

Gemeinde Otzberg
Ortsteil Lengfeld

Bebauungsplan „Zum Borngraben“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC00018-P
Bearbeitet: Dezember 2020

Inhalt

1. Ziel der Planung.....	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3. Übergeordnete Planungen.....	3
4. Beschreibung des Plangebietes.....	4
4.1. Lage und Bestandsbeschreibung.....	4
4.2. Landschaftsplanerische Zielsetzung	4
5. Planung	5
5.1. Art und Umfang der baulichen Nutzung	5
5.2. Grünordnerische Festsetzungen.....	6
5.3. Verkehrserschließung.....	6
6. Öffentlicher Personennahverkehr	7
7. Umweltbericht.....	7
8. Eingriff und Ausgleich	7
9. Ver- und Entsorgung.....	8
9.1. Elektrizität.....	8
9.2. Wasserversorgung.....	8
9.3. Abwasserbeseitigung.....	8
10. Bodenverunreinigungen	8
11. Artenschutz	9
12. Städtebauliche Daten	9

1. Ziel der Planung

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf dem eigenständigen Grundstück Flur 1 Nr. 674, das unmittelbar nordöstlich an das Anwesen Otzbergstraße Nr. 24 (Grundstück Flur 1 Nr. 675) angrenzt, ein Wohngebäude errichten zu können.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² aufweisen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Da diese Bedingungen für den vorliegenden Bebauungsplan zutreffen, werden für dieses Bauleitplanverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet. So weist das Grundstück Flur 1 Nr. 674 eine Gesamtfläche von ca. 500 m² auf. Aufgrund der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (vgl. hierzu auch Kap. 5.1) ergibt sich daher eine zulässige Grundfläche von ca. 200 m². Da somit der vorgenannte Maximalwert nicht überschritten wird, gleichzeitig aber auch kein Vorhaben zugelassen werden soll, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, können somit für dieses Planverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden.

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet, wie den gesamten bebauten Ortsbereich von Lengfeld, als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Otzberg stellt das Plangebiet, wie auch die östlich davon gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile als „Grünfläche - Dauerkleingarten“ dar. Da allerdings gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ergeben sich aus der vorgenannten Gebietsausweisung keine Konsequenzen für die Planung. So ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Grundstücke im Bereich der Otzbergstraße und der Straße „Zum Borngraben“ liegen nicht in einem Schutzgebiet im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG. Auch Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat (FFH)- Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen I bis V der Stadt Groß-Umstadt (Verordnung vom 30.01.2007, StAnz. 11/2007, S. 550 ff). Da gemäß der entsprechenden Schutzgebietsverordnung aber lediglich Betriebe, die mit umweltgefährdenden oder radioaktiven Stoffen arbeiten, Kläranlagen oder auch die Neuerrichtung von Friedhöfen verboten ist, die geplante Wohnbebauung aber problemlos möglich ist, ergeben sich diesbezüglich keine Konsequenzen für die Planung.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1. Lage und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Lengfeld unmittelbar an der Straße „Zum Borngraben“. Es ist umgeben von teilweise mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (z.B. Anwesen Otzbergstraße Nr. 24, Anwesen „Zum Borngraben“ Nr. 15 und 18). Das Grundstück selbst (Grundstück Flur 1 Nr. 674) wird derzeit als Wiese genutzt, die über keinen Gehölzbestand verfügt und in ihren Randbereichen mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet ist.

Wie bereits erwähnt, verläuft direkt nordwestlich die Straße „Zum Borngraben“, wobei diese in Nord-Süd-Richtung geringfügig ansteigt. Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Otzbergstraße Nr. 24 steht ein zweigeschossiges Wohngebäude, wobei unmittelbar nordöstlich an dieses die Garage angebaut ist. Die gebäudenahen Bereiche sind gepflastert und werden dabei als Zufahrten oder als Stellplätze genutzt. Ansonsten stellen sich die Freiflächen als Rasen dar oder werden gärtnerisch genutzt, wobei im Nahbereich der Straße „Zum Borngraben“ vier Halbbobstammbäume stehen. Auch bei den Anwesen Otzbergstraße Nr. 22 und 26 handelt es sich um Wohngebäude, die zum Teil zwei-, zum Teil eingeschossig ausgeführt sind, wobei dann das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. Die straßenrandnahen Bereiche sind gepflastert und dienen als Zuwegungen zum Haupthaus sowie zu den verschiedenen Nebengebäuden. Die rückwärtigen Bereiche werden dagegen gärtnerisch genutzt, wobei es sich zumeist um mit Bäumen bestandene Rasenflächen handelt. Teilflächen stellen sich auch als Nutzgarten zum Anbau von Obst und Gemüse dar.

Auch bei den Gebäuden „Zum Borngraben“ Nr. 15 und 18 handelt es sich um ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Die Freibereiche werden gärtnerisch genutzt. Die beiden Grundstücke Flur 1 Nr. 615 und 616, die - lediglich durch die Straße „Zum Borngraben“ vom Plangebiet getrennt - unmittelbar nördlich von diesem liegen, stellen sich als Gärten dar.

Im Norden wird das Plangebiet durch einen geschotterten Weg begrenzt, der zwischen der Straße „Zum Borngraben“ und der Otzbergstraße verläuft, wobei er unmittelbar südöstlich des Anwesens Otzbergstraße Nr. 46 in diese einmündet. Dabei erschließt er zum einen die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Grundstücke Flur 1 Nr. 636 bis 655, die insgesamt gärtnerisch genutzt werden. Zudem können über diesen Weg die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Anwesen Otzbergstraße Nr. 26 bis 46 (nur gerade Hausnummern) erreicht werden.

4.2. Landschaftsplanerische Zielsetzung

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet teilweise benachbart zu bereits bebauten Grundstücken liegt, aber auch im Hinblick darauf, dass es sich lediglich um eine arten- und strukturarme Grünfläche handelt, besitzt die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Vor diesem Hintergrund wird deshalb aus landschaftsplanerischer Sicht die geplante Neubebauung durchaus für vertretbar angesehen, wobei allerdings, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, durch entsprechende Regelungen keine überhöhen Gebäude zugelassen werden sollten.

Auch aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Bebauung als sinnvoll eingestuft. So können durch die geplante Nachverdichtung innerhalb eines bereits derzeit durch bauliche Nutzungen geprägten Bereiches in der bebauten Ortslage von Lengfeld bisher unbebaute Freiflächen am Ortsrand geschont werden, wodurch insbesondere dem Grundgedanken des § 13a BauGB Rechnung getragen wird (Nutzung von innerörtlichen Flächen vor der Heranziehung von Außenbereichsgrundstücken).

5. Planung

5.1. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante Nutzung im Bereich des Grundstücks Flur 1 Nr. 674 bzw. aufgrund der ebenfalls durch Wohngebäude geprägten Nachbarbebauung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen, sodass die geplante Wohnnutzung zulässig ist. Gleichzeitig werden u. a. die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, nicht störenden Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Somit kann zum einen auch zukünftig das aus derartigen Einrichtungen resultierende vermehrte Kfz-Aufkommen unterbunden werden, gleichzeitig werden aber nur solche Nutzungen zugelassen, die auch zukünftig ein möglichst störungsfreies Wohnen in diesem Quartier gewährleisten.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe) bzw. zum Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen sind so ausgelegt, dass eine Neubebauung in einem ökonomisch sinnvollen Umfang möglich ist, d. h., es kann ein Neubau errichtet werden, der eine Grundrissgestaltung zulässt, die den heutigen Ansprüchen an einen modernen Wohnkomfort gerecht wird.

Da es Ziel der gemeindlichen Planung ist, dass auf dem Grundstück Nr. 674 lediglich ein eigenständiger Neubau entstehen kann, der sich hinsichtlich seiner Höhenentwicklung an die benachbarte Umgebungsbebauung anpasst bzw. nicht zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führt, wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Höhe baulicher Anlagen maximal 11,0 m beträgt. Zudem darf die Höhe der traufseitigen Außenwände maximal 7,5 m aufweisen. Diese Höhen sind dabei jeweils auf die Straßenoberkannte der Straße „Zum Borngraben“ bezogen. Für die Höhe traufseitiger Außenwände von Dachgauben und von Zwerchhäusern enthält der Bebauungsplan ebenfalls eine entsprechende Regelung.

Da die Bebauung vom städtebaulichen Entwurf her in der klassischen „offenen Bauweise“ konzipiert ist, wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die durch Baugrenzen näher bestimmt ist. Somit kann gewährleistet werden, dass lediglich ein Gebäude möglich ist (aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise wären gemäß § 22 BauNVO Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig), das sich in die umgebende Nachbarbebauung einfügt. Gleichzeitig ist - in Verbindung mit den festgesetzten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung - (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) durchaus eine ökonomisch sinnvolle Grundstücksausnutzung möglich. So dürfen aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 maximal 40 % der Baugrundstücksfläche mit Gebäuden bebaut werden.

Da gemäß den entsprechenden Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO weitere 20 % der Baugrundstücksflächen zur Verfügung stehen, werden diese Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung für ausreichend erachtet, um eine ökonomisch sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleisten zu können.

Bei der Errichtung des geplanten Wohnhauses sind auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Diese können dabei sowohl innerhalb der nicht überbaubaren als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Da gemäß den entsprechenden Bestimmungen des § 19 BauNVO allerdings mindestens 40 % des Grundstücks von baulichen Anlagen freizuhalten sind, kann gewährleistet werden, dass ein umfassender Freiflächenanteil grünordnerisch zu gestalten ist (vgl. hierzu auch Kap. 5.2).

Um das Entstehen eines Mehrfamilien- oder Appartementhauses und das daraus resultierende vermehrte Kfz-Aufkommen zu unterbinden, welches zu zusätzlichen Belastungen der Straße „Zum Borngraben“ durch Park- und Fahrverkehr führen würde, sind in diesem Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Weitere städtebauliche Gründe für diese Begrenzung bestehen darin, dass die Freiflächen nur zu einem bestimmten Maß für die Anlage der bauordnungsrechtlich geforderten notwendigen Stellplätze und Garagen genutzt werden sollen, wodurch auf den nicht baulich genutzten Teilbereichen auch für sonstige Freiflächenutzungen ausreichend Raum geschaffen wird.

5.2. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht baulich nutzbaren Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus sollen diese Flächen eine mindestens 20 %ige Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen aufweisen, wobei eine Vorschlagsliste verschiedene Gehölzarten enthält, die für diesen Standort geeignet sind. Dadurch kann eine wirksame Durchgrünung des Baugrundstücks erzielt werden, die durch eine ausschließliche Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen kaum erreicht werden könnte.

Dabei wird mit diesen Regelungen der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Freiflächenanteile so gewählt, dass neben einer wirksamen Durchgrünung der Bauflächen den Eigentümern auch ausreichend dimensionierte Flächen für die Errichtung von Terrassen, Freisitzen oder Wegen zur Verfügung stehen.

5.3. Verkehrserschließung

Das Grundstück Nr. 674 liegt, wie bereits erwähnt, unmittelbar an der Straße „Zum Borngraben“. Somit kann gewährleistet werden, dass der geplante Neubau über diese Straße dann auch an das sonstige innergemeindliche Straßennetz sowie an die regional bedeutsamen Kreis-, Landes- und Bundesstraßen angebunden ist.

6. Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 250 m und damit in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet befindet sich auf Höhe des Anwesens Otzbergstraße Nr. 34 die RMV-Bushaltestelle „Lengfeld - Katholische Kirche“. Diese wird dabei von der Buslinie GU 4 angefahren, die zwischen Lengfeld / Bahnhof, Zipfen, Hering und Ober-Nauses / Wasserschloss verkehrt. Mit dieser Linie können somit - entweder durch Umsteigen auf andere Buslinien am Lengfelder Bahnhof (z.B. in die Buslinie GU 1 Schaafheim-Otzberg Volkshaus) bzw. durch den Anschluss an die Odenwaldbahn (Bahnhof Lengfeld bzw. Bahnhof Groß-Umstadt) - weitere Städte und Gemeinden in der Region erreicht werden.

In Otzberg - Lengfeld Bahnhof verkehrt die Odenwaldbahn zwischen Eberbach und Darmstadt / Frankfurt. Der Bahnhof Groß-Umstadt wird von der Linie Erbach, Hanau, Frankfurt angedient.

7. Umweltbericht

Wie bereits in Kap. 2 erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren aufgestellt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB abgesehen.

8. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 und Pkt. 7 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

Da dieser Bebauungsplan die o. g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieses Planverfahren deshalb gemäß § 13a BauGB ohne die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Elektrizität

Die Anwesen „Zum Borngraben“ Nr. 15 und 18 sowie die an den nördlichen Teilabschnitten dieser Straßen stehenden Gebäude sind an die in dieser Straße verlegte Versorgungsleitung angeschlossen und werden über diese mit elektrischer Energie versorgt. An diese Leitung kann auch die geplante Neubebauung angeschlossen werden.

Versorgungsträger ist die e-netz Südhessen AG in Darmstadt, die auch die Planung übernimmt.

9.2. Wasserversorgung

Die bereits bebauten Nachbargrundstücke „Zum Borngraben“ Nr. 15 und 18 sind - ebenso wie die an den nördlichen Teilabschnitten stehenden Gebäude, an die in der Straße „Zum Borngraben“ verlaufende Wasserleitung angeschlossen. Da die Leitung bis auf Höhe des Grundstücks Flur 1 Nr. 674 verlegt ist, kann der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (ZVG) in einem Umkreis von 300 m für das Plangebiet eine Brauchwassermenge von 48 cbm/h über 2 Stunden bereitstellen.

Die Gemeinde Otzberg ist Mitglied des ZVG Dieburg und hat somit die Wasserversorgung, die Wartung, die Instandhaltung des Rohrnetzes und Erschließungsmaßnahmen dem ZVG Dieburg übertragen.

Da mit diesem Bebauungsplan lediglich im Bereich des Grundstücks Flur 1 Nr. 674 die Errichtung eines eigenständigen Wohnhauses zugelassen wird, wird durch diese Planung keine „wesentliche Siedlungszunahme“ im Sinne der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ ermöglicht. Daher wird auf Ebene dieses Bebauungsplanes von der Erstellung wasserwirtschaftlicher Nachweise abgesehen.

9.3. Abwasserbeseitigung

Über den in der Straße „Zum Borngraben“ verlaufenden Kanal werden die in diesem Quartier anfallenden Abwässer der Kläranlage der Stadt Groß-Umstadt zugeleitet. Da davon auszugehen ist, dass auch mit der Realisierung des geplanten Gebäudes lediglich zusätzliche Abwassermengen in einem Umfang anfallen werden, die über den vorhandenen Sammler abgeleitet werden können, wird auch diesbezüglich kein Erfordernis gesehen, entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise im Sinne des o. g. Merkblattes zu erstellen.

10. Bodenverunreinigungen

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegen weder für den Bereich des Plangebietes noch für die benachbarten Grundstücke Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, Verdachtsflächen oder über sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen vor.

11. Artenschutz

Der Gemeinde Otzberg liegen keine konkreten Hinweise, Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Tierarten im Bereich des Plangebietes vor. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Vegetationsausstattung des Plangebietes (Wiesenfläche ohne Gehölzbewuchs) sind neben sogenannten Ubiquisten (weit verbreitete Arten) keine besonderen floristischen Potenziale vorhanden. Gleiches gilt auch für die Fauna, wobei - mit Ausnahme von Vögeln - keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten sind. Der Schutz der Vögel wird durch die getroffenen Festsetzungen angemessen berücksichtigt, sodass bei Beachtung dieser Bestimmungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Höhlenbäume, die ggf. eine Bedeutung für Vögel oder Fledermäuse haben könnten, sind augenscheinlich nicht vorhanden. Ebenso wenig gibt es Strukturen, wie Holzstapel; Steinhaufen etc., die als Quartiere für Reptilien nutzbar wären. Es sind insofern keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe zu erwarten.

Allerdings ist auch die zukünftige Bauherrschaft verpflichtet, zu überprüfen oder durch geeignetes Fachpersonal überprüfen zu lassen, ob artenschutzrechtliche Belange durch das Bauvorhaben betroffen sein könnten. Wird z. B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt, oder zeigen sich zu dieser Zeit Spuren von streng geschützten oder besonders geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen oder überprüfen zu lassen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein können. Sollte bei baulichen Maßnahmen, entgegen den Erwartungen der Gemeinde, doch streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, so ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg erforderlich.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich

ca. 500 m²