Gemeinde Nauheim

Einbeziehungssatzung / Abrundungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Mainzer Landstraße / L 3040“

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass, Ziele, Zweck 3
2 Planungsrechtliche Situation 3
2.1 Regionalplan Südhessen 3
2.2 Flächennutzungsplan 3
2.3 Bebauungsplan 4
2.4 Schutzgebietsausweisungen 4
2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung 4
2.6 Altlasten 4
2.7 Städtebauliche Entwicklung 4
3 Ver- und Entsorgung 4
4 Immissionen, Emmissionen 4
5 Artenschutz 5
6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 5
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter sind: 5
6.2 Ermittlung des vorläufigen Ausgleichsflächenbedarfs 6
7 Umweltbericht 7
8 Kartengrundlage 7
9 Anlage 8

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).
Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Die im Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegenden Grundstücke Flur 13, Flurstücke 354 und 363/2 sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, werden aber von der Bauaufsicht als Außenbereichsgrundstücke bewertet. Demnach ist eine Bebauung der Grundstücke erheblich erschwert bzw. unmöglich. Um die Grundstücke baulich nutzen zu können, ist es erforderlich, eine s. g. Abrundungssatzung zu beschließen.

Das Einbeziehungsgebiet hat eine Fläche von 659 m².

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:
- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine umweltprüfungspflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten

Die materiellen Voraussetzungen für eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegen vor. Die o.g. Grundstücke grenzen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und sind durch dessen Nutzung geprägt. Die Bebauung der Grundstücke ist durch wenige städtebauliche Regelungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Prägung des Gebietes ergibt sich durch die angrenzende Bebauung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche, Bestand/geplant“ dargestellt. Östlich schließt ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug an.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim als gemischte Baufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.4 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet keine vorhanden.
Es befinden sich weder im Plangebiet der Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), noch im Plangebiet der Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil, Bereich „Seichböhl“. Die Schutzgebiete grenzen direkt an.

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht notwendig.

2.6 Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2.7 Städtebauliche Entwicklung

Durch die Abrundungssatzung soll Wohnraum geschaffen werden. Im Plangebiet soll entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Wohnbebauung entstehen, welche in einem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO zulässig ist. Die Wohnbebauung muss sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut wird, in die nähere Umgebung einfügen.

3 VER- UND ENTSORGUNG

Die durch die Einbeziehungssatzung mögliche Bebauung muss an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Dach- und Oberflächenentwässerung sind gemäß gemeindlicher Entwässerungssatzung vorzunehmen.

4 IMMISSIONEN, EMMISSIONEN

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung richtet sich nach der umliegenden Bebauung gemäß § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. ~~Zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung des Geltungsbereiches sind daher keine Maßnahmen erforderlich.~~

Aufgrund der örtlichen Lage an der Mainzer Landstraße und Kreuzungsbereich zur L3040 können Orientierungswertüberschreitungen auftreten. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich auch zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen, wie Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, kommen.

5 ARTENSCHUTZ

Die vorgesehene Abrundungssatzung greift nicht direkt in das Vogelschutzgebiet ein. Die Wirkungen des Baus eines zusätzlichen Wohnhauses führen angesichts der Lage im Kreuzungsbereich zweier Landesstraßen mit hoher Verkehrsbelastung und in Benachbarung zu weiterer Bebauung für das Vogelschutzgebiet insgesamt aber auch bei kleinräumiger Betrachtung nicht zu erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.
Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes 6016-402 ‚Streuobst-Trockenwiesen bei Königstätten und Nauheim‘ durch die Ergänzung der vorhandenen Bebauung an der Mainzer Landstraße um ein Wohnhaus ist nicht zu erwarten.

Folgendes ist jedoch umzusetzen:
Die Räumung des Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf für Vögel dienender Strukturen muss zwischen Anfang Oktober und Ende Februar liegen. Bauarbeiten dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) durchgeführt werden, um Störungen mit jagenden Fledermäusen zu vermeiden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 2 Nistkästen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter fest zu integrieren (sog. Niststeine). Auch sind bei der Errichtung von Neubauten in die Wände Quartiere für Fledermäuse zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine).

6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wurde die Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz angewendet.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter sind:

<u>Schutzgut Boden/Wasser</u>
- Limitierung der Versiegelung durch maximale GR 170 m²
- Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort
- Verwendung offenporiger Beläge

<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>
- Limitierung der Wandhöhe

6.2 Ermittlung des vorläufigen Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des vorläufigen Ausgleichsbedarfs erfolgt eine Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere.

Bestand:

Grundstück	Größe	Nutzungsart	Wertpunkte (WP) je m²	WP-Gesamt
Flur 13, Flurstück 363/2	260 m²	Typ-Nr. 11.211 Grabeland, Gärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke, meist nicht gewerbsmäßig genutzt	19 WP/m²	4.940 WP
Flur 13, Flurstück 354	399 m²	Typ-Nr. 11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14 WP/m²	5.586 WP
Gesamtwertpunkte:				**10.526 WP**

Geplant:

Bauvorhaben	Größe	Nutzungsart	Wertpunkte (WP) je m²	WP-Gesamt
Wohnhaus	116 m²	Typ-Nr. ~~10.715~~ 10.710 Dachfläche, nicht begrünt, mit zulässiger Regenversickerung	~~6~~ 3 WP/m²	~~696~~ 348 WP
Pflasterfläche (Zufahrt, Stellplatz)	35 m²	z. B. Typ-Nr. 10.540 Befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengitterseine o.ä.	7 WP/m²	245 WP
Garten	508 m²	Typ-Nr. 11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14 WP/m²	7.112 WP
3 Obstbäume	~~5~~ 3 m² / Baum	Typ-Nr. 04.210 Baumgruppe /Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume, ab 3 Bäume	34 WP/m²	~~510~~ 306 WP
Gesamtwertpunkte:				**~~8.563~~ 8.011 WP**

Dadurch ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf: **~~1.963~~ 2.515 WP**

Ein Ausgleich sollte dabei in Form eines gemischten Gehölzstreifens mit heimischen Arten als Ortsrandeingrünung oder über die Aufwertung eines Grundstückes durch die Anpflanzung von heimischen Obstbäumen erfolgen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird gesondert über eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Nauheim und dem Bauherrn gesichert.

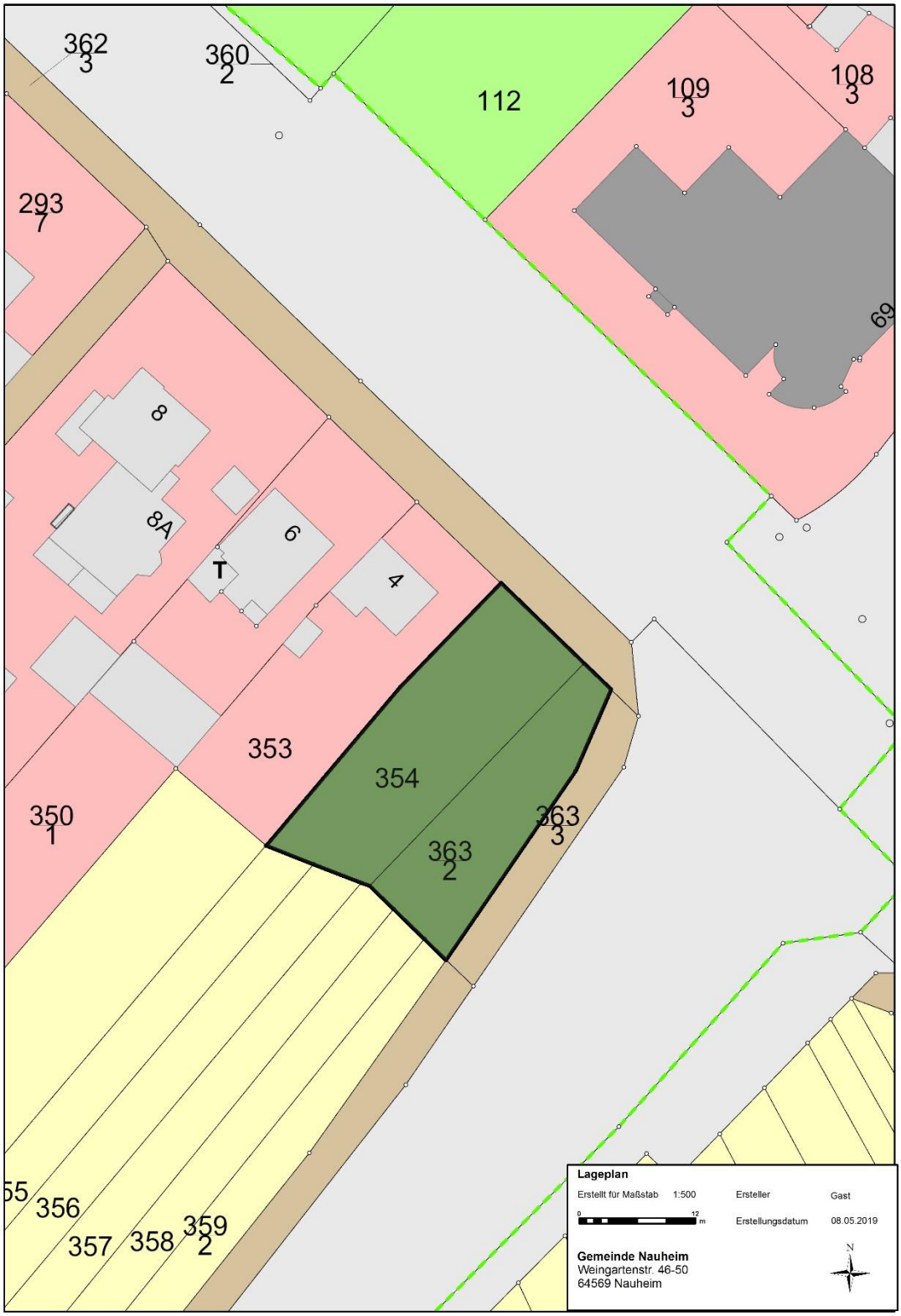
Die Umsetzung des Ausgleichsflächenbedarfs ist dabei nicht auf landwirtschaftlichen Flächen umzusetzen. Bei der geplanten Anpflanzung eines Gehölzstreifens (Ausgleich) als Ortsrandeingrünung sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen nach dem Hessischen Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.

7 UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich.

8 KARTENGRUNDLAGE

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.

9 ANLAGE

Lageplan mit Geltungsbereich.