

Gemeinde Modautal

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB, Gemarkung
Lützelbach "Obergasse 9a, Flur 1, Flurstücke 64/5, 65/4"

Begründung



Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

Darmstadt, 02.09.2021

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Bei dem Grundstück Flur 1, Nr. 64/5 und Nr. 65/4 in Lützelbach, Obergasse 9a handelt es sich um ein Baugrundstück, das mit eigener Erschließungszufahrt von der Obergasse von dem vorderliegenden Grundstück Obergasse 9 abgetrennt wurde. Alle kommunalen Gebühren und Abgaben wurden seither entrichtet.

Für das Grundstück gab es für den ehemaligen Eigentümer eine genehmigte Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus, die jedoch nicht verlängert wurde und deshalb verfallen ist. Im Februar 2018 gab es für einen Bauantrag für dieses Grundstück dann einen Ablehnungsbescheid der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg, da das betroffene Grundstück im Außenbereich liege.

Vom Ortsbeirat und der Gemeindevertretung der Gemeinde Modautal wurde im Januar 2020 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung empfohlen.

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die Absicht der neuen Grundstückseigentümer der Flurstücke 64/5 und 65/4, ein Einfamilienwohnhaus zu errichten und damit auch eine Arrondierung des bestehenden östlichen Ortsrands von Lützelbach zu erzielen.

Mit dem Aufstellen einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für eine Bebauung nach dem Baugesetzbuch hergestellt.

2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an am östlichen Ortsrand von Lützelbach und beinhaltet die Flurstücke 64/5 und 65/4 mit einer Grundstücksfläche von ca. 1000 m².

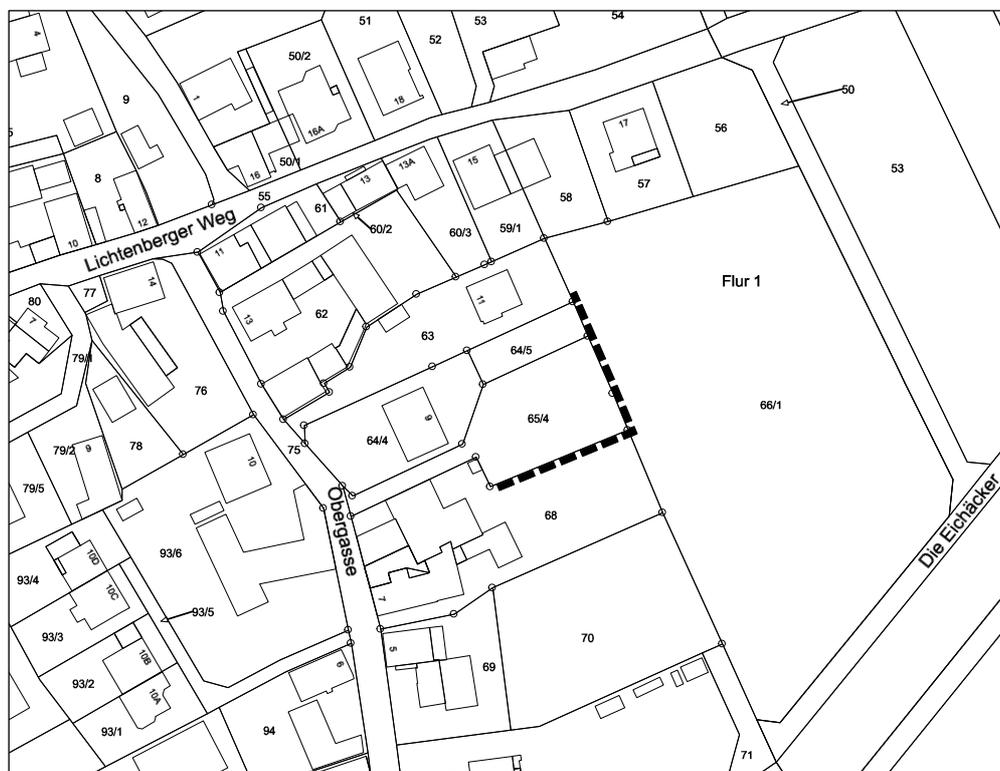


Abbildung 1: Katastrerausschnitt der Gemeinde Modautal, Ortsteil Lützelbach, Grundstück Obergasse 9a

3 Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde (s. Abbildung 2) liegt das Vorhaben auf der Grenzlinie zwischen der Darstellung „Gemischte Baufläche – Bestand“ und der Darstellung „Kleingärten/Gärten“ am östlichen Rand des Siedlungsbereichs von Lützelbach. Diese Darstellung ist allerdings durch die Satzung LÜ 04, die für diese Fläche ein Gewerbegebiet für ein Holzlager festgesetzt hat, hinfällig geworden.

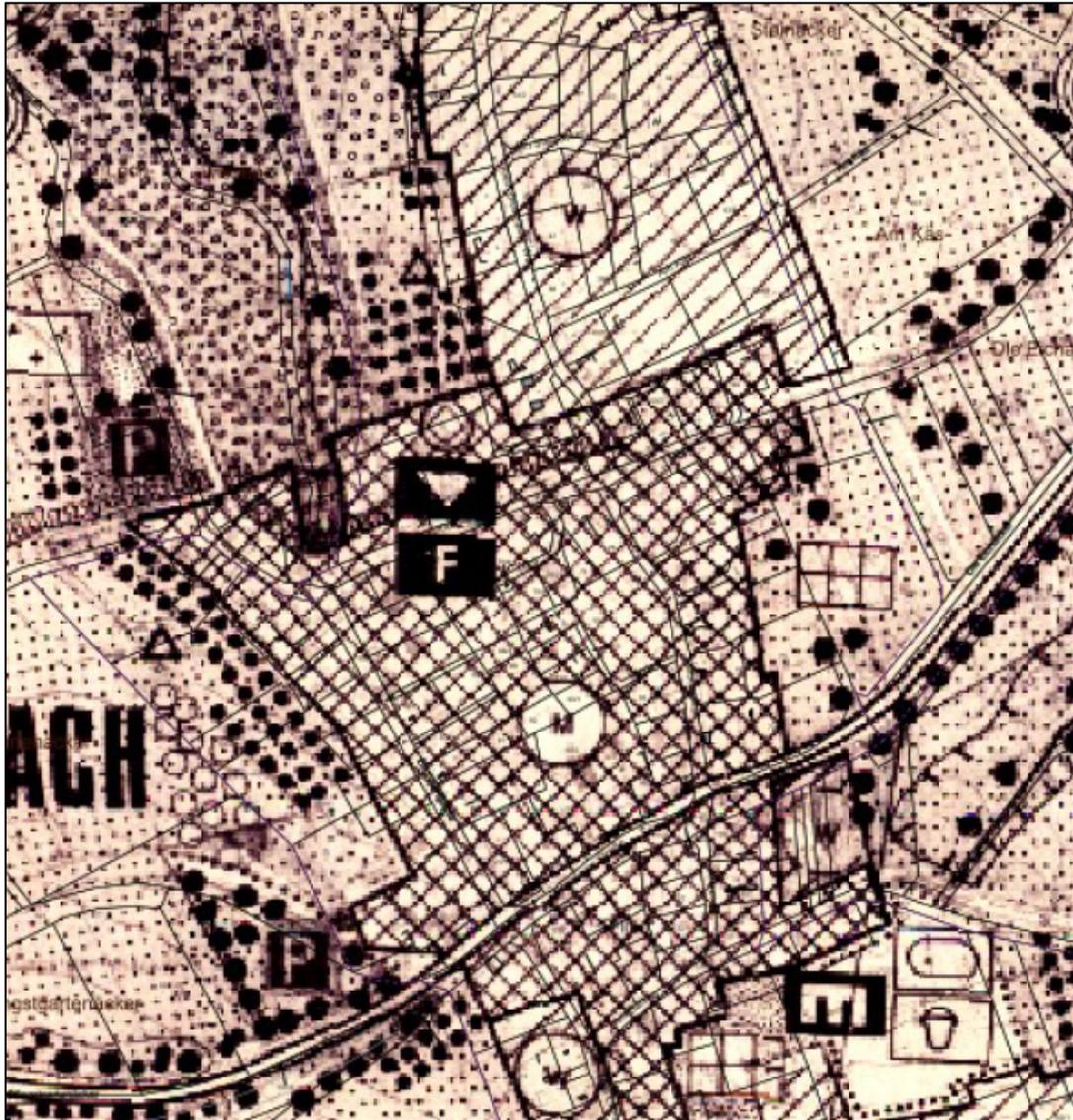


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Modautal, Ortsteil Lützelbach

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die städtebaulichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gegeben:

Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich mit einbezogen werden soll.

Weder durch die Lage noch durch die Größe des Grundstücks hat diese Außenbereichsfläche ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dort die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfordern würde.

Die Einbeziehung einer kleinen Fläche im Sinne einer Arrondierung des Ortsrands ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (siehe Anhang 1) gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB sind somit erfüllt.

5 Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festgesetzt werden.

5.1 Art und Maß

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung und ermöglicht dem Eigentümer ein ausreichendes Maß an Entwicklung.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft

Entlang den äußeren Grenzen des Satzungsbereichs werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen. Diese Fläche fungiert auch als Fläche zum Ausgleich für den Eingriff und als Ortsrandeingrünung.

5.3 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem Grundstück sind eine Esskastanie und ein Pflaumenbaum als einzige erhaltenswerte Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

6 Umweltbelange

6.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das Satzungsgebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit faunistischen Untersuchungen und der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet.

Die Erkenntnisse dieser Untersuchungen zum Satzungsgebiet sind dem Fachbeitrag zu entnehmen (Anlage 1). Im Hinblick auf den Artenschutz kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung nicht zu Tatbeständen des § 44 BNatSchG führt, wenn die rechtlichen zeitlichen Vorgaben für die Rodung von Bäumen und Gehölzen, bzw. für den Abbruch von Gebäuden eingehalten werden. Hierauf wird in der Satzung hingewiesen.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Eingriffe in Natur- und Landschaft sind bei Planungsvorhaben unter Beibehalt der Planungsziele zu minimieren und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Zur Ermittlung des Umfangs der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichsbedarf wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt (s. Anlage 2). In Abstimmung mit dem Bauherrn wurden die beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten. Die landschaftsökologischen Maßnahmen bei der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks sind Plan 2 des o.g. Gutachtens zu entnehmen.

Im Satzungsgebiet sind folgende Ausgleichsmaßnahmen und zusätzliche Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

- Eingrünung des Grundstücks durch freiwachsende Hecken mit standortgerechten Gehölzen.
- Erhalt von zwei größeren Laubbäumen
- Begrünung von Dächern
- Versickerungsfähige Ausführung von Flächenbefestigungen
- Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse
- Mindestabstände von Zäunen zum Boden

Trotz dieser Maßnahmen ist ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich auf diesem Grundstück nicht möglich. Die naturschutzrechtliche Wertminderung gemäß hessischer Kompensationsverordnung beträgt gegenüber dem derzeitigen Bestandswert 11%, bzw. 2.138 Wertepunkte.

Da der Grundstückseigentümer keine Möglichkeit hat, diesen Ausgleich auf einem anderen Grundstück in Lützelbach oder durch andere Maßnahmen zu realisieren, soll der Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Modautal erfolgen. Hierzu ist ein Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer zu schließen.

7 Verfahrensdaten

- Aufstellungsbeschluss und Billigung des Satzungsentwurfs: xx.xx.xxxx
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses xx.xx.xxxx
- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
- Satzungsbeschluss: xx.xx.xxxx
- Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschluss xx.xx.xxxx

8 Anlagen zur Begründung

Anlagen zur Begründung sind folgende Gutachten:

- [1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, 16.08.2021
- [2] Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, 16.08.2021

Darmstadt, 02.09.2021