



# **Bebauungsplan FritzlAR-Ungedanken Nr.9 'Ostenbachstraße'**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

## **Begründung**

**Stand: Februar 2022**

**BAS**

**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Trägerin der Bauleitplanung:



**Magistrat der Stadt Fritzlar**

Zwischen den Krämen 7  
34560 Fritzlar

Bearbeitung:



**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561.78808-70  
Fax: 0561.710405  
mail@bas-kassel.com  
www.bas-kassel.com

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Planverfahren	6
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1	Regionalplanung	8
2.2	Flächennutzungsplanung	8
2.3	Landschaftsplanung	8
2.4	Bestehendes Planungsrecht	8
2.5	Denkmalschutz	8
2.6	Stellplatzsatzung	8
2.7	Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept Fritzlar 2014	9
2.8	Klima-Kommune Fritzlar	9
<b>3.</b>	<b>Bestand</b>	<b>10</b>
3.1	Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld	10
3.2	Erschließung und Verkehr	10
3.3	Natur- und Umweltschutz	11
3.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	11
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>12</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	12
4.2	Erschließung und Stellplätze	13
4.3	Freiflächen und Bepflanzung	13
4.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	14
4.5	Flächenbilanz	14
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
5.1	Geltungsbereich	15
5.2	Art der baulichen Nutzung	15
5.3	Maß der baulichen Nutzung	15
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
5.6	Garagen Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung	16
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	17
5.8	Erneuerbare Energien	17
5.9	Grünflächen	17
5.10	Grünordnerische Festsetzungen	17
5.11	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	18
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>23</b>

## **1. Einführung**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung**

Auf einer als landwirtschaftliches Grünland genutzten Fläche im Innenbereich eines randlich bebauten Blocks südlich der Ostenbachstraße angrenzend an den historischen Dorfkern von Fritzlar-Ungedanken sollen fünf Einfamilienhäuser errichtet werden.

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch seine besondere Lage in einem vorwiegend von Wohnnutzung dominierten, dörflich geprägten Ortsteil von Fritzlar aus.

Aus Sicht der Stadt Fritzlar sowie entsprechend dem Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK 2014) ist grundsätzlich eine Innenentwicklung der Erschließung neuer Baugebiete vorzuziehen. Aufgrund der Planung auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da die Stadt Fritzlar grundsätzlich Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz - vereinbar scheinen, hat sich die Stadt Fritzlar zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Fritzlar-Ungedanken Nr.9 ‚Ostenbachstraße‘ entschieden.

Ergänzend hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß §13 BauGB zwischen der Stadt Fritzlar und den Grundstückseigentümern erarbeitet werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10/7 und 10/6 aus Flur 8 der Gemarkung Ungedanken mit einer Größe von ca. 3.710 m<sup>2</sup>.

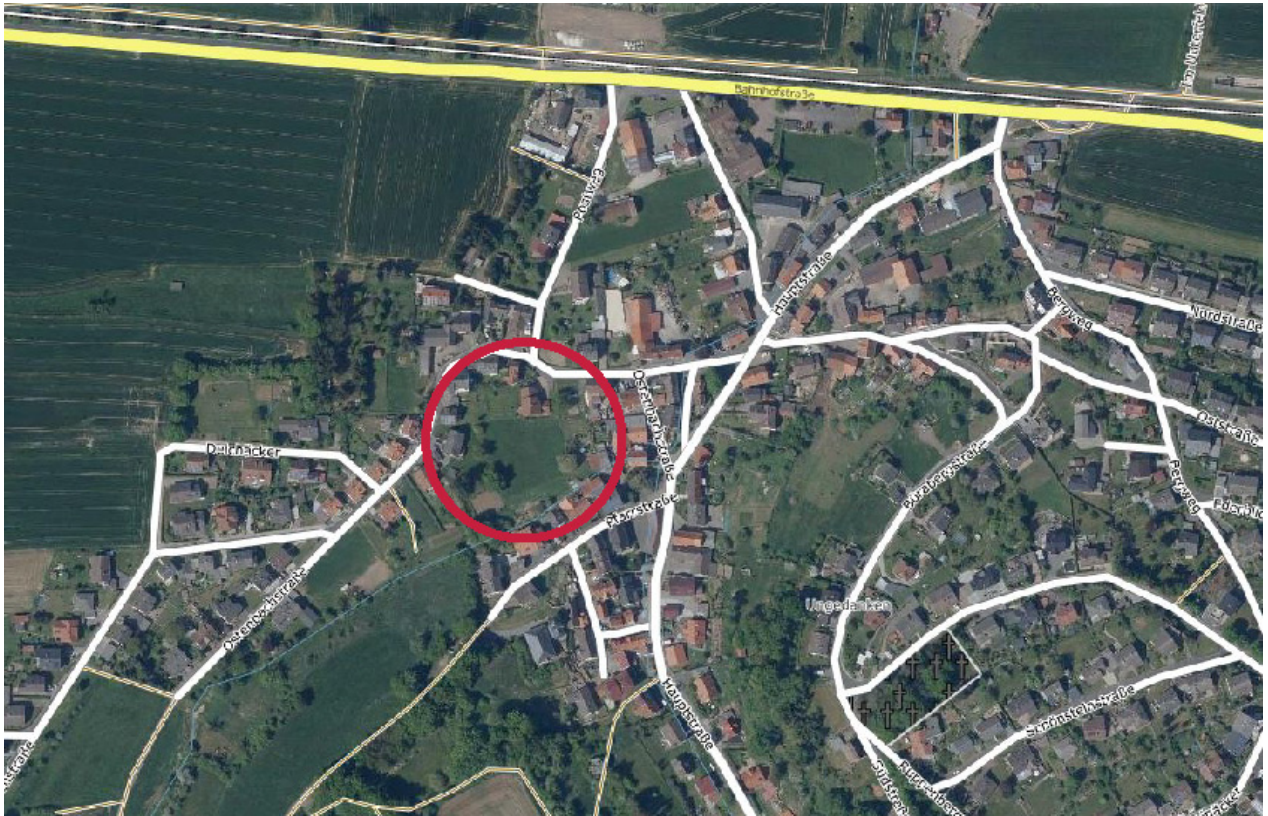
Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Bebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit neuer Baukörper in Bezug auf das Umfeld - vor allem hinsichtlich Dichte und Kubatur,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Festlegungen für die Freiflächengestaltung,
- Regelung der Erschließungssituation

## 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil ‚Ungedanken‘ und befindet sich damit westlich der Kernstadt Fritzlar. Ca. 200 m nördlich befindet sich der Bahnsteig Ungedanken an der Bahnlinie sowie die B 253. Etwa 400 m nördlich fließt die Eder und der freie Landschaftsraum beginnt. Innerhalb Ungedankens liegt der Geltungsbereich im nordwestlichen Teil; umgeben ist er vorwiegend von Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Ostenbachstraße und wird gebildet aus den ca. 3.710 m<sup>2</sup> großen Flurstücken 10/7 und 10/6 aus Flur 8 der Gemarkung Ungedanken.



Verortung des Plangebietes innerhalb Ungedanken (Quelle: Geoportal Hessen)



Liegenschaftskarte (Amt für Bodenmanagement Fritzlar, 16.12.2020)

### 1.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ beschleunigt im ‚Vereinfachten Verfahren‘ nach § 13 BauGB durchgeführt, da der Geltungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage liegt und fast vollständig von Wohnbebauung und Dorfgebiet umgeben und von diesen geprägt ist.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. ‚beschleunigten Verfahrens‘ wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von ca. 3.320 m<sup>2</sup> aufweist. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf wird bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen und
- wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Die Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 (1) Bundesnaturschutzgesetz erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans in den entsprechenden Kapiteln zu Natur und Umwelt.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Regionalplanung**

Das Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar. Das hier betroffene Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als ‚Vorranggebiet Siedlung Bestand‘ dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als ‚Grünfläche‘ mit Zweckbestimmung ‚Uferrandstreifen‘ dar. Für die Festsetzung eines Dorfgebiets wäre eine Darstellung als gemischte Baufläche erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da diese Grünfläche jedoch fast vollständig bereits von Wohnungsbaugrundstücken bzw. im Osten von Randbereichen des historischen Dorfkerns umgeben ist, kann diese Siedlungsentwicklung als Maßnahme der Innenentwicklung beurteilt werden und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Fall kann nach § 13a (2) Satz 2 ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da sich angrenzend ebenfalls überwiegend Wohnbebauung und Dorfgebiet befindet.

### **2.3 Landschaftsplanung**

Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen direkt im Geltungsbereich nicht vor.

### **2.4 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet oder umgebende Bereiche liegen keine bestehenden Bebauungspläne vor. Lediglich im östlichen Teil Ungedankens existieren einige Bebauungspläne aus den 1960er und 1970er Jahren. In den zwei vorliegenden Bebauungsplänen (Nr. 2 und Nr. 3), welche neue Baugebiete am Ortsrand ermöglichten, wurden die Geltungsbereiche jeweils als Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde stets 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls 0,4 bis 0,8 festgelegt. Es sind maximal zweigeschossige Gebäude erlaubt.

### **2.5 Denkmalschutz**

In Frittlar im Allgemeinen und in Ungedanken im Speziellen befinden sich viele denkmalgeschützte Einzelobjekte; im Plangebiet liegen jedoch keine. Lediglich etwa 40 m südlich an der Pfarrstraße befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude und ca. 50 m im Nordosten an der Ostenbachstraße ein denkmalgeschützter Fachwerkhof. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu befürchten.

### **2.6 Stellplatzsatzung**

Die sich aus der Anlage zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze ist im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen. Für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist ein Verhältnis von 2 Pkw-Stpl. je Wohneinheit nachzuweisen. Für Fahrräder sind ebenfalls 2 Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen.



## 2.7 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept Fritzlar 2014

Das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept ('IKEK') aus dem Jahr 2014 macht strategische Aussagen über kommunale Ansätze zur Bewältigung des demografischen und sozioökonomischen Wandels in Fritzlar.

Die Stadt Fritzlar hat mit dem Beschluss der Erarbeitung des IKEK einem Verzicht zur Neuausweisung von neuen Baugebieten in allen Stadtteilen, und damit auch in Ungedanken, zugestimmt. Bis etwa 2023 soll in allen Stadtteilen auf bestehendes Bauland zurückgegriffen werden, um durch Leerstände und Nachverdichtungspotentiale die Ortskerne zu beleben. Das Thema **Innenentwicklung** wird vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung sowohl für die Gesamtkommune aber auch auf Stadtteilebene als sehr wichtig erachtet. Generell sollen die Ortskerne mit ihren historischen Gebäuden gestärkt und erhalten werden.

Die genannten Ziele werden in Leitsätzen aufgegriffen und ausformuliert. Hier spielt häufig die (Re)Aktivierung und Vermarktung von vorhandenen Potenzialen im Innenbereich zur Stärkung der Ortskerne eine große Rolle. Die 'Leitsätze Siedlungsentwicklung' umfassen beispielsweise:

- Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern
- Aktive Bekämpfung von Leerständen und Verfallserscheinungen
- Der Bestand an Gebäuden und Flächen in den Ortskernen soll genutzt und gepflegt werden
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben: Vor der Entwicklung äußerer Flächen müssen alle Möglichkeiten der Aktivierung von Gebäuden und Flächen im Innenbereich ausgeschöpft sein
- Kulturelle, soziale oder baulich-räumliche Qualitäten sollen zur Imageverbesserung der Ortsteile genutzt werden

Im Rahmen des IKEK 2014 wurde für alle Stadtteile Fritzlars ein sog. 'Städtebaulicher Fachbeitrag' erarbeitet, auf dessen Basis und nach dessen Beschreibungen private Investitionen gefördert werden können. Der 'Städtebauliche Fachbeitrag für den Stadtteil Ungedanken' vom 19.03.2014 beinhaltet eine ausführliche Bestandsaufnahme der vorhandenen Baukörper im Stadtteil hinsichtlich Bauweise, Gebäudeproportionen, Dachformen, Fassadengestaltung und verwendeten Materialien. Um Fördermittel in Anspruch nehmen zu können, müssen sich neu geplante Gebäude nach dem charakteristischen Erscheinungsbild und den gängigen Proportionen des Ortsteils richten. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Fördergebiets.

## 2.8 Klima-Kommune Fritzlar

Seit dem 19.08.2020 zählt Fritzlar zu dem Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“. Die Initiative verfolgt das Ziel Nachhaltigkeitsstrategien zu entwickeln, um Kommunen und Städten zu beraten und zu unterstützen hinsichtlich der Thematik dem Klimawandel entgegenzuwirken sowie ein Bewusstsein für Klimaschutz und Nachhaltigkeit in hessischen Kommunen zu schaffen. Mit dem Eintritt als „Klima-Kommune“ ist jede Kommune verpflichtet einen Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen zu leisten. Dabei besteht der Wille sich für die Klimaneutralität in der Kommune einzusetzen.

In Anbetracht des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes ('IKEK') und dem Beitritt des Bündnisses „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ werden diese Anforderungen im Bebauungsplan soweit dies verträglich ist, mitberücksichtigt.

### 3. Bestand

#### 3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil ‚Ungedanken‘ der Stadt Fritzlar und befindet sich im westlichen Teil des Ortskerns. Der Geltungsbereich selbst ist landwirtschaftlich genutztes Grünland im Innenbereich eines randlich bebauten Blocks. Umgebend grenzen private Gärten und Wohngebäude an. Im Osten und Südosten handelt es sich hierbei um sehr eng bebaute und stark versiegelte Teile des historischen Dorfkerns. Im Norden und Osten stehen freistehende Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit. Im größeren Umkreis nach Norden und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Insgesamt kann man von einer typischen gemischten und sehr heterogenen Dorfstruktur in der Umgebung des Geltungsbereichs sprechen, mit sehr dichten Strukturen unterbrochen von größeren Grünflächen sowie einer überwiegenden Wohnnutzung mit einzelnen gewerblichen Nutzungen und kleinen landwirtschaftlichen Anteilen. Die städtebauliche Struktur ist teilweise straßenbegleitend orientiert, aber insbesondere bei Hofsituationen werden auch die Blockinnenbereiche von Bebauung geprägt.

Ein Großteil der Gebäude in der Ortsmitte besteht aus Fachwerkbauten. Diese Fachwerkhäuser sind im Dorfkern ortsbildprägend. Charakteristisch sind Satteldächer mit Dachneigungen mit etwa 30° bis 50° und rötliche Tonziegel.

Sowohl die städtebauliche Struktur als auch die Architektur der umgebenden Bebauung ist von sehr heterogenen und tlw. moderneren Bauformen der 60er bis 2000er-Jahre geprägt - die traditionellen dörflichen Strukturen sind schon vielfach überformt.

#### 3.2 Erschließung und Verkehr

Der Geltungsbereich liegt südlich der Ostenbachstraße und wird über diese erschlossen. Durch die Funktion als Verbindungsstraße der westlichen Ungedankener Neubaugebiete mit dem Dorfkern ist bei der Ostenbachstraße mit dem moderaten Verkehrsaufkommen einer dörflichen Wohnstraße zu rechnen. Die Fahrbahn der Ostenbachstraße ist im Mittel ca. 5 bis 6 m breit mit einem einseitigen, ca. 1 m breiten Gehweg. Parken ist im Straßenraum möglich.

Über die Bundesstraße B253 erfolgt nach Norden, über die Bahnhofsstraße und die Hauptstraße, die Anbindung an das überkommunale Straßennetz.



Ostenbachstraße Richtung Osten mit Einmündung zum Geltungsbereich am rechten Bildrand  
Deutlich wird auch die heterogene Struktur der dörflichen Bebauung im Umfeld

#### Fußgänger und Radfahrer

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet sind unterschiedlich zu bewerten. Ein städtischer oder übergeordneter Radweg führt nicht in der Umgebung entlang.

Ungedanken ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung prinzipiell gut für den Radverkehr geeignet. In allen Himmelsrichtungen besteht eine Verbindung in die freie Landschaft.

Diese Wege bieten insbesondere auch für Fußgänger attraktive Zugänge in die Landschaft. Innerhalb des Wohnquartiers sind die straßenbegleitenden Gehwege durchgängig nicht besonders breit (falls überhaupt vorhanden), das Verkehrsaufkommen ist jedoch gering.

### **ÖPNV**

Die ÖPNV-Anbindung ist für die periphere Lage durch den Bahnhof / Bahnsteig Ungedanken relativ gut. Die Haltestelle Ungedanken befindet sich ca. 250 m vom Geltungsbereich entfernt. Diese wird von einer Regionalbahn bedient und verbindet Ungedanken unter anderem mit dem Oberzentrum Kassel.

Darüber hinaus wird die Bushaltestelle Ungedanken Hauptstraße von zwei Nahverkehrslinien angefahren, dem Bus 456 und dem Bus 500, welcher zudem eine direkte Anbindung an Fritzlar, Bad Wildungen und Kassel bietet.

### **3.3 Natur- und Umweltschutz**

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung zu Natur- und Umweltschutz wird der Übersichtlichkeit halber integriert in die Bewertung der Auswirkungen der Planung im Kapitel 6.

### **3.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich ist grundsätzlich erschlossen und an sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen über die Ostenbachstraße angeschlossen:

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Telekommunikation

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze in der Ostenbachstraße auf das Grundstück auf Kosten der Bauherren erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) und für die Verlegung von Telekommunikationsleitungen.

## 4. Planungskonzept

Auf einer Grünfläche im Innenbereich einer umgebenden straßenbegleitenden Bebauung der Ostenbachstraße in Fritzlar-Ungedanken sollen fünf Einfamilienhäuser errichtet werden.

Zur Erschließung der Hinterliegerbebauung ist bei der geplanten Errichtung mehrerer Wohngebäude die Sicherung eines Wegerechts erforderlich.

Das Projekt ist damit ein Baustein zur Innenverdichtung innerhalb Ungedankens, wie es im Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept gefordert wird.

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine ungenutzte Grünfläche im Innenbereich einer umgebenden straßenbegleitenden Bebauung der Ostenbachstraße im Westen, Norden und Osten sowie der Pfarrstraße im Süden, die ehemals vermutlich landwirtschaftlich genutzt wurde. Auf der insgesamt 3.710 m<sup>2</sup> großen Fläche sollen fünf Einfamilienhäuser errichtet werden. Das Vorhaben ist beispielhaft in einem städtebaulichen Konzept visualisiert.

Aufgrund der spezifischen Lage und der umgebenden Bebauung sollen alle Wohngebäude als freistehende, maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser realisiert werden. Um eine Einbettung in den städtebaulichen Kontext und in die umgebende Bebauung eines typischen Dorfgebietes zu gewährleisten, sind Satteldächer geplant.



Städtebauliches Konzept (beispielhaft, BAS)

Die Einhaltung der im städtebaulichen Fachbeitrag zum IKEK 2014 dargestellten typischen Bauformen und Gestaltungsmerkmale ist möglich, wenn die zukünftigen Bauherren die hiermit verbundene Fördermöglichkeiten wahrnehmen wollen. Es soll jedoch auch ausreichend Spielraum für zeitgemäße und anspruchsvollere Wohn- und Bauformen gelassen werden, um an dieser bereits von sehr heterogenen und auch moderneren Bauformen geprägten Stelle eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Grundsätzlich ist der Standort gut geeignet, um hochwertige, familiengerechte Wohnformen zu realisieren.

## 4.2 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist von der Ostenbachstraße grundsätzlich gewährleistet.

Zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung des Geltungsbereichs ist jedoch der Bau und die planungsrechtliche Sicherung einer Zufahrt von der Ostenbachstraße aus notwendig.

### Stellplätze

Der Stellplatznachweis und der Nachweis der Abstellplätze für Fahrräder der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Fritzlar vom 18.05.1995 (mit letzter Änderung vom 27.06.2019) auf den jeweiligen Grundstücken.

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen. Der Nachweis ist auf den geplanten relativ großen Grundstücken (ca. 500-600 m<sup>2</sup>) problemlos möglich.

### Belange der Feuerwehr

Da lediglich zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden sollen, entstehen keine Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen über 8 m. Zudem liegen die überbaubaren Grundstücksfreiflächen im Geltungsbereich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Neben der festgesetzten Verkehrsfläche ist folglich keine Herstellung einer Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090 notwendig.

Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte ist die Grundstückszufahrt dauerhaft und gut sichtbar mit einem Schild zu kennzeichnen, dass mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäude versehen ist.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 75 m für die erste Löschwasserentnahmestelle sicher zu stellen. Der gesamte Löschwasserbedarf von Wohngebieten beträgt mindestens 800 l/min und muss über eine Dauer von 2 Stunden gewährleistet werden. Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. Sollten Hydranten im Zuge des Bauvorhabens versetzt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen (z. B. Überflur- nicht durch Unterflurhydranten). Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z.B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Projektierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechend erfolgen. Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein. Die entsprechenden Anpassungen hinsichtlich der erforderlichen Löschwasserversorgung sind vom Investor zu tragen.

## 4.3 Freiflächen und Bepflanzung

Die Freiflächenplanung soll die bestehenden Qualitäten des Grundstücks grundsätzlich erhalten und nach Möglichkeit stärken. Derzeit besteht der Geltungsbereich überwiegend aus landwirtschaftlich genutztem Grünland.

Die geplante Nachverdichtung wird zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führen. Daher wird Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der unbe-

festigten Freiflächen gelegt. Die Flächenversiegelung sollte durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien minimiert werden.

Zudem wird zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches die Pflanzung einiger Bäume 1. oder 2. Ordnung auf den Grundstücken festgesetzt. Pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste nach Festsetzung 6.4 (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch diese Maßnahmen soll eine landschaftsgestalterische Einfügung in die Umgebung an dieser Stelle sichergestellt und die Freiraumqualität der Grundstücksfreiflächen verbessert werden.

Für Baumpflanzungen wird empfohlen, das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Grundsätzlich sollte bei zukünftigen Pflanzungen heimischen, vor allem aber standortgerechten Arten der Vorzug gegeben werden. Die Liste der Baumarten in den Festsetzungen ist insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trocken tolerant und winterhart).

#### 4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf dem Grundstück auf Kosten des Vorhabenträgers erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Entsprechende Flächen für die Abfallsammelbehälter sollen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung angelegt werden. Dort wird insbesondere die Erreichbarkeit und die baulichen Voraussetzungen geregelt. Der Abstellplatz für die Abfallbehälter darf nicht weiter als 15 m von der Verkehrsfläche entfernt sein.

#### 4.5 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.710 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche	293 m <sup>2</sup>
Grünfläche	542 m <sup>2</sup>
<b>Baugebiet (Dörfliches Wohngebiet)</b>	<b>2.875 m<sup>2</sup></b>
<b>GRZ</b>	<b>0,40</b>
Grundfläche (GR) zulässig	1.150 m <sup>2</sup>
Zulässige GRZ 2 (inkl. Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen)	<b>0,60</b>
Zulässige GR 2	1.725 m <sup>2</sup>
<b>GFZ (nur Vollgeschosse)</b>	<b>0,70</b>
Geschossfläche (GF) zulässig	2.012 m <sup>2</sup>

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst die ca. 3.710 m<sup>2</sup> großen Flurstücke 10/7 und 10/6 aus Flur 8 der Gemarkung Ungedanken.

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung sind über die Ostenbachstraße gesichert.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird nicht gesehen.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung einer offenen Wohnbebauung, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Voraussetzungen sprechen aufgrund der Lage und der Umgebung für eine solche Nachverdichtung mit Wohnnutzung.

Aufgrund der integrierten Lage in einem gemischt genutzten heterogenen Dorfgebiet und des geringen Umfangs der möglichen neuen Wohnbaufläche handelt es sich nicht um eine neues Baugebiet, sondern lediglich eine (insbesondere im Sinne des IKEK 2014) wünschenswerte Nachverdichtung im Innenbereich.

Da das Plangebiet in einem gemischt genutzten, dörflich und landwirtschaftlich geprägten Quartier liegt, wird der gesamte Geltungsbereich gemäß § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Im Dörfliches Wohngebiet sollen lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen werden, da der Standort in seiner Ortslage im Wohngebiet ausschließlich mit Ziel- und Quellverkehr sowie der Lage im Innenbereich einer umgebenden straßenbegleitenden Bebauung ungeeignet ist. Zudem passen diese Nutzungen wegen ihres potentiellen Störungsgrades insbesondere durch Publikumsverkehr, ihrer Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Lärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter dieses Standorts.

Insbesondere Vergnügungsstätten entsprechen wegen ihres ausgehenden Störungsgrades und des erhöhten Schutzanspruchs gegenüber benachbarten Nutzungen nicht den Entwicklungszielen des spezifischen Standorts.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze,
- die Grundflächenzahl GRZ, sowie
- die Geschossflächenzahl GFZ

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

	<b>Vollgeschosse</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
Geltungsbereich	II	0,4	0,7

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) richtet sich nach dem geplanten Vorhaben, nimmt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf und berücksichtigt das bestehende Planungsrecht im Umfeld. Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche städtebauliche Dichte in der Summe erzielt werden.

Die Umgebung ist von einer sehr heterogenen Baustruktur und -dichte gekennzeichnet, wie es in Dorfgebieten üblich ist. Dem sehr dicht bebauten Ortskern steht die lockere Bebauung am Ortsrand entgegen.

Bei der Grundfläche ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GRZ 1) und anderen versiegelten Flächen (GRZ 2) wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO). Die GRZ 2 darf die GRZ 1 um 50 % überschreiten.

### Höhe der Gebäude

Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die vorhandene Gebäudekubatur im nahen Umfeld und definieren den städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung. Die Höhe der Gebäude wird auf eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

	Traufhöhe TH in m	Firsthöhe FH in m
Geltungsbereich	7	12

Die festgesetzten Höhen gelten gemessen vom natürlichen angrenzenden Geländeverlauf auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die maximale Firsthöhe wird auf 12 m festgesetzt

Als Traufhöhe gilt dabei bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade, bei Flachdächern die Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses.

Als Firsthöhe gilt die Höhe der Firstlinie des Gebäudes an seinem höchsten Punkt.

Die Gebäudehöhen ergänzen die ebenfalls festgesetzte Vollgeschoszahl.

Weil untergeordnete Bauteile in der Regel keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung bis zu einem gewissen Umfang und Grad ausgenommen.

### 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die bauliche Entwicklung des Geltungsbereichs planungsrechtlich ermöglicht. Das Baufenster richtet sich im Wesentlichen nach den Mindestabständen von den Nachbargrundstücken, um eine flexible Nutzung der Fläche durch freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zu gewährleisten. Dies ist aufgrund des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an dieser Stelle unproblematisch, wie das beispielhafte städtebauliche Konzept in Kapitel 4.1 zeigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen für die Gebäude - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind.

### 5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der gesamten Baugebietsfläche „Dörfliches Wohngebiet“ zulässig. Eine Restriktion der Möglichkeiten zur Errichtung von Stellplätzen oder Nebenanlagen über die Begrenzungen durch die GRZ in Verbindung mit den Regelungen des § 19 (4) BauNVO hinaus (GRZ zzgl. 50 % Fläche) ist an diesem Standort nicht erforderlich.

### 5.6 Garagen Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist für den Verkehr über die Ostenbachstraße grundsätzlich gesichert.



Die nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ von 5 m Breite ist als Erschließung der neuen Hinterliegerbebauung und als Anschluss an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche gedacht. Weiterhin zulässig sind Notverkehre etwa durch Rettungsdienste und notwendiger Verkehr der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe. Die Bemaßung der Fläche ist ausreichend zum Rückstoß-Wenden dieser Fahrzeuge (Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug).

### **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Erschließung des Geltungsbereichs für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung ist über die Ostenbachstraße grundsätzlich gesichert. Insbesondere zur Erschließung voraussichtlich entstehender rückwärtiger Grundstücke ist jedoch der Bau weiterer Zufahrten notwendig.

Angrenzend an die nördliche Grenze des Geltungsbereichs wird daher nach §9 (1) Nr. 21 BauGB, angrenzend an die festgesetzte Verkehrsfläche, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Der Abschnitt ist zudem dauerhaft, mindestens zur Hälfte der Grundstücksbreite, zugunsten der Anlieger des Flurstücks 10/4 zu sichern.

Zusätzlich dazu wird im mittleren Teil des Geltungsbereichs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Da eine flexible Einteilung der Grundstücke möglich sein muss, kann dieses von der derzeitigen Lage in der Planzeichnung abweichen, wenn es zur Sicherstellung des Zwecks notwendig ist.

Diese Festsetzungen erfolgen u.a. um die Befahrbarkeit durch Fahrzeuge, die Leitungsverlegung durch zuständige Ver- und Entsorgungsbetriebe, sowie die Erschließung der rückwärtigen Gebäude zu gewährleisten.

### **5.8 Erneuerbare Energien**

Für den Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen werden Maßnahmen getroffen. Gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) können Energiestandards von Gebäuden hinsichtlich der Energieeinsparung festgesetzt werden.

Es sind für die neu zu errichtenden Gebäude energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen hinausgehen. Die Gebäude sind mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 zu planen und zu errichten. Die Stadt Fritzlar behält sich die Prüfung der Einhaltung der energetischen Standards vor. Bei Abweichungen werden Nachbesserungen verlangt.

### **5.9 Grünflächen**

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft außerhalb im Flurstück 148/3, Flur 1, Gemarkung Ungedanken der Osterbach. Er ist an dieser Stelle verrohrt, doch wird im Sinne einer zukünftigen möglichen Renaturierung im Bereich des Gewässerrandstreifens, der gemäß § 23 (1) Satz 1 HWG im Innenbereich 5 m breit ist, eine Grünfläche festgesetzt, da die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne gemäß § 23 (1) Satz 2, Ziffer 4 HWG innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten ist.

### **5.10 Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die geplante neue Wohnbebauung löst nachzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen in Bezug auf das konkrete Vorhaben eine dem Standort angemessene Nachverdichtung.

Vorhandene Gehölze sollen grundsätzlich erhalten werden. Die beiden großkronigen Laubbäume, die sich im Osten des Geltungsbereiches befinden, sind zu erhalten. Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass der Wurzel- und Kronenbereich der Bäume geschützt wird. Somit werden 2 großkronige Laubbäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches wird die Pflanzung einiger Bäume 1. oder 2. Ordnung auf den Grundstücken festgesetzt. Pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste nach Festsetzung 6.4 (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch diese Maßnahmen soll eine landschaftsgestalterische Einfügung in die Umgebung an dieser Stelle sichergestellt und die Freiraumqualität der Grundstücksfreiflächen verbessert werden.

Die Pflanzenliste enthält ausschließlich standortgerechte und überwiegend einheimische Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Die aufgeführten Gehölze entsprechen einer dem Standort angepassten Vegetation und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trocken tolerant und winterhart).

Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wiederherstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

### **5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung**

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Wohngebäude, die Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 91 (1) Nr. 4 HBO) sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

#### **Dächer, Dachlandschaft**

Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen sollen ausgeschlossen werden. Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Photovoltaik-Anlagen. Aus planungsrechtlicher Sicht müssen bei der Gestaltung der Dachlandschaft die Voraussetzungen für Anlagen geschaffen werden, um eine nachhaltige Energieversorgung (Photovoltaik / Solarthermie) zu ermöglichen. Somit sind die Hausdächer so zu planen, dass eine sinnvolle Nutzung durch Photovoltaik (PV) ermöglicht wird. Auf den Hausdächern sind PV-Anlagen zu installieren.

Wie im städtebaulichen Fachbeitrag für Ungedanken ausgeführt wird, sind für den Ortsteil Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 50° charakteristisch. Eine Orientierung an den Vorgaben des städtebaulichen Fachbeitrags zur Dorferneuerung soll zwar selbstverständlich möglich sein - auch um die entsprechenden Fördermittel zu erhalten - aber auch eine modernere Formensprache etwa mit weniger steilen Dächern bis zu 25° Neigung soll an dieser, im Umfeld durchaus heterogen und wenig traditionell bebauten Stelle nicht verhindert werden.

### **Einfriedungen**

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzunehmende Erscheinungsbild auswirken.

Die Bauweisen sollen auf die Art von Einfriedungen beschränkt werden, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Ein angemessener gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die Bedürfnisse der Eigentümer.

### **Stellplätze**

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Fritzlar maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche.

### **Grundstücksfreiflächen**

Das Erscheinungsbild eines Baugebiets mit seinem Charakter wird, neben dem Ensemble der Gebäude, geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch von den vorhandenen Grünstrukturen.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, rollstuhlgerecht) entsprechen.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken, breittufig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild der Umgebung an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten wird, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt.

## 6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzubringen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor, die einen besonderen Wert oder Schutzstatus erkennen lassen. Der mit der Planung vorbereitete Eingriff findet auf bereits stark durch den Menschen beanspruchten Flächen statt und zerstört eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn. Zudem bieten die von der Planung betroffenen intensiv genutzten Grünlandflächen innerhalb einer bebauten Ortssituation eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe.

### Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 - 30 BNatSchG sowie Natura 2000-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgebildet und auch nicht im näheren Umkreis vorhanden.

### Boden

Die Hauptbodenart ist laut Bodenvieler Hessen Lehm mit unterschiedlichen Sandbeimengungen mit Wertklasse 6. Zudem wird ein sehr hohes Ertragspotential ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliches Grünland genutzt, eine Teilfläche im Osten als Hausgarten mit Terrasse. Durch diese anthropogene Nutzung und der daraus folgenden höheren Bodenverdichtung ist bereits von einer gewissen Minderung der Bodenfunktionen auszugehen.

Von der gesamten Grundstücksfläche von rund 3.710 m<sup>2</sup> sind aktuell etwa 150 m<sup>2</sup> versiegelt, also ca. 4 %. Durch die Planung ist eine Gesamtversiegelung bis zu 1.725 m<sup>2</sup> (ca. 46 %) möglich.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bewerten. Da es sich aber um einen integrierten Standort im Innenbereich eines Dorfes handelt und die Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit einer GRZ von 0,4 deutlich unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,6 für ein Dorfgebiet liegt, ist die siedlungsräumliche Verdichtung mit dem entsprechenden Bodenverbrauch an dieser Stelle gerechtfertigt.

### Wasser und Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer ausgebildet. Die Eder fließt etwa 300 m weiter nördlich. Außerhalb am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft innerhalb des Flurstücks 148/3, Flur 1, Gemarkung Ungedanken, der Osterbach, der in diesem Bereich jedoch verrohrt ist. Der Gewässerrandstreifen, der gemäß § 23 (1) Satz 1 HWG im Innenbereich 5 m breit ist, wird hierbei als Grünfläche festgesetzt, da die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne gemäß § 23 (1) Satz 2, Ziffer 4 HWG innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten ist, um schädliche Auswirkungen auf Gewässer zu vermeiden.

Aufgrund des lehmigen Bodens ist von einer geringen Versickerungsleistung und Grundwasserneubildung im Geltungsbereich auszugehen.

Der Planbereich ist nicht Bestandteil von Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Der Auenbereich der Eder ist zwar in seiner Gesamtheit als Überschwemmungs- und Abflussgebiet nach HWG aufgeführt, dieser endet jedoch nördlich der B 253.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist aufgrund der genannten Faktoren als eher gering einzustufen.

**Klima und Luft**

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund seiner für die gesamte Ortslage eher geringen Größe lediglich eine mikroklimatisch wirksame klimahygienische Funktion auf.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets an ausgedehnten nach Süden ansteigenden Grünräumen mit hohem Kaltluftentstehungspotential sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft sehr gering.

**Schutzgut Bevölkerung/menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet weist eine anthropogene Überprägung der Umgebung auf und insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung nur eine untergeordnete Erholungsfunktion oder Wohnumfeldfunktion.

Lärm

Von der nördlich verlaufenden B 253 sind Lärmemissionen zu verzeichnen, die jedoch gemäß der Lärmkartierung Hessen 2017 nicht auf den Geltungsbereich einwirken.

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit für die Allgemeinheit werden die geplanten Neubauvorhaben nichts ändern.

**Landschaft**

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner geringen Größe und seiner integrierten Lage in einer bebauten Ortslage keine naturraumtypischen, erlebniswirksamen Landschaftselemente auf.

Durch die Anpflanzverpflichtung für Bäume wird der Eingriff durch die Neubebauung in das Landschaftsbild gemindert.

**Arten und Biotope**

Das Plangrundstück ist zu ca. 4 % versiegelt. Diese Fläche wird gebildet durch den Abzweig der Ostenbachstraße und somit der Zuwegung des Grundstücks. Der weitaus größere Teil des Plangebietes wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Lediglich im Osten wird ein kleiner Teilbereich als Hausgarten mit Terrasse genutzt. Hier befinden sich zwei Laubbäume, die in die Planung integriert werden können. Zudem wird durch Festsetzung die Anpflanzung mehrerer zusätzlicher Bäume vorgesehen.

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit schützenswert wären.

Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel sollen bei der Zeitplanung für ggf. notwendige Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher allgemein nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter bzw. sonstige schützenswerte Sachgüter von geschichtlichem, archäologischem, künstlerischem, städtebaulichem, kulturlandschaftlichem oder wissenschaftlichem Wert bekannt.

**Wechselwirkungen**

Über die allgemein bekannten Wechselwirkungen hinausreichend (z. B. weniger Vegetation durch höhere Bodenversiegelung) sind keine relevanten Wechselwirkungen anzunehmen.

Fazit

Die Bedeutung der Schutzgüter ist bis auf das Schutzgut Boden unkritisch und überwiegend gering. Dabei werden die Eingriffe durch Festsetzungen zur Bebauungsdichte und insbesondere zur Bepflanzung deutlich gemindert.

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbaulandentwicklung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich gut integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und einer Erweiterung auf bisher unbebauten bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

## 7. Durchführung und Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten des aktuellen Grundstückseigentümers. Der Stadt Fritzlar entstehen über die notwendige Verwaltungszuarbeit im Rahmen des Verfahrens hinaus keine Kosten.

Näheres hierzu regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Fritzlar und dem Grundstückseigentümer.

## 8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

02.09.2021	Aufstellungsbeschluss,
02.09.2021	Entwurfs- und Offenlagebeschluss
13.09.2021-15.10.2021	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
24.02.2022	Satzungsbeschluss

## 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 201)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Fritzlar (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

aufgestellt

Fritzlar, den 23.05.2022

Magistrat der Stadt Fritzlar  
Hartmut Spogat  
Bürgermeister

Kassel, den 23.05.2022

Möller  
Planverfasser