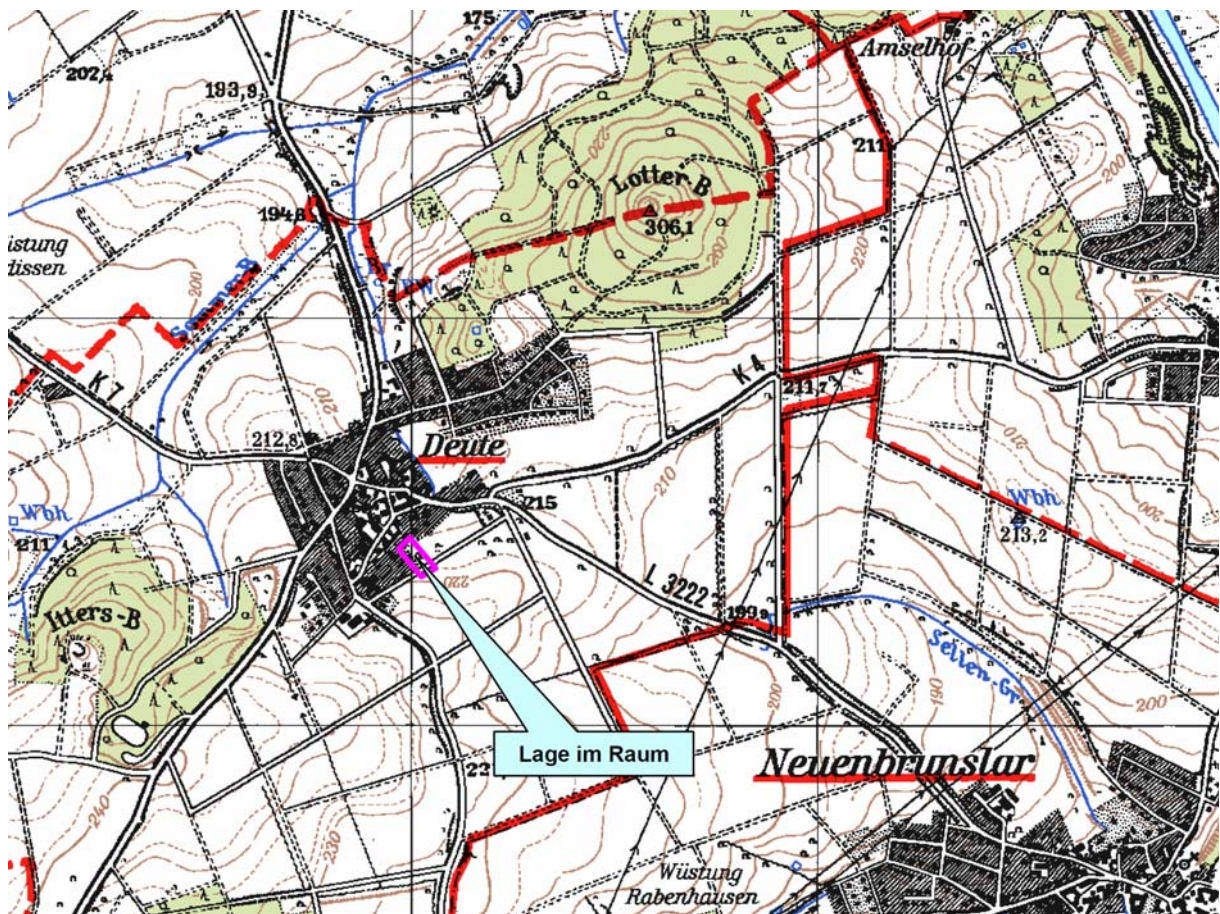


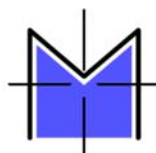
# Stadt Gudensberg, ST Deute

Einbeziehungssatzung „Deute 1“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB



0401 - Stand: 25.11.2021

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einbeziehungssatzung .....	3
2.	Anlass und Ziele der Satzung .....	3
3.	Planverfahren .....	3
4.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
5.	Örtliche Situation .....	5
6.	Entwicklungsziele .....	6
7.	Regionalplanung/ Flächennutzungsplan .....	6
8.	Erschließung, Oberflächenwasserentsorgung.....	6
9.	Zulässigkeit von Vorhaben .....	7
10.	Textliche Festsetzungen .....	7
11.	Hinweise.....	7
12.	Eingriffsregelung .....	8
13.	Umweltbezogene Informationen.....	8
	Verfahrensvermerke .....	10

## **1. Einbeziehungssatzung**

Die Stadt Gudensberg legt mit dieser Einbeziehungssatzung eindeutig fest, welches Grundstück bzw. Grundstücksteilflächen dem Innenbereich zuzuordnen sind. Damit ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Gemarkung Deute (Gudensberg), Flur 2, Flurstück 37/1 strukturell geklärt.

## **2. Anlass und Ziele der Satzung**

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht es der Stadt Gudensberg, die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Voraussetzung ist das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Grenzen klärungsbedürftig sind.

Innerhalb des Stadtteiles Deute besteht das Erfordernis, mittels Satzung für den unter Ziffer 1 beschriebenen Teilbereich eindeutig festzulegen, für welche Bereiche der § 34 BauGB (Einfügungsgebot) anzuwenden ist.

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB führt in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten. Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes begründet, während der Außenbereich von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, besteht ein Bedürfnis nach Abgrenzung beider Bereiche.

Durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung können Zweifelsfälle bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich eindeutig geklärt werden und zur Rechtsklarheit und Rechtssicherheit bei der Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sowie für die Baugenehmigungsbehörde und den Bürger beitragen.

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ziel ist, eine Teilfläche des im Außenbereich liegenden Flurstücks 37/1 (Flur 2) in den im Zusammenhang bebauten einzubeziehen und die Errichtung einer Zuwegung zu dem Flurstück 27/7 rechtlich abzusichern. Die ca. 182 m<sup>2</sup> große Teilfläche befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Mit der Einbeziehungssatzung werden die Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des nördlich liegenden Flurstücks 27/7 geschaffen. Mit der Einbeziehungssatzung bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt.

## **3. Planverfahren**

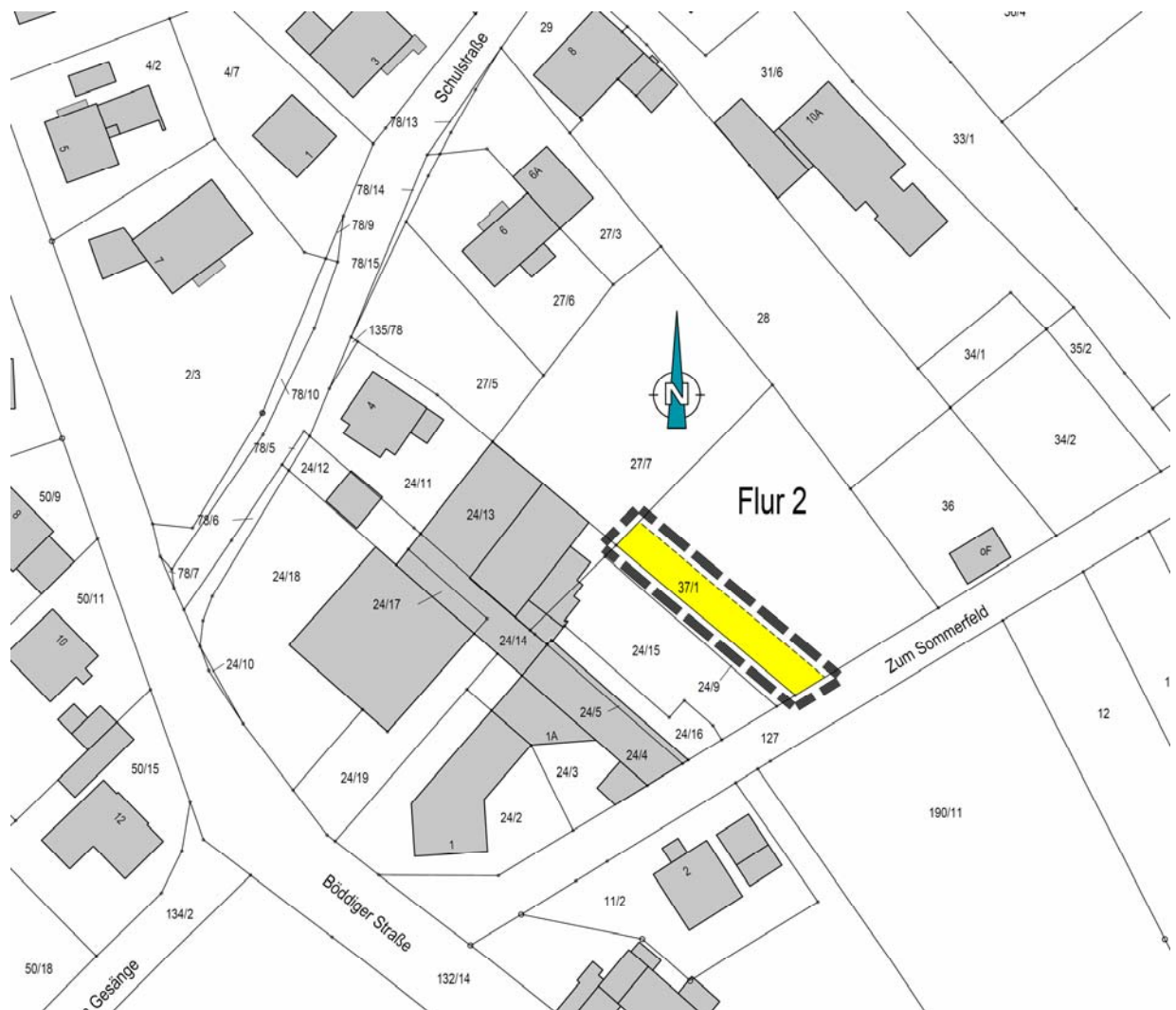
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am 29.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung für das in der Gemarkung Deute in der Flur 2 liegende Flurstück 37/1 gefasst.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage I zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 4. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Teilfläche des in der Gemarkung Deute (Gudensberg) in der Flur 2 liegenden ca. 182 großen Flurstücks 37/1.

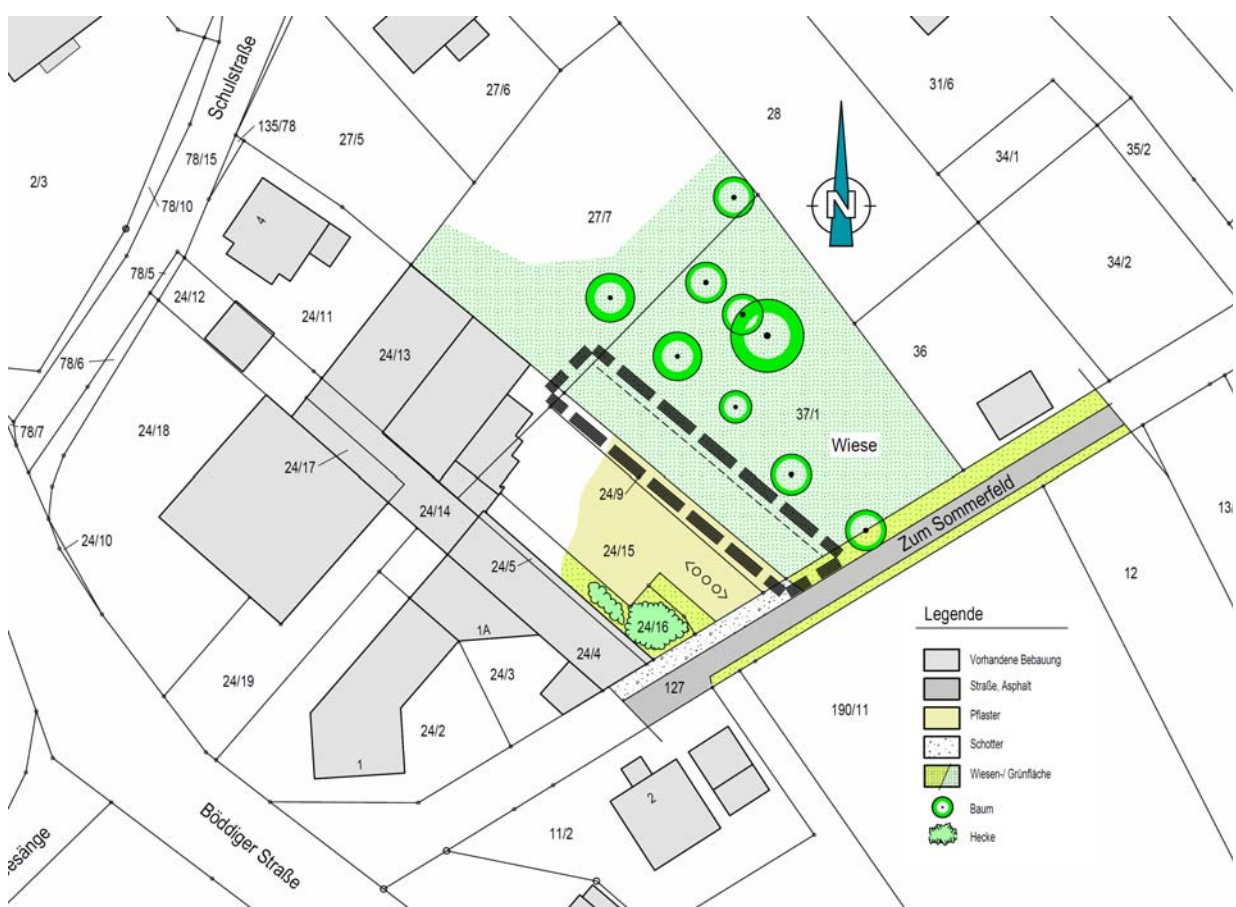
Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch eine Freifläche, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, im Osten durch eine private Grünfläche, im Süden durch die Wegeparzelle 127 sowie im Westen durch die vorhandene Bebauung.

## 5. Örtliche Situation

Das Flurstück 37/1 wurde bis zur Veräußerung als Garten- und Wiesenfläche genutzt. Auf der Fläche stehen 7 Obstbäume, deren Kronendurchmesser zwischen ca. 5 und 9 Meter beträgt. Das Grundstück ist im Süden und Osten durch Zaunanlagen eingefriedet.

Im Bereich der beanspruchten Teilfläche sind keine Baum- und Strauchgehölze zu verzeichnen. Im südwestlichen Randbereich werden Baustoffe und Bauelemente zwischengelagert.

Die geplante Zufahrt wird an die Gemeindestraße *Zum Sommerfeld* angebunden. Die unbefestigten Randbereiche der Erschließungsstraße sind als artenarme Verkehrsgrünflächen ausgebildet. Es bestehen keine Baum- und Gehölzbestände.





Geplante Zufahrt im westlichen Bereich des Flurstücks 37/1

## 6. Entwicklungsziele

Die Eigentümerin, die die Flurstücke 27/7 und 37/1 im Jahr 2021 erworben hat, möchte im Bereich des nördlich liegenden Flurstücks 27/7 ein Wohnhaus errichten. Die Zulässigkeit einer Bebauung des Grundstücks ist nach § 34 BauGB gegeben, da das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt.

Auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse kann das Flurstück 27/7 nur von Süden erschlossen werden. Eine evtl. Zufahrt von der *Schulstraße* über das Flurstück 27/5 ist nicht möglich, da das Grundstück inzwischen verkauft wurde und mit einer entsprechenden Bebauung versehen werden soll.

Zur Erschließung des Flurstücks 27/7 wird im westlichen Bereich des Flurstücks 37/1 ein 5,0 Meter breiter Zufahrtsstreifen festgelegt.

## 7. Regionalplanung/ Flächennutzungsplan

Die Fläche hat eine Größe von ca. 182 m<sup>2</sup> und ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** (RPN) als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Der geltende **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Gudensberg stellt den Einbeziehungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

## 8. Erschließung, Oberflächenwasserentsorgung

### Erschließung

Das Flurstück 37/1 ist über die Gemeindestraße *Zum Sommerfeld* erschlossen.

## **Oberflächenentsorgung**

Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Zuwegung versickert über den Fugenanteil der gepflasterten Fahrbahnbefestigung. Überschüssige Mengen gelangen über die Fahrbahnränder in die angrenzenden Grünflächen.

## **9. Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) [*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*] und nach näherer Bestimmung dieser Satzung zulässig.

## **10. Textliche Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird folgendes festgesetzt:

### **10.1 Verkehrsflächen**

Die Einbeziehungsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als private Erschließungsfläche festgesetzt.

### **10.2 Oberflächenbefestigung:**

Die befestigte Breite der Zufahrtsfläche wird auf max. 3,5 Meter festgesetzt. Die Zufahrtsfläche ist so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

### **10.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:**

Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird folgender Ausgleich festgesetzt:

- Die Einbeziehungsfläche ist im angrenzenden nordöstlichen Bereich in der gesamten Zufahrtslänge durch einen 3,0 Meter breiten, extensiv genutzten Gehölzstreifen abzugrenzen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen.

## **11. Hinweise**

### **11.1 Verwertung von Bodenaushub**

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme innerhalb der verbleibenden Grundstücksfläche (Flurstück 37/1) naturnah einzuarbeiten.

## **11.2 Sicherung von Bodendenkmälern**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler entdeckt (z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u. a.) sind diese gemäß § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **12. Eingriffsregelung**

Es findet ein Eingriff in einem eng umgrenzten Bereich statt, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in sehr geringem Umfang beeinträchtigt. Es handelt sich hier um eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung einer privaten Garten- und Wiesenfläche. Zur Minimierung des Eingriffs sind die festgesetzten Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben umzusetzen.

## **13. Umweltbezogene Informationen**

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b, BauGB genannten Schutzgüter.

Bei Anwendung des "Vereinfachten Verfahrens" ist die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist § 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Satzung nicht zu vermeiden. Der Nachweis der Kompensationsmaßnahmen erfolgt entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Die Einbeziehungssatzung begründet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Planung tangiert keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse können artenschutzrelevante Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Pflanzen der besonders geschützten Arten sind im Bereich der beanspruchten Teilfläche des Flurstücks 37/1 nicht zu verzeichnen.

Die geplante Zufahrt bedingt allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Ebenso sind weitergehende



Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems nicht erkennbar.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar. Wild lebende Pflanzen- und Tierarten sowie relevante Vogelarten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

---

Aufgestellt am 25.11.2021 durch:



**B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.11.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Deute 1“ beschlossen.

### 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Deute 1“ in der Fassung vom 21.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis 17.01.2022 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

### 3. Inkrafttreten der Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ gefasst. Die Einbeziehungssatzung „Deute 1“ tritt mit der Bekanntmachung nach § 34 Absatz 6 Satz 2 BauGB i. V. mit § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Gudensberg, den .....

---

F. Börner (Bürgermeister)