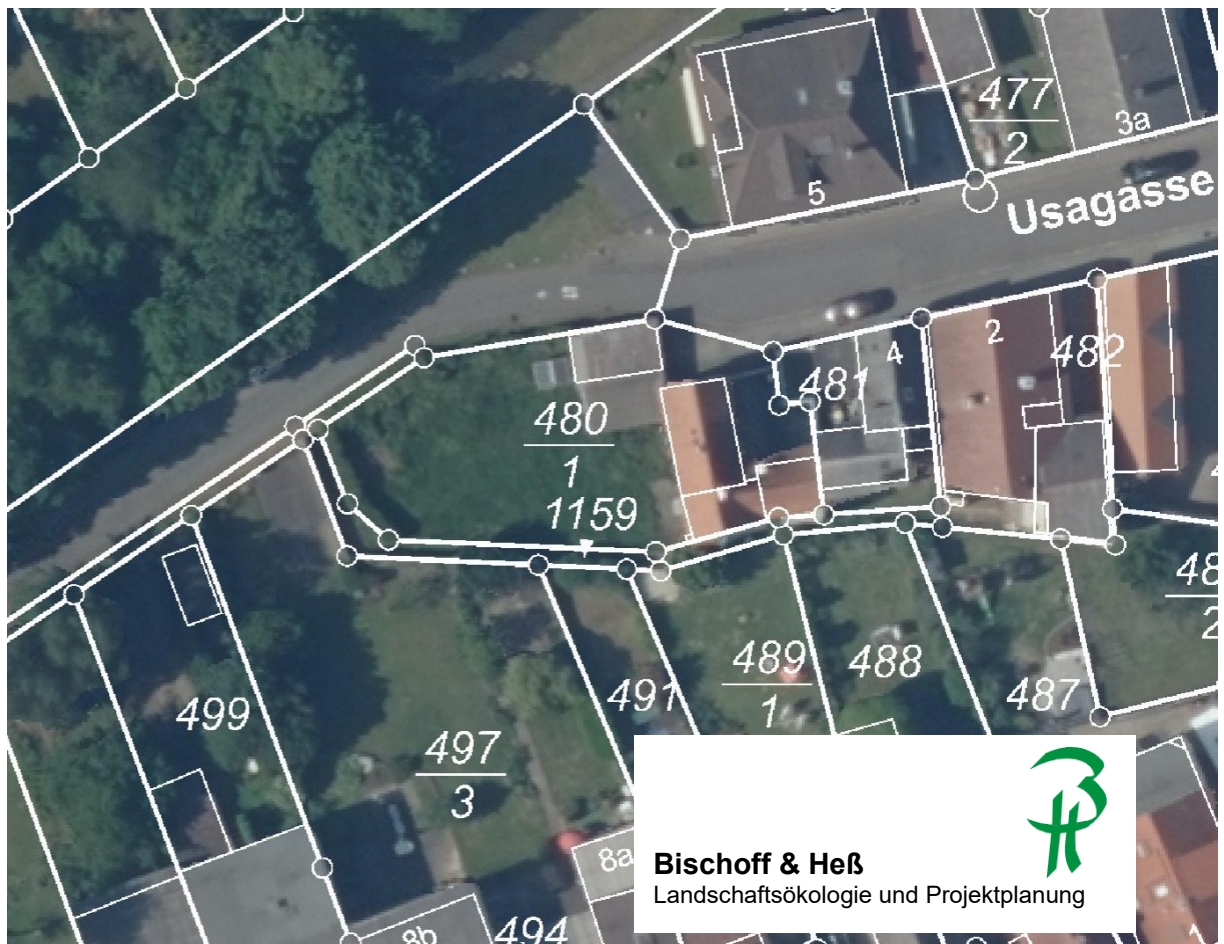




Gemeinde Ober-Mörlen

Abrundungssatzung
"Usagasse 6 "
Satzung
gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB
Stand Oktober 2025



1 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat auf Antrag dem Erlass einer Abrundungssatzung für ein Baugrundstück in der Usagasse zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss über die Abrundungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Baugesetzbuch) wurde in der Gemeindevertreterversammlung am 19.03.2025 gefasst. Hintergrund ist die für eine Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB fehlende Umgebungsbebauung, die keine Anhaltspunkte für die Art und das Maß der baulichen Nutzung ableiten lässt und dem Bauamt so eine Genehmigung auf Grundlage von § 34 Absatz 1 BauGB nicht ermöglicht.

2 VERFAHREN

Das Verfahren richtet sich nach § 34 (6) BauGB in Verbindung mit § 13 § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Das Beteiligungsverfahren wurde vom 18.08.2025 bis einschließlich 18.09.2025 durchgeführt.

3 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Einbezogen wird ausschließlich das Flurstück 480/1 in der Flur 1 der Gemarkung Ober-Mörlen. Das Grundstück ist bereits bebaut. Eine moderate Erweiterung des Ortes wird ermöglicht.

Angrenzende Flächen wurden geprüft. Eine Bebauung im weiteren Verlauf der Usagasse bedürfte einer weiterführenden Bauleitplanung, da hier besondere Erschließungsvoraussetzungen und besonderes öffentliches Einvernehmen erforderlich werden. Es handelt sich im Bestand ausschließlich um Gärten.

4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wurde anhand des Bestandes auf der Südseite der Usagasse abgeleitet. Hier bilden die Bestandsgebäude eine Bauflucht, die auf dem Baugrundstück als Baulinie weitergeführt wird, so dass sich ein gleichmäßiges Straßenbild ergibt. Auch die Baudichte entlang der Usagasse ist sehr hoch und erreicht z.T. 100 %. Die baulichen Strukturen entsprechen dem eines gewachsenen Mischgebietes. Daraus wird für das Plangebiet Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 abgeleitet. Auch Höhendifferenzierung (11 m) und Geschoßflächenzahl (1,2) lassen sich aus dem Bestand herleiten.

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß der Satzung der Gemeinde auf den Grundstücken nachzuweisen.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNG



Abbildung 1: Auszug aus der Karte des RegFNP¹ (ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche Bestand (hier Mischgebiet = braun unterlegte Fläche mit Querschraffur) dargestellt. Somit erfolgt die Entwicklung des Gebietes aus dem FNP gem. § 8 BauGB.

6 ERSCHLIESSUNG

Alle Medien sind bereits vorhanden und das Grundstück ist verkehrlich erschlossen.

Es wird empfohlen, die Beschilderung anzupassen:

1. Hinweis auf den Fußweg entlang der Usa (auf der Südseite der Straße besteht kein Fußweg)
2. Verlegung der Einbahn-Regelung auf die westliche Grenze des Plangebiets
3. Aufstellung des Schildes: Gefahrzeichen 138-10 - Radfahrer / Radverkehr

Um den Verkehr in der Usagasse nicht zu behindern sind die Stellplätze in ausreichender Länge (6 m) auf dem Grundstück anzulegen

7 UMWELTASPEKTE

6.1 Bestandsbeschreibung

Das Grundstück ist bereits bebaut und erschlossen und im Bestand zu etwa 30% versiegelt. Die unversiegelten Freiflächen werden als Ziergarten/Abstandsgrün genutzt, wie es für Wohnbereiche üblich ist.

Im Bestand sind die Freiflächen als Zierrasen, Schmithecke und Rabatte genutzt. Wertvolle Strukturen oder prägende Einzelbäume sind nicht vorhanden.

¹ Regionaler Flächennutzungsplan

7.1 ARTENSCHUTZ

Das Wohngebäude ist seit einiger Zeit ungenutzt. In Frage kommt eine Besiedlung durch Fledermäuse und oder an der Fassade brütende Vögel.

Vor Abriss des Gebäudes ist Besiedlung durch Fledermäuse gutachterlich auszuschließen. Den Empfehlungen des Gutachtens ist zu folgen.

Standard ist die Vorschrift zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung. (vgl. § 4 HeNatG 23)

7.2 SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE

Schutzgebiete und -Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzobjekte

7.3 SCHUTZGÜTER

Für Abrundungssatzungen ist ein Umweltbericht nicht vorgesehen. Die folgende Tabelle zeigt die Einschätzung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter nach UVPG bezüglich der potenziellen Auswirkungen der Planung.

Schutzgut	Betroffenheit	Einschätzung
Boden	im Bestand bereits in nutzungstypischen Maß versiegelt Erhöhung des Versiegelungsanteils von 30% auf bis zu 80%	keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Wasser	im Bestand bereits in nutzungstypischen Maß versiegelt	keine Zunahme des Abflusses
Luft	keine über das nutzungstypische Maß hinaus gehende Belastungen	unerheblich
Klima	keine Wirkung auf Kaltluftentstehung und -abfluss, keine zusätzliche Sommerliche Aufheizung etc.	unerheblich
Flora/Fauna/Biotope	im Bestand bereits bebaut und genutzt	unerheblich soweit die Festlegungen der Satzung umgesetzt werden
Landschaftsbild und Erholungseignung	im Bestand bereits bebaut und genutzt	unerheblich
Mensch	im Bestand bereits bebaut und genutzt	unerheblich
Kultur Sachgüter	nicht vorhanden	möglich

Die Planmaßnahme erzeugt keine erheblichen Umweltwirkungen bzw. Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild im Sinne des § 14 BNatSchG.

Somit wird ein Ausgleich/Ersatz nicht notwendig.

Aufgestellt im Oktober 2025
gez. Bischoff