

S T A D T F R I T Z L A R

Schwalm-Eder-Kreis

Einbeziehungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Möhrenweg, Gemarkung Cappel

<u>Inhalt:</u>		Seite
A	Satzung	1
B	Begründung	3
C	Verfahren	8

Mai 2021

Im Auftrag der Stadt Fritzlar
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL

Büro für **I**ngenieurbiologie und **L**andschaftsplanung
37213 Witzenhausen
Marktgasse 10
Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

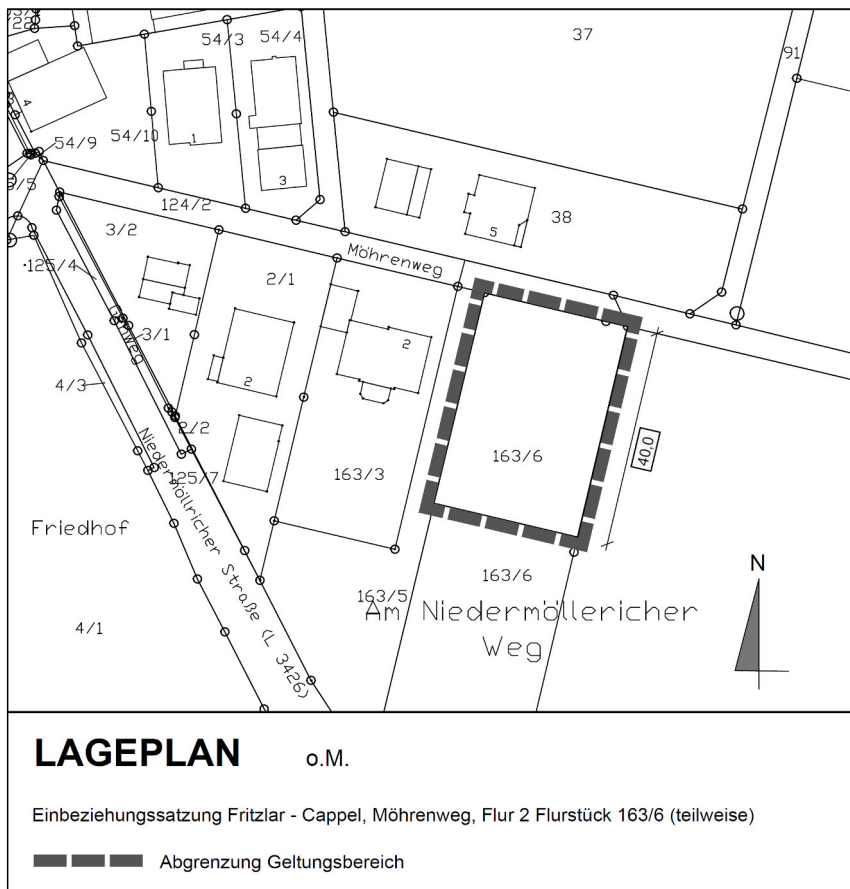
37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12
Tel.-Fax: 0551/4898294

A Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Gemarkung Cappel Flur 2 Nr. 163/6 entsprechend dem nachfolgend dargestellten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.080 m².



§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB sowie nach den textlichen Festsetzungen (nachfolgend § 3) dieser Satzung.

§ 3 Textliche Festsetzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

§ 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 300 m².

Zulässig sind 1 Vollgeschoss sowie 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss.

§ 3.2 Anpflanzungen

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches dieser Satzung ist durchgehend eine 2-reihige Strauchanpflanzung vorzunehmen, in die alle 6 m zusätzlich ein Laubbaum einzubringen ist. Die Sträucher sind im Pflanzabstand 2 x 2 m zu pflanzen. Als Gehölze sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig nachzupflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens nach Fertigstellung des Gebäudes nachzuweisen.

Bei den Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hess. Nachbarrechts (NachbG) zu beachten

§ 3.3 Maßnahmen zum Wasser- und Bodenschutz

Alle Zufahrten und Stellflächen sind versickerungsfähig – z.B. mit breitfugigem Pflaster oder Kies/Schotter – herzustellen.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs ist die Dachentwässerung so zu organisieren, dass auf dem Baugrundstück eine Rückhaltungsmöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m³ pro 10 m² Dachfläche festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteteich erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.

§ 3.4 Gestalterische Maßnahmen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 81 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksfreiflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen (sogenannte Schotter-/Kiesbeete) unzulässig. Dies gilt nicht für Wege oder Zufahrten.

§ 4 Hinweise (§ 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

§ 4.1 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des zu Gunsten der Stadt Bad Wildungen amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten „Heilquellen der Stadt Bad Wildungen“. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543) ist zu beachten.

§ 4.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde; dunkle Bodenverfärbungen, Knochen etc.) entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Veröffentlichung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

B Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Bauabsicht eines Einwohners aus Cappel auf dem randlich gelegenen Grundstück. Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt und liegt am Ende des Möhrenweges. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit noch nach § 35 BauGB erfolgen, Neubauten wären somit unzulässig, da die potentielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Cappel liegt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Wohnbebauung zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Fritzlar, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird das oben genannte Grundstück teilweise dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Cappel zugeordnet. Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, angrenzenden Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Insbesondere können damit die schon vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zusätzlich und besser ausgenutzt werden. Mit der Einbeziehungssatzung kann somit Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Cappel geschaffen werden.

Alternativen:

In Fritzlar-Cappel gibt es derzeit keine freien Baugrundstücke mehr. Das letzte freie Grundstück wurde Mitte 2019 verkauft. Aufgrund dessen hat die Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 gefasst.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Einbeziehung eines Grundstücks mit gesicherter Erschließung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht berührt. Weiterhin wird durch die Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Auch die in Pkt. 3 aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt, da keine entsprechenden Gebiete betroffen sind. Durch die Planung sind auch schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes keinesfalls zu erwarten, sodass insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 gegeben sind.

3. Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 kann bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt daher zusammen mit der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt gemacht.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

4. Erschließung

Sämtliche Erschließungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und Gas können über die angrenzenden bebauten Grundstücke herangeführt werden. Ebenfalls kann der ausgebaute Möhrenweg als Erschließungsstraße genutzt werden.

5. Bestand und Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der Satzung wird derzeit großenteils intensiv als Maisacker genutzt (Abb. 2). Ein ca. 4 m breiter Streifen zum Nachbarhaus hin ist als Gartenfläche ausgebildet. Zwischen beiden Flächen befindet sich ein Gehölzstreifen, der überwiegend aus z.T. abgestorbenen oder abgebrochenen Fichten besteht. Zwischen den Fichten stehen noch eine jüngere Eiche und ein jüngerer Ahorn.



Abb. 1: Geplantes Baugrundstück, rechts angrenzendes Wohnhaus

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fritzlar ist die Planungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt

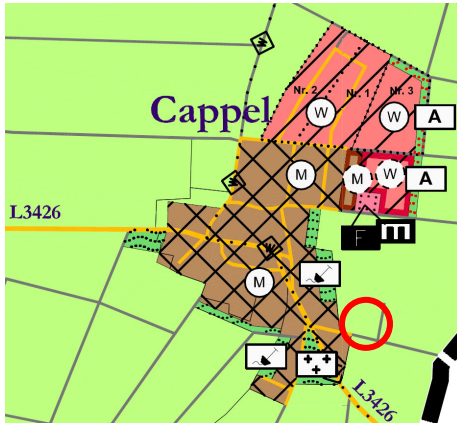


Abb. 2: Darstellung des Flächennutzungsplans

Die Planungsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht, ebenso außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzzonen. Die Fläche befindet sich jedoch innerhalb der qualitativen Zone IV des zu Gunsten der Stadt Bad Wildungen amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten „Heilquellen der Stadt Bad Wildungen“.

6. Planung, Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 6 BauGB getroffen werden. In der Satzung werden unter § 3 Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen, die sich an die vorhandene Bebauung anlehnen, sodass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt. Weiterhin werden randliche Bepflanzungen festgesetzt, um das neue Grundstück in den Landschaftsraum einzubinden und einen neuen begrünten Ortsrand zu schaffen.

7. Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist jedoch § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden, d.h. voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts beschrieben:

Boden

Durch die Neubebauung gehen durch Überbauung und Versiegelung Bodenfunktionen vollständig oder – durch Teilversiegelungen – teilweise verloren. Gemäß Bodenviewer des Landes Hessen ist ein Boden mit mittlerem Bodenerfüllungsgrad betroffen. Durch die Neuversiegelung kann es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss im Gebiet sowie zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung kommen. Der Eingriff in den Boden muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so gering wie möglich gehalten, Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen müssen geprüft werden.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird in der Satzung festgesetzt, dass die Stellflächen und Zuwegungen wasserdurchlässig auszuführen sind. Festgesetzt wird weiterhin eine zulässige Grundfläche, die deutlich unterhalb der nach BauNVO zulässigen Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet bleibt. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen haben gegenüber der intensiven Ackernutzung einen positiven Einfluss auf die Bodenfunktionen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Neuversiegelung des Bodens vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate, diese Beeinträchtigungen sollen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge ausgeglichen werden. Außerdem wird die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgeschrieben (§ 3.3 der Satzung).

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten „Heilquellen der Stadt Bad Wildungen“. Die geplante Errichtung eines Wohnhauses steht dieser Ausweisung nicht entgegen.

Klima

Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erkennen. Die vorgesehenen Anpflanzungen werden sich positiv auf das örtliche Klima auswirken können. Die Nord-Süd-Ausrichtung des Grundstückes lässt für Solarnutzung günstige Firstrichtungen zu, wodurch CO₂ eingespart werden kann.

Mensch, Landschaftsbild

Beeinträchtigungen für den Menschen durch zusätzliche Emissionen oder Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des Landschaftsraums sind nicht gegeben, zumal die Bebauung an vorhandene Bebauung anschließt.

Durch die Beseitigung der vorhandenen Gehölzreihe wird zunächst die bestehende Ortsrandeingrünung beseitigt. Diese besteht jedoch überwiegend aus standortfremden Fichten und ist z.T. schon derzeit im Abgang. Durch die geplanten randlichen zweireihigen Anpflanzungen wird ein neuer begrünter Ortsrand ausgebildet mit höherem naturschutzfachlichem Wert, sodass das Landschaftsbild mittelfristig eher aufgewertet wird.

Tiere, Pflanzen

In Kap. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff

BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind.

§ 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

besonders geschützte Arten

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

streng geschützte Arten

besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Eingriffsbewertung:

Auf dem intensiv genutzten Acker sowie der Gartenfläche ist nicht mit dem Vorkommen im Sinne des § 44 BNatSchG geschützter Tiere und Pflanzen zu rechnen. Dies gilt auch für die betroffene Baumreihe, die überwiegend aus standortfremden Koniferen besteht. Durch die geplanten randlichen Anpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen entsteht mittelfristig ein hinsichtlich Flächengröße und natur-schutzfachlicher Relevanz bedeutenderer Biotop, der insbesondere für die Avifauna wertvoll sein kann. Insgesamt sind Beeinträchtigungen streng oder besonders geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Kompensation - Eingriffsregelung nach BNatSchG

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen oder, soweit der Eingriff nicht vermeidbar ist, beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes gleichartig (Ausgleichmaßnahmen) oder gleichwertig (Ersatzmaßnahmen) wiederherzustellen.

Als Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind die geplanten Überbauungen auf bisher als Garten oder Acker genutzten Flächen anzusehen sowie die Entfernung der überwiegend nicht standortgerechten Gehölze. Als wesentlicher Ausgleich wird in § 3.2 der Satzung die randliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird eine zweireihige Baumhecke mit heimischen Laubgehölzen entstehen. Nach der unten dargestellten Kompensationsberechnung gemäß Kompensationsverordnung verbleibt ein Defizit von ca. 10 %. Es ist davon auszugehen, dass die Baumhecke mittelfristig ein deutlich höheres Biotoppotential aufweisen wird, sodass von einem vollständigen Ausgleich auszugehen ist.

Tab 1: Kompensationsberechnung nach Hess. Kompensationsverordnung

Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP	Bestand		Planung	
			Fläche m ²	Biotop- wert	Fläche m ²	Bio- topwert
	Bestand					
02.500	Hecken, Gebüsch – standortfremd – 1,5 m breit, 40 m lang	20	60	1.200		
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	828	13.248		
11.221	Grünfläche im besiedelten Bereich 4,8 m breit, 40 m lang	14	192	2.688	-	-
	Planung					
02.400	Neuanpflanzung von Hecken/ Gebüsch, standortgerecht 2-reihig, 4 m breit, 63 m lang	27			252	6.804
11.221	Grünfläche im besiedelten Bereich	14			528	7.392
10.520	Versiegelte Flächen	3			150	450
10.530	Flächen mit wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen (Stellflächen, Zuwegungen)	6			150	900
	Summe:		1.080	17.136	1.080	15.546
	Differenz - Defizit					- 1.590

C Verfahren

Das Verfahren wurde gemäß § 34 Abs. 6 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf ihrer Sitzung am **17.09.2020** hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar den Beschluss über die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Möhrenweg im Stadtteil Cappel gefasst, öffentlich bekannt gemacht am **04.03.2021**.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **15.03.2021** bis zum **16.04.2021** durchgeführt, öffentlich bekannt gemacht am **04.03.2021**.

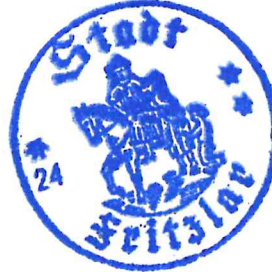
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **15.03.2021** bis **16.04.2021** einschließlich.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Möhrenweg im Stadtteil Cappel wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am **27.05.2021** gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Fritzlar, den 02.06.2021



Der Magistrat
Melissa Wenderoth
Melissa Wenderoth
(Erste Stadträtin)

BEGLAUBIGTE PLANAUSFERTIGUNG

Die vorliegende Ausfertigung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Möhrenweg im Stadtteil Cappel entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am **27.05.2021** beschlossene Satzung.

Fritzlar, den 02.06.2021



Der Magistrat
Melissa Wenderoth
Melissa Wenderoth
(Erste Stadträtin)

INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Möhrenweg im Stadtteil Cappel tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenspiegel Nr. 23 vom 10.06.2021 am **11.06.2021** in Kraft.

Fritzlar, den 11.06.2021



Der Magistrat
Melissa Wenderoth
Melissa Wenderoth
(Erste Stadträtin)