

GEMEINDE FÜRTH

Ortsteil Erlenbach

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

„Werner - Krauß - Straße“

Begründung zur Satzung

aufgestellt durch: SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Gemeinde Fürth/Odenwald
- Der Gemeindevorstand -
Hauptstraße 19
64658 Fürth/Odenwald

Bensheim, 20.10.1998



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

64658 Fürth/Odw. 20. Okt. 1998

Inhalt:

- 1. Anlaß der Planung**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 3. Bauliche Nutzung des umgebenden Siedlungsbereiches**
- 4. Natürliche Gegebenheiten**
 - 4.1 Lage und Bestandsbewertung des Geltungsbereiches**
 - 4.2 Landschaftsbild und Ökologie**
- 5. Bodenordnende Maßnahmen**
- 6. Erschließung und Erschließungskosten**
- 7. Zusammenfassende Beurteilung**

Bearbeitet von

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

1. Anlaß der Planung

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung sollen bislang unbebaute Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Erlenbachs zugehörig festgestellt bzw. Flächen zum Zwecke der Abrundung in diesen einbezogen werden. Der Geltungsbereich liegt an der Werner - Krauß - Straße, die im Norden der bereits bebauten Ortslage Erlenbachs die Anbindung an den Erlenbacher Tierpark herstellt. Die Straße liegt direkt an der Gemarkungsgrenze zu Ellenbach und ist, vorwiegend entlang der westlichen Straßenflanke, lückenlos angebaut.

Zuletzt durch die am 16.11.1991 in Kraft getretene „Abrundungssatzung Heumetsirr“ wurden auch die Grundstücke in der Gemarkung Ellenbach, Flurstück Nr 436/13, 436/14 und 436/15 (Werner - Krauß - Straße 5 bis 9) dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Erlenbach zugeordnet bzw. zur Abrundung in diesen einbezogen. Damit wurde letztlich der Lückenschluß, mit Ausnahme der Grundstücke des vorliegenden Geltungsbereiches, vollzogen. Nach Umsetzung der Abrundungssatzung Heumetsirr und bereits erfolgter baulicher Ausnutzung der Grundstücke ist nunmehr östlich parallel zur Werner - Krauß - Straße, zwischen den Anwesen Nr. 3 bis 27 ein zwar noch lückenhafter, jedoch deutlich erkennbarer Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB erwachsen. In diesem Bereich vermittelt die bereits bestehende Bebauung beidseits der Straße den Eindruck der Geschlossenheit. Die geplante Entwicklung ist folglich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eindeutig vereinbar.

Aufgrund der etablierten Bebauungsstruktur - wie geschildert - und aus dem städtebaulichen Gesamtzusammenhang heraus sind die Grundstücke des vorliegenden Geltungsbereiches, Flurstück Nr. 436/17 und 436/18, gleichfalls dem unbeplanten Innenbereich nach den Maßgaben des § 34 Abs. 1 BauGB zuzurechnen, obwohl eine entsprechende Bauflächendarstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dafür fehlt. Das städtebauliche Erscheinungsbild kann der zeichnerischen Darstellung (Planteil der Abrundungssatzung „Heumetsirr“ vom 15. Nov. 1991) in Anlage 1 entnommen werden.

Die Veranlassung der Gemeinde zur abschließenden Klarstellung der vorgenannten bauplanungsrechtlichen Situation und Festlegung der für die bislang unbebauten Grundstücke einzuhaltenden Planungsvorgaben resultiert aus dem konkret vorliegenden Wunsch des Grundstückseigentümers der Parzelle 436/18 zur Errichtung eines Wohnhauses auf seinem Grundstück. Bereits in

den Jahren 1994 und 1995 wurden erste Gespräche mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange (Kreis und Regierungspräsidium) in Bezug auf eine mögliche Satzungsaufstellung durch die Bauverwaltung der Gemeinde geführt. Im Ergebnis wurde dabei eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB als das geeignete Planungsinstrument für diesen Bereich für realisierbar erachtet, wenn in diesem Zusammenhang der gegebenen Ortsrandsituation angemessene Nutzungsfestsetzungen erfolgen. Gerade aufgrund der gegebenen Fernwirkung des Bereiches bedeutet dies, einen maßvollen Umfang für die ermöglichte Bebauung zu bestimmen und für eine ausreichende Ortsrandeingußung zu sorgen.

Zur Einleitung des Verfahrens wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.05.1998 der Aufstellungsbeschluß zum Erlaß einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Erlenbach gefasst. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth empfiehlt, den Geltungsbereich aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten vorrangig einer Ackernutzung zuzuführen (ackerbauliche Vorrangfläche). Eine Entwicklung der Satzung aus dem FNP i. S. d. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dennoch gegeben, da trotz abweichender Darstellung des FNP die Grundkonzeption der FNP - Aussage, d.h. seine Grundzüge gemäß § 5 Abs. 1 BauGB, von der konkreten Planstufe unberührt bleibt. Über die Einhaltung oder Verletzung des Entwicklungsgebotes ist einzig aus Sicht des Flächennutzungsplanes zu entscheiden, d.h. es ist zu entscheiden, ob eine bestimmte (bauleit-)planerische Festsetzung ungeachtet ihres vom FNP abweichenden Inhaltes noch als „Entwickeln“ verstanden werden kann. Im vorliegenden Fall ist die Fortentwicklung von Wohnsiedlungsfläche aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nur die logische städtebauliche Konsequenz und damit als ein „Entwickeltsein“ zu begreifen. Die vorliegende Satzung bedarf deshalb gemäß § 34 Abs. 5 nicht der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde. Die Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses durch die Gemeindevertretung in Kraft.

3. Bauliche Nutzung des umgebenden Siedlungsbereiches

Der bestehende Siedlungsrand östlich der Werner - Krauß - Straße orientiert sich augenscheinlich am Verlauf der Gemarkungsgrenze zwischen Erlenbach und Ellenbach. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich vollständig in Ellenbacher Gemarkung, während sich die bereits bestehende Bebauung entlang der Werner - Krauß - Straße auf Erlenbacher Gemarkung befindet. Es ist zu vermuten, daß dies der ausschlaggebende Grund in der Vergangenheit war, warum die Baulücke bislang unbebaut blieb, obwohl eine Erschließung gegeben ist.

Die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Bauvorhaben müssen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie im äußeren Erscheinungsbild an die umgebende Siedlungsstruktur anpassen. Zur Sicherstellung dessen werden die Maßstäbe der benachbarten Satzung „Heumetsirr“ herangezogen und entsprechend in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke der Satzung „Heumetsirr“ sind als WA, „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche $GR = 180 \text{ m}^2$ bestimmt. Es ist nur Einzelhausbebauung bei offener Bauweise zulässig. Zur höhenmäßigen Begrenzung der Baukörper wurde die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude festgelegt, die, je nach Geländeneigung, gestaffelt zwischen 9,00 m und 11,00 m festgesetzt wurde. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf eins begrenzt. Als Dachform wurde Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 40° a.T. festgesetzt.

4. Natürliche Gegebenheiten

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG ist, wenn u.a. auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, zu entscheiden. Hingegen sind gemäß § 8a Abs. 2 BNatSchG u.a. für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die, wie im vorliegenden Fall, nach § 34 BauGB zulässig sind, die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Be-

rücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt bei diesem Verfahren im Rahmen der nach § 34 Abs. 1 BauGB gebotenen Prüfung des Sich - Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung und Anwendung der Vorschriften nach §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die nach der vorliegenden Planung möglichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung wegen der gegebenen Lage innerhalb eines nach § 34 BauGB zu wertenden Bereiches zulässig waren (§1a Abs. 3 BauGB). Dennoch wird versucht, mit geeigneten Pflanz- und grünordnerischen Festsetzungen den Ortsrand bestmöglich einzugrünen und damit eine harmonische Eingliederung in die Landschaft zu erreichen.

4.1. Lage und Bestandsbewertung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt eine Fläche von ca. 1.850 m² und betrifft die in Privateigentum befindlichen, derzeit unbebauten Flurstücke in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 436/16 (teilweise), 436/17, 436/18. Der überplante Bereich wird im Norden und Osten von der freien Landschaft begrenzt, im Süden und Westen durch die bereits bestehende Bebauung.

Das in SSW-licher Richtung abfallende Gelände ist insgesamt nur leicht bewegt und liegt im Mittel zwischen 285,0 m und 290,0 müNN. Etwa in der Mitte der Fläche befindet sich eine ebenfalls nach SSW exponierte leichte Hangkante. Der Boden besteht vorwiegend aus sandig - grusigem bis tonigem Lehm, die Fläche ist nahezu baum- und strauchlos. Die einzig bestehenden Bäume entlang der Straße werden durch die geplanten überbaubaren Flächen nicht tangiert. Das Gelände ist, wie die angrenzende freie Flur, als Glatthaferwiese anzusprechen und wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

4.2. Landschaftsbild und Ökologie

Der Bereich der Änderung befindet sich nach möglicher Interpretation der großmaßstäblichen Darstellung der bestehenden Innenabgrenzung nicht im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Bergstraße - Odenwald“, da die Abgrenzungslinie selbst nicht zum LSG gehört. Eine unzweifelhafte Ausgrenzung wurde jedoch im Rahmen der Neuausweisung des LSG von der Ge-

meinde vorgesehen und von Seiten der Naturschutzbehörde vorbehaltlich eines noch durchzuführenden Anhörungsverfahrens für unbedenklich erachtet. Eine abschließende Stellungnahme dazu steht noch aus.

Mit Umsetzung der Planung wird das überwiegend durch das Relief und die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Landschaftsbild beeinträchtigt. Der bestehende Ortsrand wird um eine Bebauungstiefe weiter nach Nordosten in die freie Landschaft verschoben. Die faktisch bestehende „Baulücke“ zwischen den Anwesen Werner - Krauß - Straße Nr. 9 und 27 wird geschlossen - eine aus städtebaulicher Sicht zu begrüßende Maßnahme, die aufgrund der bereits bestehenden Erschließung noch an Bedeutung gewinnt.

Durch die geplante Arrondierung werden keine hochwertigen Biotopstrukturen tangiert. Zur Kompensation des dennoch entstehenden natürlichen Eingriffes und zur angemessenen Arrondierung des Ortsrandes werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung im Norden und Osten des geplanten Siedlungsabschlusses durch umlaufende Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft,
- Erhaltungsgebot für bestehende Bäume,
- ergänzende Pflanzbindungen innerhalb der geplanten Grundstücke,
- Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung baulicher Anlagen zur Vermeidung einer Fernwirkung,
- einer der ländlichen Umgebung angemessenen Ausweisung von überbaubaren Flächen und Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung,
- Vermeidung vollversiegelter Flächenanteile
- Festsetzung von Zisternen zur Gartenbewässerung.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, da sich die Fläche des Geltungsbereiches in Privateigentum befindet. Eine Grundstücksteilung bzw. Grenzregelung erfolgt auf private Veranlassung.

6. Erschließung und Erschließungskosten

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen (verkehrliche, ver- und entsorgungstechnische) sind, unter Vorbehalt der jeweiligen Hausanschlußleitungen, nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ergeben sich wegen der zu vernachlässigenden Anzahl von zusätzlichen Anschlüssen nicht. Die Wasserversorgung des geplanten Bauplatzes kann als gesichert angesehen werden, eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist in der geforderten Wassermenge von 48 m³ über einen Zeitraumraum von zwei Stunden bei einem Druck von zwei bar sicherzustellen.

Ein zusätzlicher Erschließungskostenaufwand entfällt entsprechend, erforderliche Hausanschlußleitungen gehen zu Lasten des privaten Bauherren. Von der Gemeinde Fürth sind daher außer den erforderlichen Verwaltungskosten keine weiteren Aufwendungen aufzubringen.

7. Zusammenfassende Beurteilung

Die vorgesehene Bebauung bewirkt einen Verlust an bislang unbebauter Landschaft, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Der hierdurch verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird mittels grünordnerischer Festsetzungen und geeigneter Maßnahmen zur Eingrünung des Ortsrandes minimiert und unter Zugrundelegung einer angepaßten baulichen Nutzung für vertretbar gehalten.

Nachstehende Aspekte lassen erkennen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange für die geplante Arrondierung zweifelsfrei gegeben ist:

- (1) Die Fläche wird an drei Gebietsflanken bereits von Bebauung eingeschlossen und stellt demnach eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes dar.
- (2) Das Gebiet wird durch die Werner - Krauß - Straße bereits vollständig erschlossen.

- (3) Die festgelegte Art und das Maß der baulichen Nutzung sind auf das ländliche Umfeld entsprechend abgestimmt. Die geplanten Gebäude fügen sich in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung harmonisch ein und beeinträchtigen weder das Ortsbild noch wirken sie sich nachteilig auf das Landschaftsbild aus.
- (4) Das Baugebiet wird durch die festgesetzten Pflanzgebote angemessen eingegrünt und bildet einen maßvollen Übergang in die freie Landschaft.
- (5) Schützenswerte Flächen werden durch die Planung nicht berührt.

Bensheim, Fürth, im Juli 1998

Einbeziehungssatzung

Ordnungsschlüssel
006-31-07-2983-0006-ER2-00-T

Gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Erlenbach der Gemeinde Fürth im Bereich der Grundstücke Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 436/17, 436/18 und 436/16 teilweise an der Werner-Krauß-Straße.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Oktober 1996 (GVBl. I S. 456), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth in ihrer Sitzung am 20.10.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die von der Satzung betroffenen Grundstücke sind in der beigefügten Kartengrundlage (Anlage) dargestellt, welche Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

In der beigefügten Karte (Anlage) ist für die in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 436/17, 436/18 und 436/16 zur Einbeziehung die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Abs. 4 BauGB eingetragen.

§ 3

Die Bebauung der oben näher bezeichneten Grundstücke darf die in beiliegender Karte (Anlage) eingetragene Grenze nicht überschreiten. Die in der Anlage aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind zwingend einzuhalten.

§ 4

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

§ 5

Diese Satzung tritt nach Ablauf der öffentlichen Bekanntmachung gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Fürth/Odw. in Kraft.

Fürth, den 20.10.1998
Gemeinde Fürth
Der Gemeindevorstand




Gottfried Schneider
Bürgermeister