



**Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil
Oberfeld „Alte Straße“, Gemarkung Oberfeld, Flur 1 Flurstück 76/1, 75
und 73/3
(Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 BauGB)**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld in ihrer Sitzung vom 18.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

Allgemeine Hinweise

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung Nr. 1 Oberfeld sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine Teilfläche des Flurstücks 76/1 bebauen zu können. Derzeit besteht wegen der Außenbereichslage für dieses Vorhaben kein Baurecht. Der Stadtteil Oberfeld ist das einzige Ringdorf in Hünfeld mit den Straßen „Im Eichsfeld“, „Am Berg“ und „Alte Straße“. Die Bebauung kann daher als weiterer Lückenschluss innerhalb des historischen Ringdorfs angesehen werden.

Wesentliches Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Baurechtschaffung für den Neubau eines Einfamilienhauses. Dieses ist auf dem geteilten Grundstück nur schwierig möglich. Durch den § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. In der direkten Umgebung sind zumeist Wohngebäude und teilweise auch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, so dass die zukünftige Wohnhausbebauung der Umgebung entspricht.

**§ 1
Geltungsbereich**

Die Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Oberfeld, Flur 1, Flurstück 76/1, 75 und 73/3 gemäß Kennzeichnung in den als Anlage beigefügten Planunterlagen. Die Planunterlagen sowie die dazugehörige Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Eine einzelne Außenbereichsfläche wird in den bereits bebauten Bereich des Stadtteils Oberfeld einbezogen. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist und direkt an den Innenbereich angrenzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt. Zudem ist eine Teilfläche als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG, § 21 HENatSchG) als Streuobstwiese festgesetzt. Die baulichen Möglichkeiten ergeben sich aus dem vorliegenden Gebietscharakter. Die angrenzend vorhandenen bebauten Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche „M“ gemäß den Regelungen des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen. Die Grundstücke sind somit entsprechend den

tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als Mischgebiet (MI-Fläche) zu bewerten.

Im Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung sind Wohngebäude zum allgemeinen Wohnen und gewerbliche Nutzungen auf der Grundlage des § 6 BauNVO „Mischgebiete“ zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung zur Bebauung ergibt sich aus der Baunutzungsverordnung, der Hessischen Bauordnung und den weiteren anzuwendenden Bauvorschriften.

§ 3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende vorhandene Straße „Alte Straße“. Die Wasserversorgung und ordnungsgemäße Abwasserentsorgung können über die vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke bzw. der Stadt Hünfeld sichergestellt werden.

§ 4 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB in ausreichendem Maße durchgeführt und ist Bestandteil dieser Einbeziehungssatzung.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Errichtung von Gebäuden sowie der Anordnung von Stellplätzen auf diesem Grundstück gelten die Regelungen der Baugestaltungssatzung sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

§ 6 Eingrünung – Einbindung in Natur und Landschaft

Um eine ausreichende Eingrünung und die Einbindung des Grundstückes sicherzustellen, wurden in der Planzeichnung entsprechende Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen getroffen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hünfeld, den 17.01.2026



Benjamin Tschesnok
Bürgermeister

Anlagen

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltprüfung



Verfahrensvermerke

1. Auslegungsbeschluss / Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.09.2025 die Auslegung des Entwurfs Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld „Alte Straße“ beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 17.11.2025


Tschesnok
Bürgermeister

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld „Alte Straße“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB am 18.12.2025 als Satzung beschlossen.

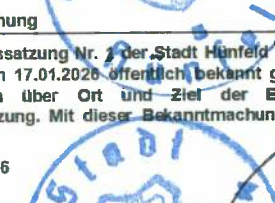
Hünfeld, 22.12.2025


Tschesnok
Bürgermeister

3. Bekanntmachung

Die Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld „Alte Straße“ wurde am 17.01.2026 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in die o. g. Einbeziehungssatzung. Mit dieser Bekanntmachung ist die Einbeziehungssatzung rechtsverbindlich.

Hünfeld, 19.01.2026


Tschesnok
Bürgermeister



Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld

„Alte Straße“

Gemarkung Oberfeld, Flur 1

Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB



Maßstab: 1 : 1 000 (DIN A3)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 19.01.2026



Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HeNatG	Hessisches Naturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WSG-VO	Wasserschutzgebietsverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
HWG	Hessisches Wassergesetz

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung der Ortskerne und ortsbildprägenden Bereiche der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Ortskerne und ortsbildprägende Bereiche)

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Hinsichtlich der Anwendung der vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Mischbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Hier: Gewässerrandstreifen

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

W Wasserschutzgebiet (gesamter Geltungsbereich)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Weitere Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung

Bemaßung



Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Stadt Hünfeld „Alte Straße“ Gemarkung Oberfeld, Flur 1

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Alte Straße“ befindet sich im Norden des Stadtteils Oberfeld. Er umfasst die unbebauten Flurstücke 76/1, 75 und 73/3.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Außenbereichsteil des Flurstücks 76/2,
- im Osten durch die Gewässerparzelle Flurstück 105/3 und das angrenzende bebaute Flurstück 73/1 und 73/2,
- im Süden durch die Alte Straße
- im Westen durch die vorhandene Bebauung Alte Straße 1.

Die Abgrenzung des ca. 1.300 m² umfassenden Geltungsbereiches ist im Luftbild durch eine rote gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung eindeutig hervor:



Quelle: Luftbild aus Geoinformationssystem

2. Anlass / Ziele der Planung

Auf einem Teil des im Jahr 2024 geteilten Flurstücks 76/1 ist der Neubau eines Wohngebäudes es geplant. Derzeit besteht wegen der Außenbereichslage für dieses Vorhaben kein Baurecht.

Der Stadtteil Oberfeld ist das einzige Ringdorf in Hessen mit den Straßen „Im Eichsfeld“, „Am Berg“ und „Alte Straße“. Die Bebauung kann daher als weiterer Lückenschluss innerhalb des historischen Ringdorfs angesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Kassel stellt den Änderungsbereich als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dar. Da jedoch der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung weit unter 5 ha beträgt, ist hierfür kein Zielabweichungsverfahren notwendig.



Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Nordhessen 2009

3.2 Flächennutzungsplan

Im aus dem Jahr 2013 stammenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt. Zudem ist eine Teilfläche als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG) „Nr. 7 Streuobstbestände im Außenbereich“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hünfeld 2013

Gesetzlich geschützter Biotop (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG)

- §.1 Fließ- und Stillgewässer mit uferbegleitender Vegetation
- §.2 Sümpfe, Röhrichte, Nasswiesen, Quellbereiche
- §.3 offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte
- §.4 Bruch-, Sumpf-, Au-, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder
- §.5 offene Felsbildungen
- §.6 Alleen
- §.7 Streuobstbestände im Außenbereich

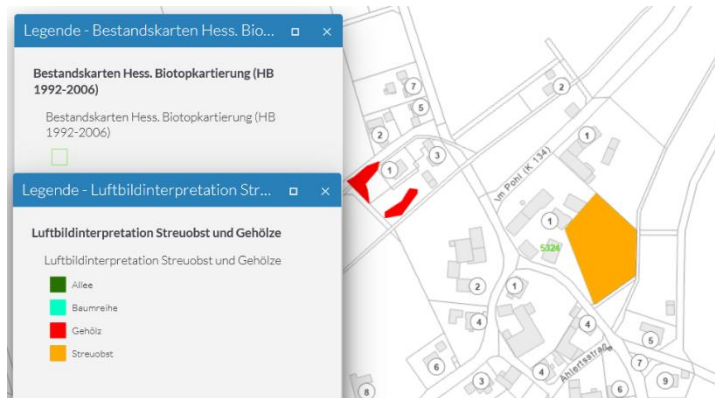
Auszug aus der Legende Flächennutzungsplan

3.3 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung überlappt sich mit ca. 500 m² mit der Fläche des gesetzlich geschützten Biotops der Streuobstwiese. Außerdem müssen bis zu fünf Bäume für das geplante Bauvorhaben gefällt werden. Gemäß § 30 Abs. 3 und 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann auf Antrag eine Ausnahme hinsichtlich Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops erteilt werden.



Quelle: HLNUG - Biotope und Lebensräume

4. Verfahren

Eine Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung bezieht einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein und schafft hier erstmalig Baurecht. Die im vorhandenen Innenbereich angrenzende Bebauung muss hinreichend prägend für eine ergänzende Bebauung sein. Zudem muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Weitere Voraussetzungen für die Anwendbarkeit ist, dass keine Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst wird, FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden und keine Gefahranlagen vorgesehen sind.

Da in diesem Fall alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann der § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB angewandt werden.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteil Oberfeld als deklarierter Außenbereich. Der dörflich strukturierte Stadtteil ist ansonsten Mischbaufläche.

5.2 Verkehrliche Situation

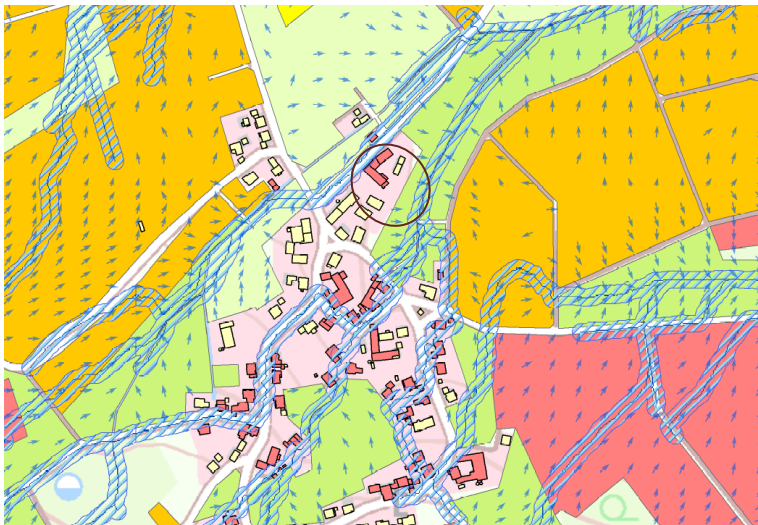
Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die „Alte Straße“.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

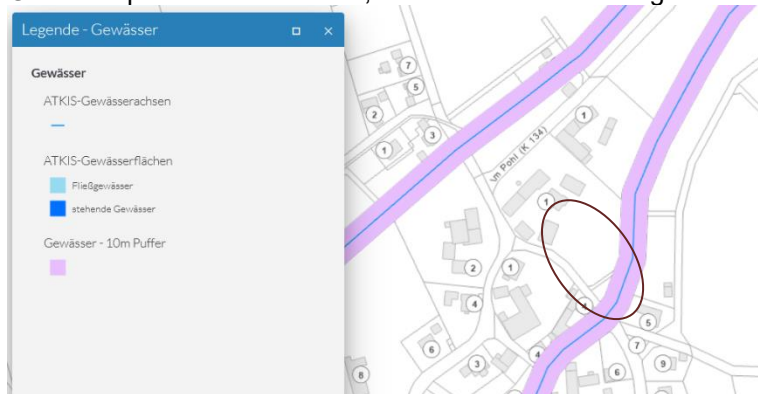
5.4 Vorbeugender Hochwasserschutz



Auszug aus der Kommunalen Fließpfadkarte 2022

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Wie aus der Kommunalen Fließpfadkarte ersichtlich ist, sind in diesem Bereich Fließgewässer vorhanden, die beim weiteren Verfahren beachtet werden müssen.

Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung. Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m neben der Gewässerparzelle einzuhalten, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist.



Quelle: HLNUG - Gewässerthemen

5.5 Geländebeschaffenheit

Es handelt sich um ein nach Osten geneigtes Gelände.

5.6 Altlasten / Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. gewerbliche Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

5.7 Immissionsschutz

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes hat die Änderung der Außenbereichsfläche in eine Mischbaufläche keine negativen Auswirkungen. Im Bereich der vorhandenen und der bereits planungsrechtlich gesicherten Bebauungen ist mit der Einbeziehungssatzung keine Einschränkung verbunden. Es handelt sich nicht um eine heranrückende Wohnbebauung, sondern um einen Lückenschluss entlang Alte Straße. Lediglich in der Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

6. Ziele der Einbeziehungssatzung

Wesentliches Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Baurechtschaffung für weitere Wohnbauflächen im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung. Dieses ist auf dem geteilten Grundstück nur schwierig möglich.

Durch den § 34 Abs. 4 Nr. 3 können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. In der direkten Umgebung sind zumeist

Wohngebäude und teilweise auch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, so dass die zukünftige Wohnhausbebauung der Umgebung entspricht.

Der Ortsbeirat wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange partizipiert.

7. Planinhalte der Einbeziehungssatzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird die Landwirtschaftliche Fläche in eine Mischbaufläche geändert.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Es wird auf die einzuhaltenden Festsetzungen der Baugestaltungssatzung - Ortskerne -, der Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung hingewiesen.

9. Erschließung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist über die Alte Straße vollständig erschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

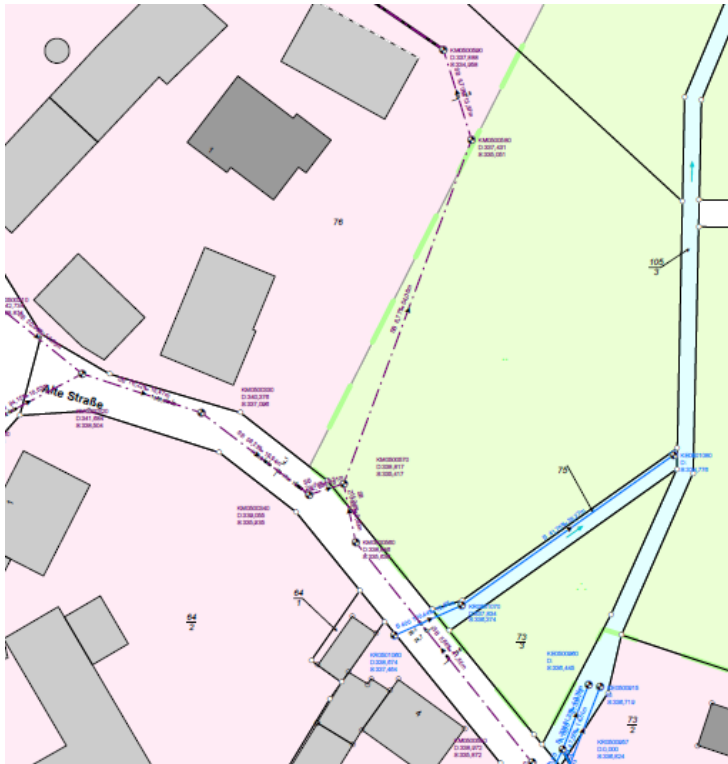
10.1 Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert.

Der Grundschutz für die Einstufung als kleine Brandausbreitungsgefahr liegt für die Löschwasserversorgung bei 48 m³/h (nach Angabe Stadtwerke) für die Dauer von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden.

10.2 Entwässerung

Von der Straße ‚Alte Straße‘ verläuft in Richtung der Straße ‚Im Pohl‘ quer über das hier betrachtete Grundstück ein Mischwasserkanal. Dieser darf nicht überbaut werden und es ist ein Sicherheitsabstand beidseitig von jeweils 2 m (in Summe 4 m) einzuhalten, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Dadurch wird das mögliche Baufenster eingeschränkt. Es gibt noch die Möglichkeit, den Kanal auf Kosten der Grundstückseigentümer zu verlegen. Dies wird derzeit noch geprüft.



Die Ableitung der Abwässer kann über das öffentliche Kanalnetz erfolgen. Die Abwässer können der bestehenden Kläranlage in Michelsrombach zugeführt werden.

11. Umweltbezogene Belange

11.1 Umweltprüfung

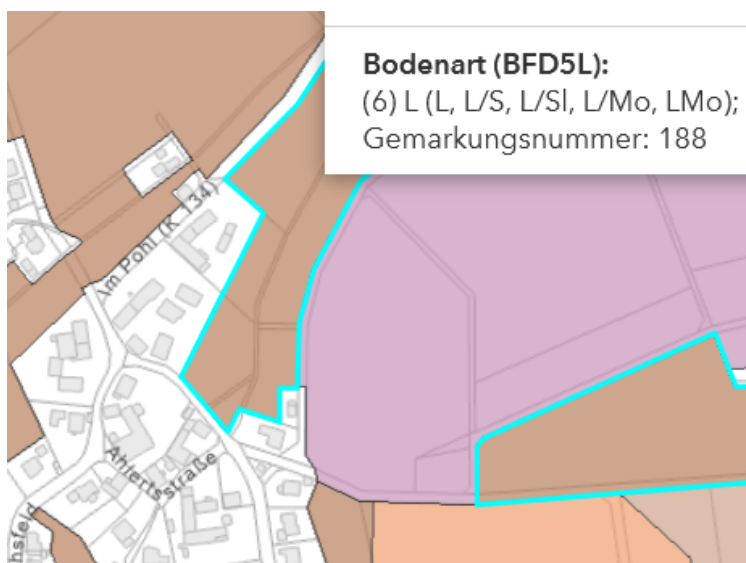
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in ausreichendem Maße durchgeführt und Teil dieser Einbeziehungssatzung.

11.2 Boden

Für den Boden kann hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt gemäß den vorliegenden Daten / Bodenviewer Hessen innerhalb des Plangebietes zur Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Alte Straße“ keine besondere Bedeutung festgestellt werden.

Es treten innerhalb des Plangebietes allgemein typische und weit verbreitete Böden auf. Besonders wertvolle oder schützenswerte Böden sind nicht betroffen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist es vorgesehen, dass bei der Bebauung und Erschließung der Fläche die Vorgabe an die Baufirmen, das Befahren der Grundstücke und die Lagerung von Baustoffen nur eingeschränkt auf das tatsächlich zu bebauende Areal erfolgt. Temporäre Flächen zur Baustelleneinrichtung, Lagerplätze etc. werden so wiederhergestellt, dass dauerhafte Beeinträchtigungen der Bodenfunktion vermieden werden.



Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz:

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG (Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung) die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) i. V. m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6-8 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

11.3 Luft

Die Umgebung des Plangebietes ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen und gegebenenfalls auch von den landwirtschaftlichen Betrieben. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung.

11.4 Klima

Eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse ist durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten.

11.5 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind Oberflächenwässer und ein Gewässer III. Ordnung vorhanden. In den Fließpfadkarten und dem Auszug aus dem HLNUG ist dies erkennbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzbereiches „Praforst Tiefbrunnen I - V“ (WSG-ID 631-056). Daher sind bei diesen Vorhaben die Verordnungen vom 16.02.1976 und vom 09.02.2006 (StAnz. 15/76, S. 688 bzw. 10/06 S. 2006) zu beachten.

Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser erkennbar.

11.6 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind die Flächen landschaftsästhetisch als eher unbedeutend zu bewerten. Ansonsten ist ein Einfügen der baulichen Anlagen grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild vorhanden.

11.7 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkung der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intakten bodenabhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

12. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

12.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 1

- Baufenster

ca. 1.300 m²

ca. 460 m²

12.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist zur Umsetzung der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Aufgestellt

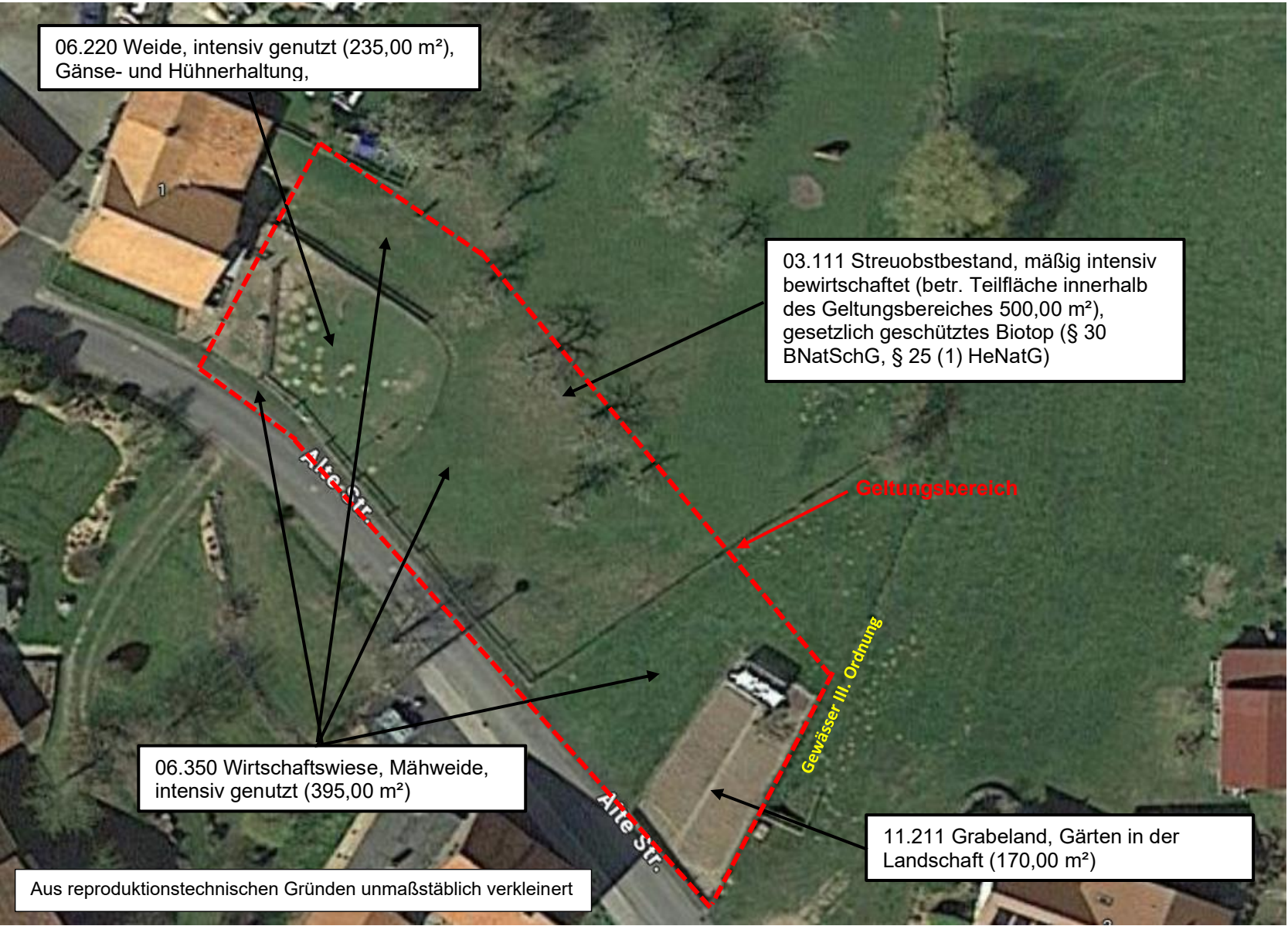
Hünfeld, 20.11.2025



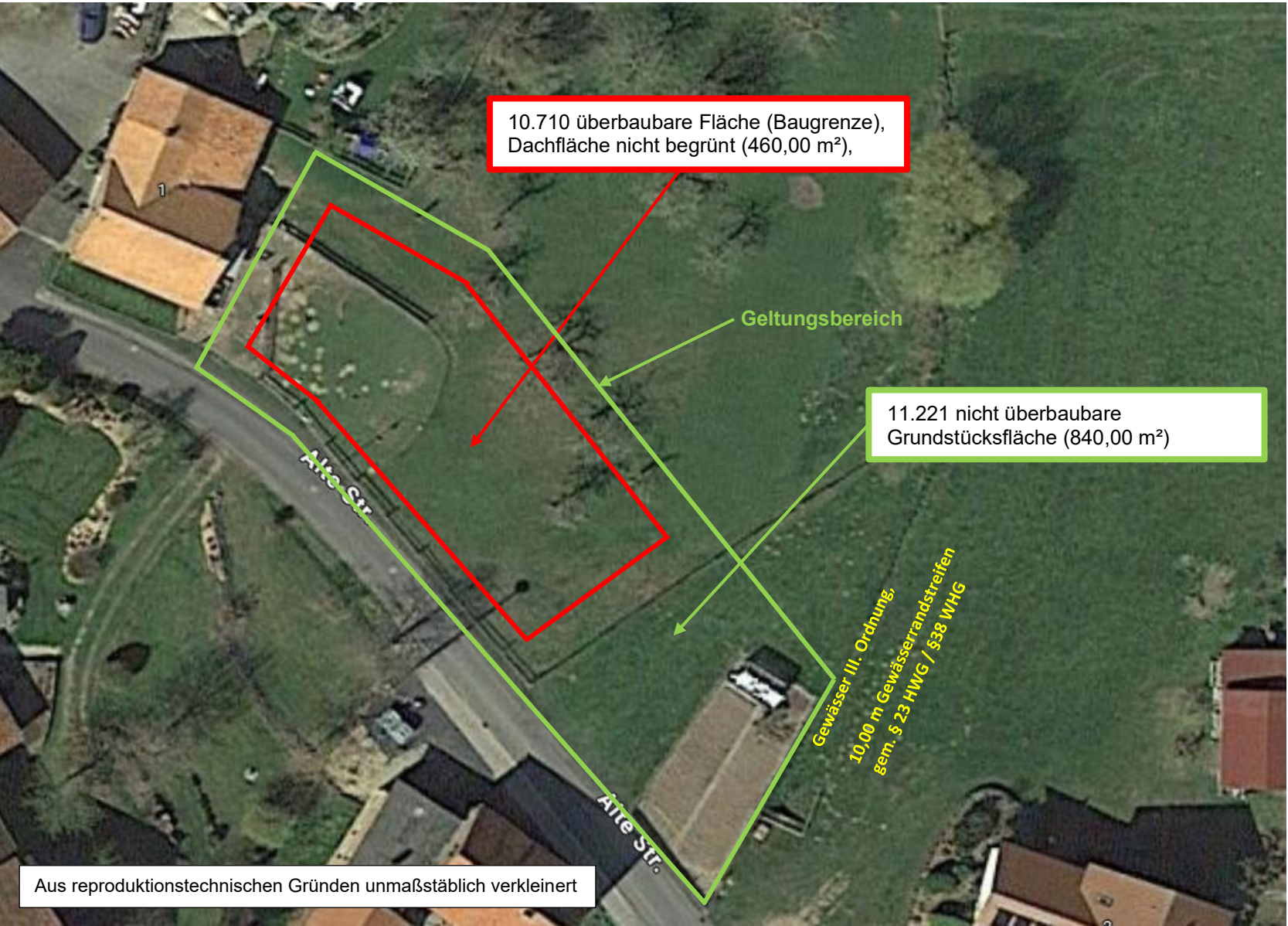
Dipl.-Ing. Quinkler

Eingriffs- / Ausgleichsplanung

a) Bestands-und Ausgangssituation



b) Planung



c) Kompensation



Anlage einer Streuobstwiese auf Teilflächen des Flst. 103/1, Flur 1, Gemarkung Oberfeld (Flächenanteil 1.500 m²): Pflanzung von 15 Obst-baumhochstämmen, Stammumfang mind. 7 cm, Nutzungsextensivierung zur Entwicklung einer extensiv genutzten Mähwiese; max. zweimalige Nutzung durch eine Mahd oder Beweidung. Bei einer Mahd ist das Mahdgut direkt von der Fläche abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

Ausgangssituation:
06.350
Wirtschaftswiese, Mähweide, intensiv genutzt
Planung:
03.121
Flächige Ersatzpflanzung hochstämmiger Obstbäume

Anlage einer Streuobstwiese auf Teilflächen des Flst. 78, Flur 1, Gemarkung Oberfeld (Flächenanteil 1.000 m²): Pflanzung von 10 Obst-baumhochstämmen, Stammumfang mind. 7 cm, Nutzungsextensivierung zur Entwicklung einer extensiv genutzten Mähwiese; max. zweimalige Nutzung durch eine Mahd oder Beweidung. Bei einer Mahd ist das Mahdgut direkt von der Fläche abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen

Ausgangssituation:
06.350
Wirtschaftswiese, Mähweide, intensiv genutzt
Planung:
03.121
Flächige Ersatzpflanzung hochstämmiger Obstbäume

a) Ermittlung des Kompensationsbedarfs

<u>Flächenbilanz:</u>					
Typ-Nr. Betr. Biotop- u./o. Nutzungstyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil vor Durchfüh- rung des Ein- griffs in m²	Biotopwert vor Durchführung des Eingriffs	Flächenanteil nach Durch- führung des Eingriffs in m²	Biotopwert nach Durchführung des Eingriffs
06.220 Weide, intensiv genutzt	21	235,00	4.935,00	0	0
03.111 Streuobstbestand, mäßig intensiv bewirtschaftet, Weidenutzung	38	500,00	19.000,00	0	0
06.350 Wirtschaftswiese, Mähweide, intensiv genutzt	21	395,00	8.295,00	0	0
11.211 Grabeland, Gärten in der Landschaft	19	170,00	3.230,00	0	0
10.710 Überbaubare Grund- stücksfläche Dach- fläche nicht begrünt, max. überbaubar gemäß Baugrenze	3	0	0	460,00	1.380,00
11.221 nicht überbaubare Grundstücksfläche, Hausgarten und sonstige vegetations- bestimmte Neben- flächen, Neuanlage,	14	0	0	840,00	11.760,00
Gesamt		1.300,00	35.460,00	1.300,00	13.140,00
Biotopwertdefizit / Kompensations- bedarf	35.460,00 Biotopwertpunkte vorher ./ 13.140,00 Biotopwertpunkte nachher				
	22.320,00 Biotopwertdefizit				

b) Kompensation

Typ-Nr. Betr. Biotop- u./o. Nutzungstyp	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil vor Durchfüh- rung des Ein- griffs in m ²	Biotopwert vor Durchführung des Eingriffs	Flächenanteil nach Durch- führung des Eingriffs in m ²	Biotopwert nach Durchführung des Eingriffs
06.350 Wirtschaftswiese, Mähweide, intensiv genutzt	21	1.300,00	27.300,00	0	0
05.461 Sonstige Staudenfluren an Fließgewässern	39	0	0	1.300,00	50.700,00
05.243 Arten- und strukturarmer Graben	29	260,00 m ² (130,00 m x 2,00 m)	7.540,00	260,00	7.540,00
Gesamt		1.560,00	34.840,00	1.560,00	58.240,00
Biotopwertgewinn / Kompensation	<p>34.840,00 Biotopwertpunkte vorher</p> <p>58.240,00 Biotopwertpunkte nachher</p> <hr/> <p>Biotopwertaufwertung = 23.400,00 Biotopwertpunkte</p>				