

## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung der Einbeziehungssatzung
- 2.0 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
  - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
  - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
  - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 4.2 Planungskonzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
  - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten

## **1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung der Einbeziehungssatzung**

Ein privater Bauherr möchte auf seinem Flurstück Nr. 534/2 (Hanauerstraße 30 und 30a) in Lichtenau-Muckenschopf eine gewerbliche Halle und ein Wohnhaus errichten. Dazu wurde eine Bauvoranfrage eingereicht.

Für die gewerbliche Halle hat der Bauherr einen Bauvorbescheid erhalten, für das Wohnhaus wurde durch die Baugenehmigungsbehörde ein Ablehnungsbescheid erteilt, da das Grundstück dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Mit Hilfe der vorliegenden Entwicklungssatzung nach § 43 Abs. 4 Nr. 2 BauGB soll der bebaute Bereich im Außenbereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, zum Innenbereich erklärt werden. Damit wird das Errichten eines Wohnhauses genehmigungsfähig und die gewerbliche Nutzung kann planungsrechtlich gesichert werden.

Bei den mit Hilfe einer Entwicklungssatzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegenden Flächen muss es sich um Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Die einzubeziehenden Flächen müssen außerdem im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein. Die Entwicklungssatzung verleiht der bezeichneten Fläche, nach deren Inkrafttreten, die Qualität als Innenbereichsgrundstück im Sinne des § 34 BauGB.

Weiter sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- 1. Die Abrundung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.*

Das einzubeziehende Flurstück sowie die angrenzenden Bereiche sind durch gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan ohnehin abgeschlossen – weitere Entwicklungsflächen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

- 2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.*

Städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.4.2 des UVPG (bei einer Größe bis 0,5 ha) von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Da der Geltungsbereich eine Größe von 1.371 m<sup>2</sup> hat, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

- 3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.*

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG). Das genannte Grundstück einschließlich seines näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf dem genannten Grundstück nicht vorhanden. Die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke werden ausschließlich ackerbaulich bzw. für den Erwerbsgartenbau genutzt. Siehe dazu auch die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (bhm, 26.08.2021).

## Stadt Lichtenau – Stadtteil Muckenschopf

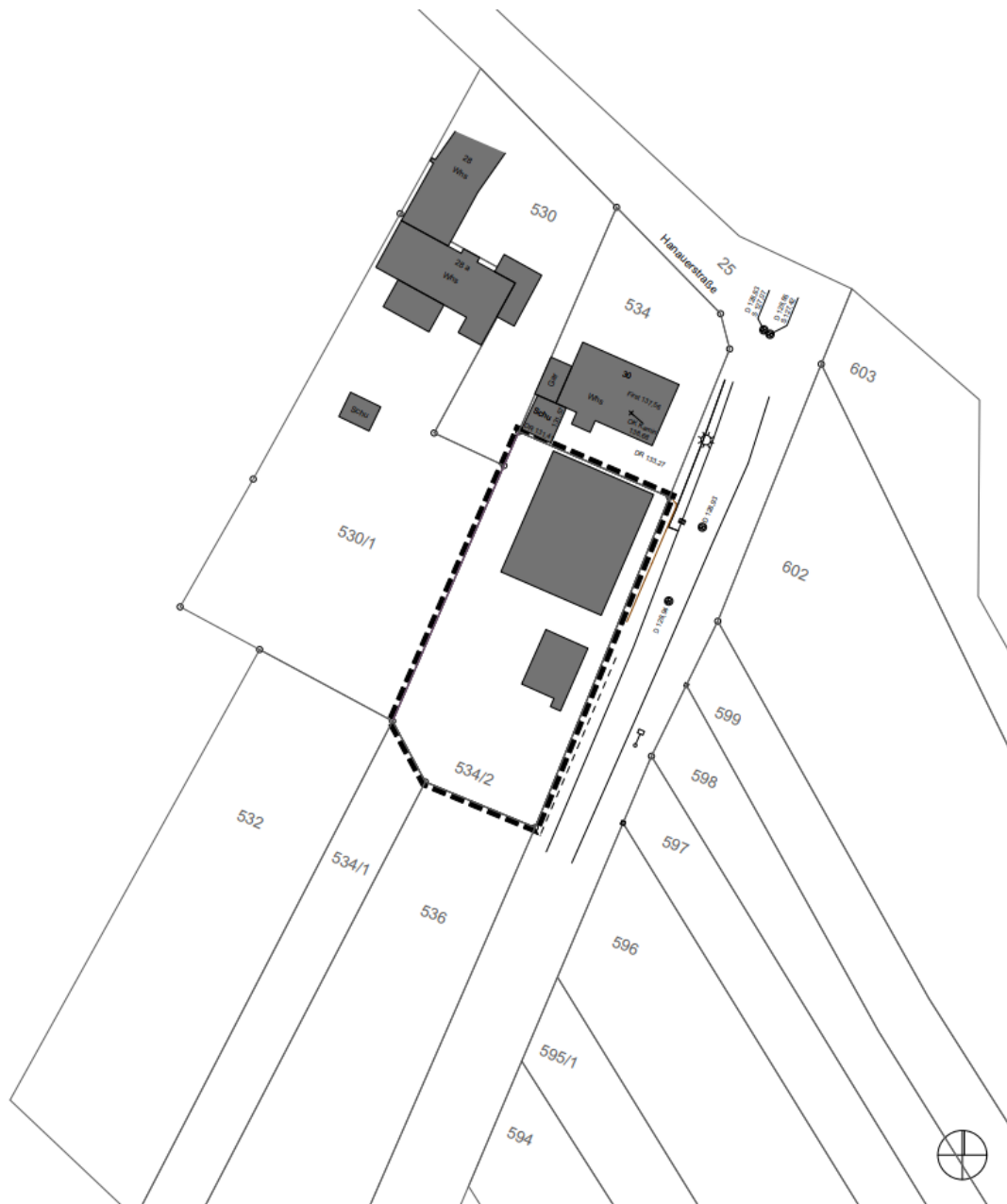
Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB „Hanauerstraße“  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 21.12.2021

Begründung (Satzung)

3 / 9

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,14 ha und befindet sich im Süden des Stadtteils Muckenschopf. Die Lage des Planungsgebiets erfordert die abschließende Gestaltung des zukünftigen Ortsrands.



Geltungsbereich Entwicklungssatzung „Hanauerstraße“ - ohne Maßstab

---

## **2.0 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht**

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung erfolgt analog zu einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Um die Belange des Artenschutzes zu prüfen, wurde durch das Büro BHM eine artenschutzrechtliche Abschätzung (bhm, 26.08.2021) durchgeführt.

Es wird festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten und die Anforderungen des § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden.

Die entsprechenden Festsetzungen (Bauzeitenbeschränkung, Reptilienschutzzaun um das Baufeld und ggf. weitere spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen bei weiteren, derzeit nicht geplanten Eingriffen) sind in den textlichen Festsetzungen der vorliegenden Satzung enthalten.

### Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nicht zu erwarten. Mit der Einbeziehungssatzung soll der Neubau eines Wohnhauses ermöglicht werden, da an fast gleicher Stelle bisher ein Lagergebäude verortet war, kommt es nur zu einer geringfügigen Versiegelung von Flächen.

### Schutzgut Pflanzen / Tiere

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Gehölzbeständen oder anderen Pflanzflächen, eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ist also nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu beurteilen, wurde eine arten- und naturschutzrechtliche Beurteilung erstellt.

### Schutzgut Wasser

Die Entwicklungssatzung ermöglicht den Neubau eines Wohnhauses. Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht zu erwarten.

### Schutzgut Klima / Luft

Durch den Neubau eines Wohnhauses werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwartet.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung ist nicht zu erwarten.

### Schutzgut Mensch

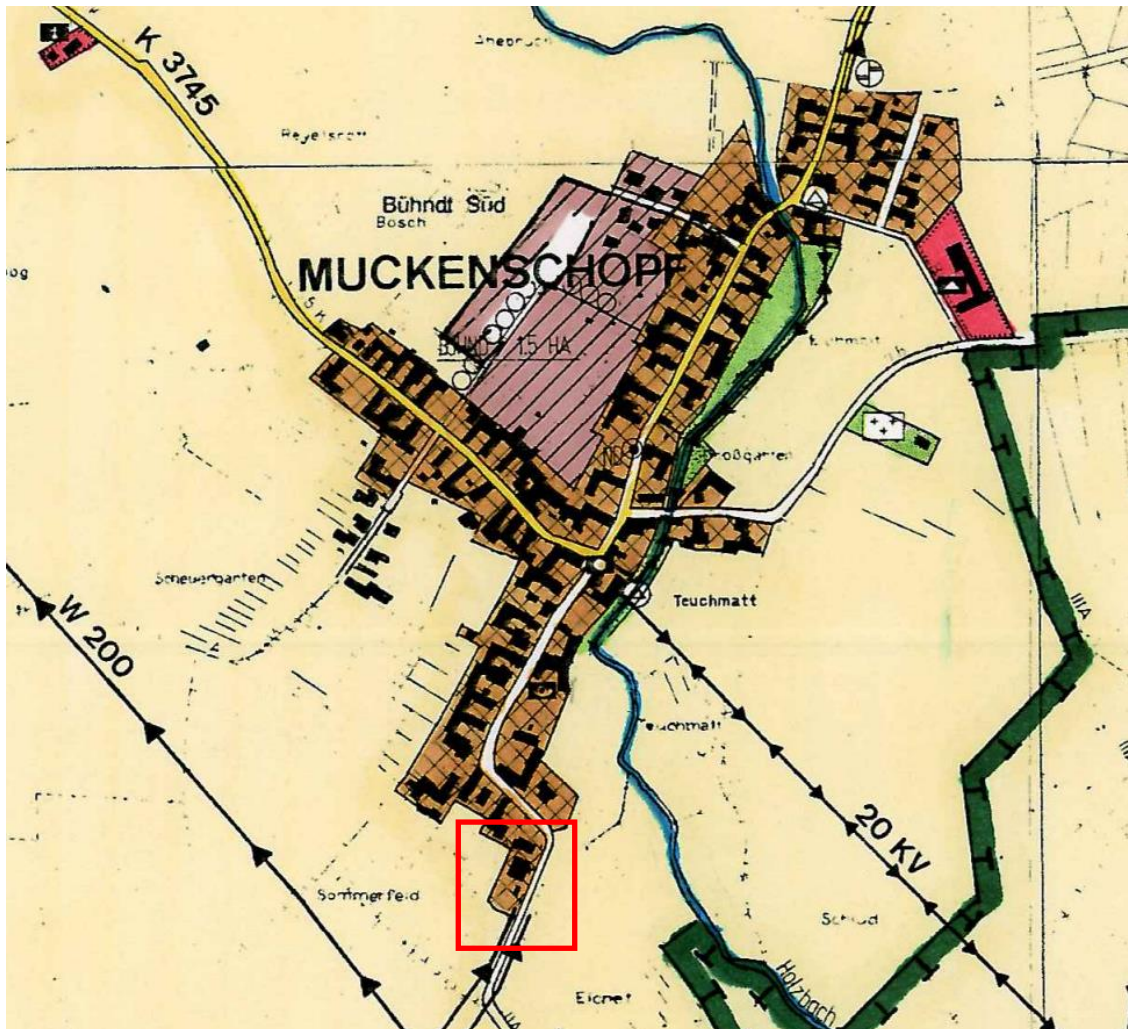
Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten, da die Entwicklungssatzung keine Vorhaben regelt, die Beeinträchtigungen von Menschen (wie zum Beispiel Lärm) verursachen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird nachgewiesen, dass es sich beim vorhandenen GE-Betrieb um nicht störendes Gewerbe handelt.

### Sach- und Kulturgüter

Es befinden sich keine Sach- und Kulturgüter im Regelungsbereich der Entwicklungssatzung, insofern ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

### 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan 3. Änderung Gemeindeverwaltungsverband Rheinmünster-Lichtenau, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau ist das Planungsgebiet der Entwicklungssatzung als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Es liegt keine verbindliche Bauleitplanung für den Geltungsbereich vor.

## **4.0 Beschreibung des Plangebiets**

### **4.1 Bestand**

Im Planungsgebiet befindet sich derzeit ein Betriebsgebäude sowie ein Lagergebäude. Den Gebäuden zugeordnet sind befestigte, überwiegend gepflasterte Hofflächen und Zufahrten. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch angelegt. Östlich und südlich des Planungsgebiets schließt sich die freie Feldflur an.



Luftfotos: Herr Stauffer

### **Lage**

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtteils Muckenschopf.

### **Bebauung**

Im Umfeld des Planungsgebiets herrscht eine Bebauung mit Einzelhäusern und Wirtschaftsgebäuden vor, die straßenseitig weitgehend zweigeschossig in Erscheinung treten.

### **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist durch die Hanauerstraße verkehrlich erschlossen. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt auch über die Hanauerstraße.

### **4.2 Planungskonzept**

Durch die vorliegende Entwicklungssatzung soll für das im Außenbereich liegende Flurstück Planungsrecht geschaffen und dadurch die konkret geplante Maßnahme zur Weiternutzung ermöglicht werden.

Nachdem der Geltungsbereich unmittelbar an die Landschaft angrenzt und den südlichen Ortsrand von Muckenschopf darstellt, kommt dem Areal eine wichtige Funktion hinsichtlich der Ortsbildprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass der vorhandene Ortsrand sowie die dörfliche Charakteristik erhalten bzw. angepasst entwickelt werden kann.

Auf die Festsetzung einer Baugrenze wird verzichtet, da diese willkürlich festgelegt wäre und sich vor Ort keine klare Ortskante erkennen lässt.

## **5.0 Lärm**

Die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden durch eine Schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud, 27.07.2021) untersucht:

„Die schalltechnische Untersuchung zum Betrieb der Schlosserei Stauer kann wie folgt zusammengefasst werden:

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Schallpegelmessungen, Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.

Es treten Beurteilungspegel bis 44 dB(A) tags auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags eingehalten – nachts findet kein Betrieb statt.

Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten – das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm wird erfüllt. Die Vorbelastung ist somit nicht detailliert zu betrachten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Mit den gewählten Ansätzen befinden sich die in dieser Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel voraussichtlich an der oberen Grenze der zu erwartenden Schallimmissionen.“

## **6.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen**

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit MI – Mischgebiet festgesetzt. Dabei wird die genaue Definition der zulässigen Nutzungen nach § 6 BauNVO so vorgenommen, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich mit der Umgebung des Plangebiets vertragen und im Plangebiet selbst angestrebt sind.

So sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Dagegen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen entsprechen nicht der gewünschten Nutzungsart und vertragen sich städtebaulich nicht mit der Umgebung, die durch Wohnen und nichtstörendes Gewebe geprägt ist.

Im Mischgebiet wird für die gewerblichen Nutzungen das *Maß der baulichen Nutzung* durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Dies ist ausreichend, um das gewünschte Maß an Steuerung der Grundstücksausnutzung zu erreichen.

So darf die zulässige GRZ von 0,6 nicht überschritten werden. Bei Betriebsgebäuden darf maximal I Vollgeschoss errichtet werden und die maximale Firsthöhe von 6,25 m nicht überschritten werden.

Für die Wohngebäude wird die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. So sind Wohngebäude mit max. II Vollgeschossen und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig.

Für gemischt genutzte Gebäude sind die Festsetzungen für Betriebsgebäude anzuwenden. Erst wenn der Flächenanteil der Wohnnutzung 75 % beträgt oder übersteigt, sind die Festsetzungen für Wohngebäude anzuwenden.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe üNN (128,94 m üNN), die der Kanaldeckelhöhe der Hanauerstraße im Bereich der Einfahrt zu Flurstück Nr. 534/2 entspricht.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Da durch das Planungsgebiet der Ortsrand von Muckenschopf vervollständigt wird, ist es notwendig, Festsetzungen zur Dachform zu treffen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Für Betriebsgebäude sind Satteldächer mit DN 5-35° zulässig, für Wohngebäude Satteldächer mit DN 10-35°. Bei Satteldächern muss die Neigung beidseitig des Firstes gleich sein.

Für gemischt genutzte Gebäude sind die Festsetzungen für Betriebsgebäude anzuwenden. Erst wenn der Flächenanteil der Wohnnutzung 75 % beträgt oder übersteigt, sind die Festsetzungen für Wohngebäude anzuwenden.

Damit sich die Problematik des ruhenden Verkehrs nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen verlagert, wird die *Anzahl der notwendigen Stellplätze* für Wohngebäude mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die notwendige Anzahl der Stellplätze für Betriebsgebäude richtet sich nach der Landesbauordnung.



## **7.0 Umlegung und Kosten**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten bei der Umsetzung der Entwicklungssatzung.

Lichtenau, den

  
**planschmiede**  
hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg  
fon 0781 – 20554302  
info@planschmiede-hansert.net

Christian Greilach, Bürgermeister

Planverfasser