

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

Dorlaer Straße, Gemarkung Wehren

<u>Inhalt:</u>		Seite
A	Satzung	1
B	Begründung	3
C	Verfahren	9

November 2024

Im Auftrag der Stadt Fritzlar
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun und M.Sc. Lena Daniel

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

§ 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 1-2-reihige Strauchanpflanzung vorzunehmen, in die alle 8 m zusätzlich ein heimischer Laubbaum einzubringen ist. Die Sträucher sind im Pflanzabstand 2 x 2 m zu pflanzen. Als Gehölze sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Empfohlen werden klimaresistente Arten wie z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*). Folgende Sträucher werden weiterhin zur Auswahl empfohlen:

- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeine Heckenrose (*Rosa canina*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)

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 Rückhaltemöglichkeit 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 auf dem randlich gelegenen Grundstück in Wehren. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich als intensive Pferdeweide genutzt und liegt am Ende der Dorlaer Straße. 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 Wehren 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 Wehren zugeordnet. Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, angrenzenden Bebauungen 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 Wehren geschaffen werden.

Alternativen:

In Fritzlär-Wehren gibt es derzeit keine freien Baugrundstücke mehr. Das letzte freie Grundstück wurde Mitte 2019 verkauft. Aufgrund dessen hat die Stadtverordnetenversammlung am 26. September 2024 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

Das öffentliche Kanalnetz endet an der Dorlaer Straße/ Ecke In den Wiesen. Das Flurstück ist über eine längere private Hausanschlussleitung an dieses anzuschließen. Auch sämtliche weitere Erschlie-

lungseinrichtungen für Wasser, Strom, Telekommunikation und Gas, welche über die Dorlaer Straße laufen, müssen in Absprache mit dem Kreisausschuss Schwalm-Eder- Kreis als Träger der Verkehrslast geklärt werden. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachbereich sind hierbei keine Probleme zu erwarten. Die ausgebaute Dohlaer Straße kann als Erschließungsstraße genutzt werden.

5. Bestand und Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der Satzung wird derzeit als Pferdeweide genutzt (Abb. 2).



Abbildung 2: Geplantes Baugrundstück, rechts angrenzendes Wohnhaus

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fritzlar ist die Planungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe Abb. 3).

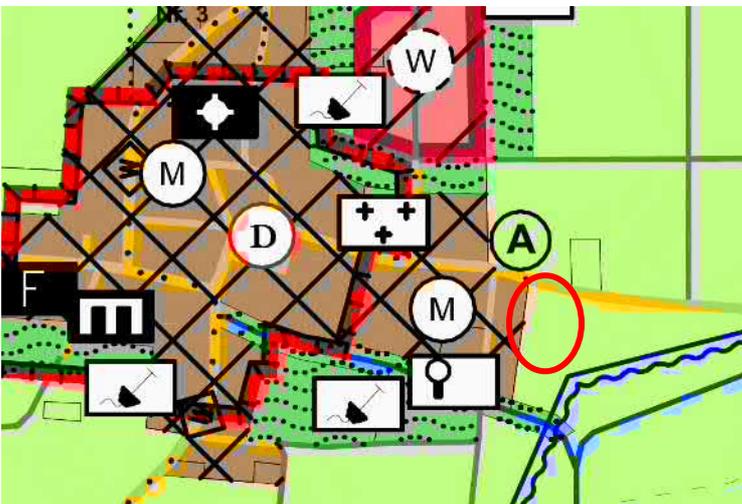


Abbildung 3: Darstellung des Flächennutzungsplans

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 begrüntem 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 Naturhaushaltes 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 sehr hoher bodenfunktionaler Gesamtbewertung 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 (350m²). Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen haben einen positiven Einfluss auf die Bodenfunktionen, ebenfalls die Herausnahme der Fläche aus der derzeit intensiven Bewirtschaftung.

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, da die Bebauung an vorhandene Bebauung anschließt.

Durch die geplanten randlichen zweireihigen Anpflanzungen wird ein begrünter Ortsrand ausgebildet mit höherem naturschutzfachlichem Wert als reine Weidefläche, 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 der intensiv genutzten Weide ist nicht mit dem Vorkommen im Sinne des § 44 BNatSchG geschützter Tiere und Pflanzen zu rechnen. Durch die geplanten randlichen Anpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen entsteht mittelfristig ein hinsichtlich Flächengröße und naturschutzfachlicher 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 Naturhaushalts gleichartig (Ausgleichsmaßnahmen) oder gleichwertig (Ersatzmaßnahmen) wiederherzustellen.

Als Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind die geplanten Überbauungen auf bisher als Weide genutzten Flächen anzusehen. 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.

Bilanzierung

Durch die Umsetzung der Einbeziehungssatzung werden maximal insgesamt ca. 150 m² bisher intensiv genutzte Wiesenfläche durch Überbauung versiegelt. Hinzu kommen weitere ca. 150 m² Teilversiegelung durch eine neue Auffahrt und Stellflächen. Mindestens 337 m² bisherige Wiesenfläche bleibt unversiegelt und wird zukünftig als begrünte Freifläche genutzt.

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine insgesamt ca. 60 m lange Hecke angelegt. Zudem werden heimische Laubbäume in die Hecke gepflanzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen haben positive Auswirkungen auf die Flora und Fauna, da die Biodiversität erhöht wird und Nahrungs- sowie Nistmöglichkeiten für verschiedene Tierarten geschaffen werden.

Brücksichtigt man, dass die Versiegelung des Bodens durch die Baumaßnahme relativ gering ist, so kann bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen der durch die Umsetzung des Bebauungsplans mögliche Eingriff als insgesamt ausgeglichen angesehen werden.

C Verfahren

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf ihrer Sitzung am **26. September 2024** hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar den Beschluss über die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Dorlaer Straße im Stadtteil Wehren gefasst.

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 bis zum durchgeführt, öffentlich bekannt gemacht am

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 bis einschließlich.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Dorlaer Straße im Stadtteil Wehren wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Fritzlar, den

Der Magistrat

Hartmut Spogat
(Bürgermeister)

BEGLAUBIGTE PLANAUFGABE

Die vorliegende Aufgaberstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Dorlaer Straße im Stadtteil Wehren entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am beschlossenen Aufgaberstellung.

Fritzlar, den

Der Magistrat

Hartmut Spogat
(Bürgermeister)

STADT FRITZLAR

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 - Satzung mit Begründung -

INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Dorlaer Straße im Stadtteil Wehren tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenspiegel Nr. vom am in Kraft.

Fritzlar, den

Der Magistrat

Hartmut Spogat
(Bürgermeister)