaltung der Stadt Oberzent erbracht. Kosten zur Erschließung des Planbereiches werden aufgrund vorhandener Einrichtungen nicht entstehen.

8. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um intensiv genutzte Gartenanlagen sowie Holzlagerplätze zur privaten Brennholzbeschaffung. Der betroffene Bereich liegt im Stadtgebiet Beerfeldens in einem förmlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der intensiven Vorbelastung der Grundstücke konnte auf eine weitergehende Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erbrachte keine einzige Stellungnahme oder Äußerung.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die darin vorgebrachten Hinweise wurden in den Planentwurf übernommen.

Oberzent, 06.01.2021

Magistrat der Stadt Oberzent



Kehrer, Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Oberzent, 06.01.2021

Magistrat der Stadt Oberzent



Kehrer, Bürgermeister

