



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

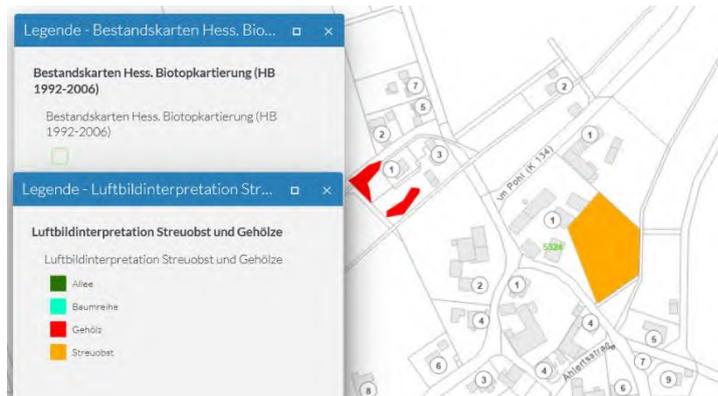
Auszug aus der Legende Flächennutzungsplan

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 Einbeziehungsatzung 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. Ergänzungsatzung 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 deklariertes 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 Erdingriffe durchgeführt werden.

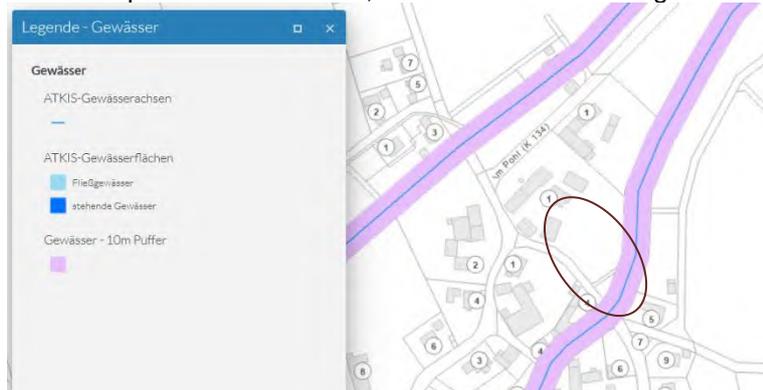
5.4 Vorbeugender Hochwasserschutz



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.

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

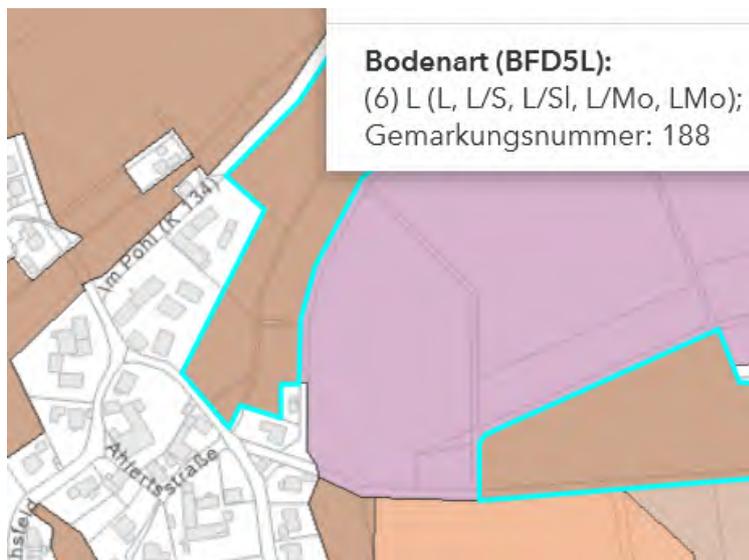
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in ausreichendem Maße durchgeführt und Teil dieser Einbeziehungssatzung.

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.



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.

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

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 1

ca. 1.300 m²

- Baufenster

ca. 460 m²

13.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

Aufgestellt
Hünfeld, 25.02.2025



Dipl.-Ing. Quinkler