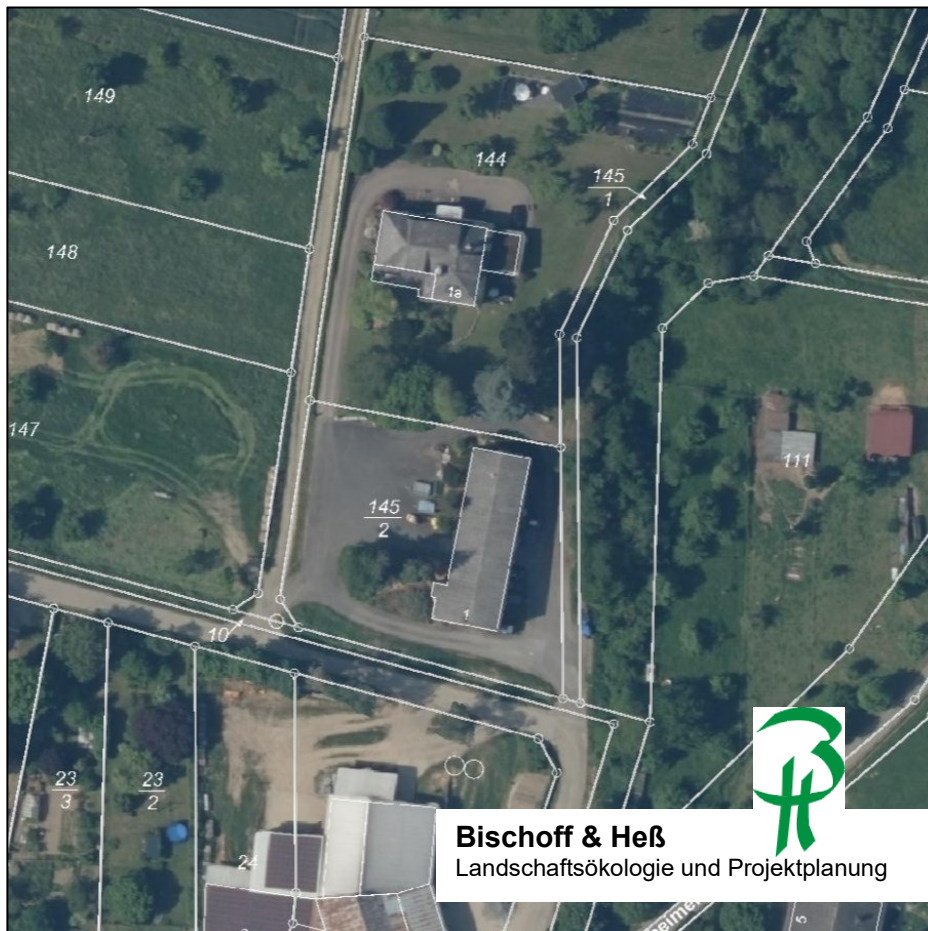




## Gemeinde Ober-Mörlen

Abrundungssatzung  
"Hinter dem Schafhof"  
Unterlage im Beteiligungsverfahren  
gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB  
Stand Februar 2025



## **1 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat auf Antrag dem Erlass einer Abrundungssatzung für zwei Baugrundstücke am nördlichen Ortsrand von Langenhain-Ziegenberg zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss über die Abrundungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Baugesetzbuch) wurde in der Gemeindevertreterversammlung am 27.09.2024 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 ABGRENZUNG**

Einbezogen werden sollen die Flurstücke 145/2 sowie 144 teilweise in der Flur 4 in der Gemarkung Langenhain-Ziegenberg.

Beide Grundstücke sind bereits bebaut. Für beide Objekte bestehen Einzelbaugenehmigungen in ihrer jetzigen Form. Die Grundrisse der Bebauung sollen im Wesentlichen beibehalten werden; eine moderate Aufstockung /Erweiterung wird ermöglicht.

Die beiden Grundstücke sind auf drei Seiten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Süden grenzt eine Hofstelle an.

## **3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Siedlungsstrukturen am nördlichen Ortsrand von Langenhain Ziegenberg haben ihren dörflichen Charakter noch nicht verloren und können als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO (Baunutzungsverordnung) eingestuft werden.

In dörfliche Wohngebieten ist das Nebeneinander von Wohnen und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen grundsätzlich zulässig. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde anhand des Bestandes abgeleitet. Die Baugrenzen umfassen die Bestandsgebäude plus einen Bereich für mögliche bauliche Erweiterungen (Ausbau, Anbau). Neue Gebäude an anderer Stelle oder wesentliche Ausweitung der Nutzung soll nicht ermöglicht werden.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

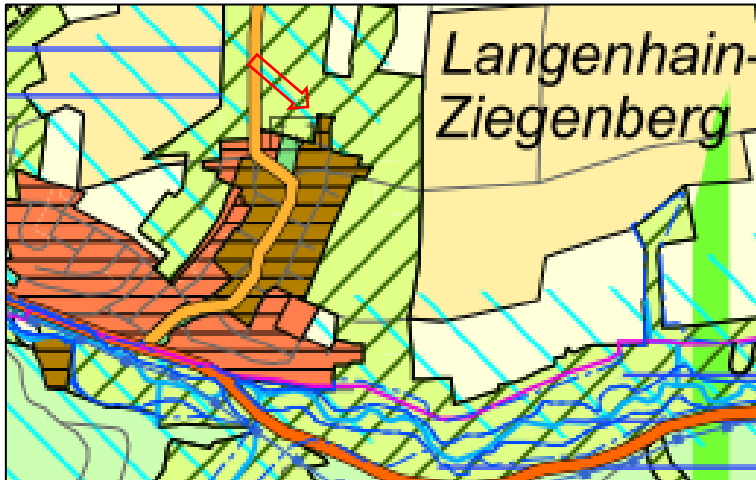


Abbildung 1: Auszug aus der Karte des RegFNP (ohne Maßstab)

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.

## 5 ERSCHLIESSUNG

Alle Medien sind bereits vorhanden und die Grundstücke sind verkehrlich erschlossen.

## 6 UMWELTASPEKTE

### 6.1 Bestandsbeschreibung

Die Grundstücke sind bereits bebaut und erschlossen. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der Festlegungen der Baugrenzen im Wesentlichen auf die bereits bebauten Areale beschränkt. Eine Zunahme der Flächenversiegelung ist nicht geplant.

Die unversiegelten Freiflächen werden als Ziergarten/Abstandsgrün genutzt, wie es für Wohnbereiche üblich ist.

Die hessische Biotopkartierung stellt folgende Biotope/Komplexe dar:

- a) Feldgehölz im Böllchesgraben am nordöstlichen Ortsrand von Langenhain
- b) Streuobst am nördlichen Ortsrand von Langenhain §§

Beide Biotope sind nicht betroffen.

### 6.2 Artenschutz

Beide Gebäude sind im Bestand genutzt; es gab keine längeren Leerstände, so dass eine Besiedlung mit besonders geschützten Arten nicht anzunehmen ist. Somit bedarf es keiner besonderen Regelungen.

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

---

## Schutz von Lebewesen vor Beleuchtung

### 6.3 Schutzgebiete

Schutzgebiet sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nordwestlich liegende Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.

### 6.4 Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Einschätzung</b>
Boden	im Bestand bereits in nutzungstypischen Maß versiegelt	keine erheblichen Neuversiegelungen
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 bereist bebaut und genutzt	unerheblich
Landschaftsbild und Erholungseignung	im Bestand bereist bebaut und genutzt	unerheblich
Mensch	im Bestand bereist bebaut und genutzt	unerheblich
Kultur Sachgüter	nicht bekannt	

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 Februar 2025  
gez. Bischoff