

1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

"Hofacker", Gemeinde Fürth/Odw., Ortsteil Lörzenbach

Begründung zur Satzung

Fürth im Odenwald, Juni 1995

1. Anlaß der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes „Hofacker“ der Gemeinde Fürth ist ein Bauvorhaben geplant, welches den Festsetzungen des Bebauungsplanes - hier: überbaubare Fläche - widerspricht.

Die Gemeinde Fürth befürwortet das Bauvorhaben vom Grundsatz her aus zwei Gründen. Das betroffene Grundstück kann wegen eines zu kleinen Baufensters nicht entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4) ausgenutzt werden. Zudem kann durch Nutzung einer Fläche im Innenbereich der Wohnraumschaffung Rechnung getragen werden, ohne Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

Darüberhinaus sollen die im Plan festgesetzten Traufwandhöhen entsprechend der zwischenzeitlich hergestellten Straßenhöhe angepaßt werden.

2. Planungsvorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessens (RROPS, 1986) ist das Bearbeitungsgebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde zeigt im überplanten Bereich "Wohnbaufläche".

Der Bebauungsplan setzt eine allgemeine Wohnnutzung mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 fest. Diese Festsetzungen werden nicht geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB-MaßnG und dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

3. Aktuelle Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bereich der Änderung betrifft hauptsächlich das Grundstück Flur 4 Nr. 63/11. Im Plan sind noch die Flurstücksnummern vor Umlegung dargestellt, welche auch nicht geändert werden, da dies für den Inhalt der Änderung unbedeutend ist. Das betroffene Grundstück hatte vor Umlegung die Bezeichnung 63/3.

Für das Grundstück ist im rechtskräftigen B-Plan festgelegt und von der 1. Änderung berührt:

- GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
- überbaubare Fläche
- Höhenbegrenzung der Traufwand auf 199,50 müNN
- Entlang der Straße ist ein Bereich zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzt
- Über textliche Festsetzungen ist ein Anteil von 80% Grünfläche an der nicht überbaubaren Fläche festgelegt

4. Städtebauliche Belange

Die GRZ und GFZ werden nicht geändert. Es wird eine überbaubare Fläche dargestellt, welche zusammen mit der bestehenden Bebauung des Grundstücks eine GRZ von ca. 0,3 ermöglicht. Bei Vergrößerung des bestehenden Hauses im Rahmen des bisher festgesetzten und unverändert übernommenen Baufensters ist eine GRZ von 0,35 realisierbar. Damit in der Abrechnung von Erschließungsbeiträgen keine Ungerechtigkeit den übrigen Anliegern gegenüber entsteht, wird die GRZ nicht auf diesen Wert reduziert. Ebenso wird die GFZ beibehalten.

Die Höhenfestsetzung wird für das Baufenster neu festgesetzt um eine Höhenabstufung gegenüber den bisherigen Baufenstern zu erzielen. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Plan wird auch die Firsthöhe begrenzt. Die Dachneigung wird wie bisher mit mind. 35 ° festgesetzt.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze nur innerhalb der Baufenster oder an dargestellter Stelle zulässig. Für das Grundstück werden daher Stellplätze in erforderlicher Anzahl von 12 Stck. festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümern.

Die Begrenzung der Traufwandhöhen wird entsprechend der Höhenlage der Straße verändert. Änderungen der überbaubaren Flächen oder des Maßes der baulichen Nutzung sind damit nicht verbunden.

5. Landschaftsplanerische Belange

Die Auswirkungen der Änderung auf das Landschaftsbild sind unerheblich, da oberhalb des neuen Baufensters bereits Gebäude bestehen, deren Höhe wesentlich stärker auf das Landschaftsbild wirkt. Durch die Abstufung der zulässigen Höhe gegenüber den bestehenden Baufenstern wird eine gute Einbindung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild erzielt.

Die Änderung der zulässigen Traufwandhöhen hat ebenfalls keinen Einfluß auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die Veränderungen im Naturhaushalt werden durch Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren bewertet und in einer Tabelle dargestellt. Der Ausgleich des entstehenden Eingriffs erfolgt auf einem Grundstück außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches, welches neu an den Geltungsbereich als „Inselplan“ angebunden wird. Für die gegenüber der Planfestsetzung entfallenden Bäume und Sträucher wird Ersatz auf dem Grundstück hergestellt.

Die geplanten Stellplätze werden als Rasenpflaster gemäß Festsetzung bilanziert. Die Bilanzierung berücksichtigt folgende veränderte Bereiche:

| | |
|---------------|--------------------|
| - Baufenster | 235 m ² |
| - Stellplätze | 150 m ² |
| - Sträucher | 80 m ² |
| - Zufahrt | 35 m ² |
| <hr/> | |
| Summe | 500 m ² |

In der Planung sind die Flächen nicht überbaubar, d.h. zu 80 % Grünfläche gemäß Festsetzung Nr. 3. Für die verbleibenden 20% kann wasserdurchlässiges Pflaster gemäß Festsetzung Nr. 3 in Verbindung mit Nr. 6 angesetzt werden.

Die Grünfläche wird als Hausgarten entsprechend dem derzeit vorhandenen Bestand festgesetzt, nachdem der rechtskräftige B-Plan keine Aussagen zur Gestaltung der Grünfläche macht. Die dargestellten Bäume werden zusätzlich zum Biotoptyp „Hausgarten“ als Aufwertung berücksichtigt.

Für die Sträucher wird ein Mittelwert aus heimischen und Standortfremden Sträuchern festgesetzt.

Flächen in Klammern werden nicht zur Flächensumme aufgerechnet.

| Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste | Wertpunkte je m ² | Flächenanteil vor Maßnahme | Flächenanteil nach Maßnahme | Biotopwert vorher | Biotopwert nachher |
|--|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| 10.710 Gebäude | 3 | 0 | 235 m ² | 0 | 705 |
| 10.540 Rasenpflaster | 7 | 84 m ² | 185 m ² | 588 | 1295 |
| 11.221 Hausgarten | 14 | 336 m ² | 0 m ² | 4704 | 0 |
| 02.400 Hecke, neu | 25 | 80 m ² | 80 m ² | 2000 | 2.000 |
| Einzelbaum | 31 | (1 x 3 m ²) | (1 x 3 m ²) | 93 | 93 |
| Flächensumme | | 500 | 500 | | |
| Punktesumme | | | | 7.385 | 4.093 |

Die Differenz von 3.292 Punkten wird durch Aufwertung einer in Teilen bereits bestehenden Streuobstwiese ausgeglichen. Der Bestand „Streuobstwiese“ wird mit 25 Punkten bewertet, nachdem der Baumbestand auf Parzelle 1/52 lückenhaft ist und die Parzellen 1/63 und 1/64 derzeit ohne Baumbestand sind. Die Gesamtgröße des Inselplanes ist 27.52 m². Die Fläche wurde durch den Bauherren des Eingriffsgrundstückes langfristig angepachtet so daß die Umsetzung der Planfestsetzungen gewährleistet ist. Als Planung wird die Schließung der Lücken der bestehenden Streuobstwiese sowie die Neuanpflanzung einer straßenparallelen Obstbaumreihe festgesetzt.

Die Planung wird mit 32 Punkten entsprechend einer intensiv genutzten Streuobstwiese (gem. Anlage 2 zur Ausgleichsabgabenverordnung vom 9.02.1995) bewertet. Weitere Wertverbesserung erfährt die Fläche durch die Maßgabe nur eine Mahd pro Jahr durchzuführen. Diese Aufwertung wird in der Bilanz nicht berücksichtigt.

Die Planung „Streuobstwiese“ stellt somit eine Aufwertung gegenüber dem Bestand von 7 Punkten je m² dar. Die Gesamtverbesserung beläuft sich auf 19.264 Punkte also deutlich mehr als der verursachte Eingriff. Der durch die erste Änderung des B-Planes verursachte Eingriff ist dementsprechend ausgeglichen.

Die Festsetzung der straßenparallelen Baumreihe ergänzt die bereits bestehende Baumreihe im westlich angrenzenden Straßenabschnitt und wirkt sich somit positiv auf das Landschaftsbild aus.

6. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits an Kanalisation und Wasserleitung und Straße angeschlossen. Der Anschluß des neuen Baufensters ist möglich. Ein Nachweis für die Sicherstellung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung entfällt wegen Unerheblichkeit der Änderung. Zudem wird die im alten B-Plan rechtskräftig festgesetzte Ausnutzung von GRZ = 0,4 auch im geänderten Plan nicht erreicht.