



Einbeziehungssatzung „Wohnbebauung Jahnstraße/ Lembacher Straße“ der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Roppershain nach § 34 Abs.4 Satz1 Nr.3 BauGB



Begründung

Stand: 26.05.2021

Aufgestellt: Jürgen Hempeler
Stadtweg 16
34576 Homberg-Mardorf



Inhalt:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Ziele der Satzung**
- 3. Planungsgrundlagen**
- 4. Beschreibung des Planungsgebietes**
- 5. Erschließung/ Ver- und Entsorgung**
- 6. Wasser und Bodenschutz**
- 7. Naturschutzrechtliche Belange/Eingriffsregelung**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Rechtsgrundlagen**
- 10. Katastergrundlagen**



1. Vorbemerkungen

Die Grundlage für die Aufstellung dieser Satzung bildet das Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung.

Da ausschließlich die Stadt Homberg die Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es im Ermessen der Stadt über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zu befinden.

Die Stadt Homberg kann durch eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortslagen einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung ist, dass sie gemäß 34 Abs. 5 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Ausgangspunkt für die Aufstellung der Satzung sind die Interessen der Familie Bott, einen Teil des in Familienbesitz befindlichen Grundstückes als Bauland, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, zu entwickeln.

2. Zweck und Ziele der Satzung

Im nordöstlichen Bereich der Gemarkung Roppershain, Flur 1, Flurstück 13/1 und Flur 3, Flurstücke 39/7 und 40/2 (tlw.) soll ein Wohnhaus mit Carport errichtet werden. Da sich das Vorhaben jedoch im Außenbereich befindet, ist für deren Verwirklichung der Erlass einer Ortsabrundungssatzung, in diesem Fall einer Einbeziehungssatzung, erforderlich.

Die Kreisstadt Homberg (Efze) hat dies zum Anlass genommen, dieses Gebiet am nordöstlichen Ortsrand nicht zu überplanten Innenbereich umzuwidmen, da sich die Einbeziehung von den natürlichen und städtebaulichen Gegebenheiten anbietet. So ist es möglich, kurzfristig Baumöglichkeiten zu schaffen, ohne zeitaufwändige Bebauungsplanverfahren durchzuführen und trotzdem die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, wenn eine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3 a BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur begrenzt erforderlich ist.

Das bedeutet, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Weiterhin muss die Erschließung des Grundstückes sichergestellt sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3. Planungsgrundlagen

Bei der Ortsabrundungssatzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bezogen werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs



entsprechend geprägt (siehe auch tatsächliche Nutzung) und grenzen auch direkt an den Innenbereich an.



Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung/Nachverdichtung handelt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Die festgesetzten Grundflächen innerhalb des Erweiterungsbereiches sind kleiner als 20.000 m².

Im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig gelten. Es wird durch die Einbeziehungssatzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

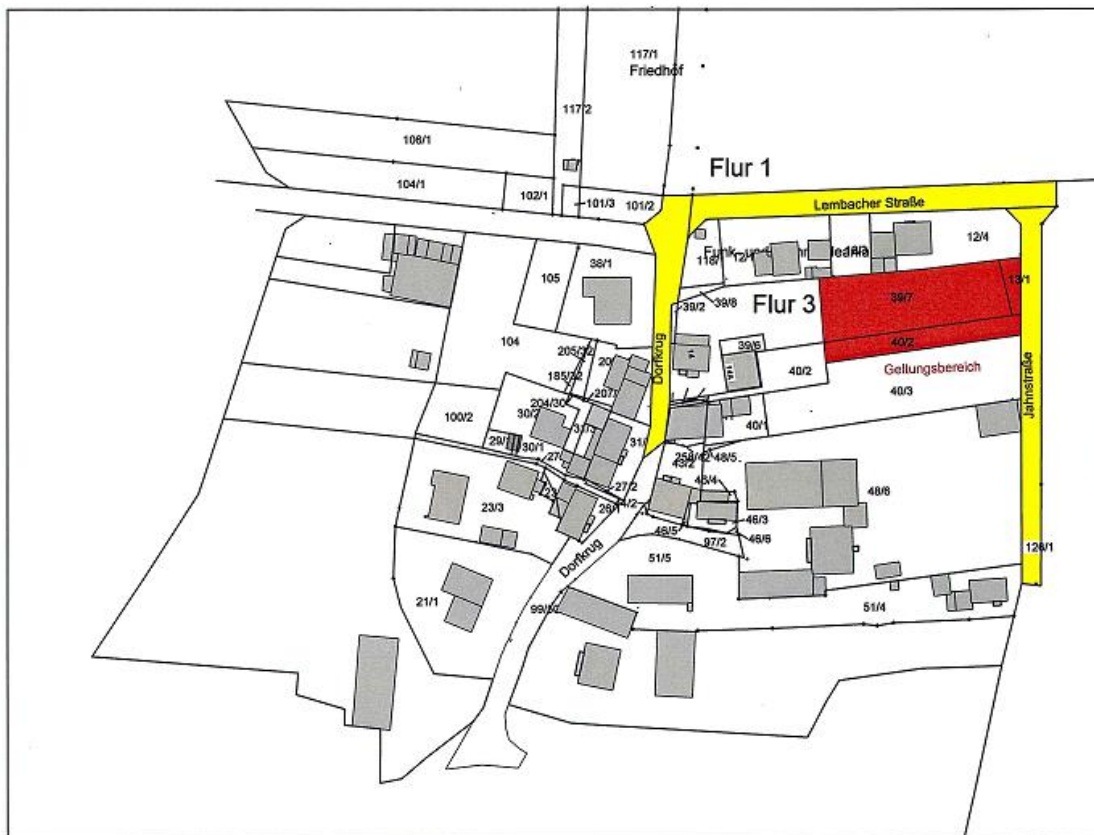
Der Stadtteil Roppershain der Kreisstadt Homberg (Efze), ist einer der kleinsten Stadtteile. In dem Ort wohnen rund 210 Einwohner. Der Ort ist auch als Wohngemeinde von Bedeutung, in den letzten Jahren sind etliche Neubauten entstanden. Städtische Bauplätze stehen zurzeit nicht zur Verfügung.



Roppershain liegt am Kreuzweg zwischen Homberg und Borken sowie Frielendorf und Wabern. Der Ort liegt dort am Osthang des Jordanbaches ca. 225 m über dem Meeresspiegel. Roppershain ist dörflich und durch die fruchtbaren Böden landwirtschaftlich geprägt.

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich durch die Jahnstraße, im Norden und Westen durch die Bebauung der Lembacher Straße und des Dorfkrugs begrenzt.

Im südlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine Wiese und der daran anschließenden Wohnbebauung der Jahnstraße begrenzt.



5. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist über die Jahnstraße gewährleistet. Die wassergebundene Straße ohne Randstreifen besitzt keinen Fußweg.

Die Abwasserentsorgung ist über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Dorfkrug und der Lembacher Straße sichergestellt.

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung ist ebenfalls durch vorhandene Versorgungsleitungen des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist im Umkreis von 300 m mit mind. 48 m³/h sichergestellt.



6. Wasser und Bodenschutz

Entsprechend den in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) formulierten Grundsätzen der Abwasserbeseitigung in Verbindung mit § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll nicht-verunreinigtes Niederschlagswasser des Grundstückes (Dach- und Pflasterflächen) auf diesem belassen und verwertet werden.

Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 (z. B. **Sickermulde, Mulden-Rigolen-System**) versickert werden.

Die beim Bau anfallenden Restbaustoffe sind nach den abfallrechtlichen Vorschriften bzw. nach den Vorgaben der Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zu entsorgen und/oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Zur Reduzierung von Deponieraum verbleibt der Oberboden und Aushub im Planungsgebiet.

Im Übrigen ist das Anwesen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Homberg (Efze) im Ortsteil Roppershain anzuschließen.

7. Naturschutzrechtliche Belange/Eingriffsregelung

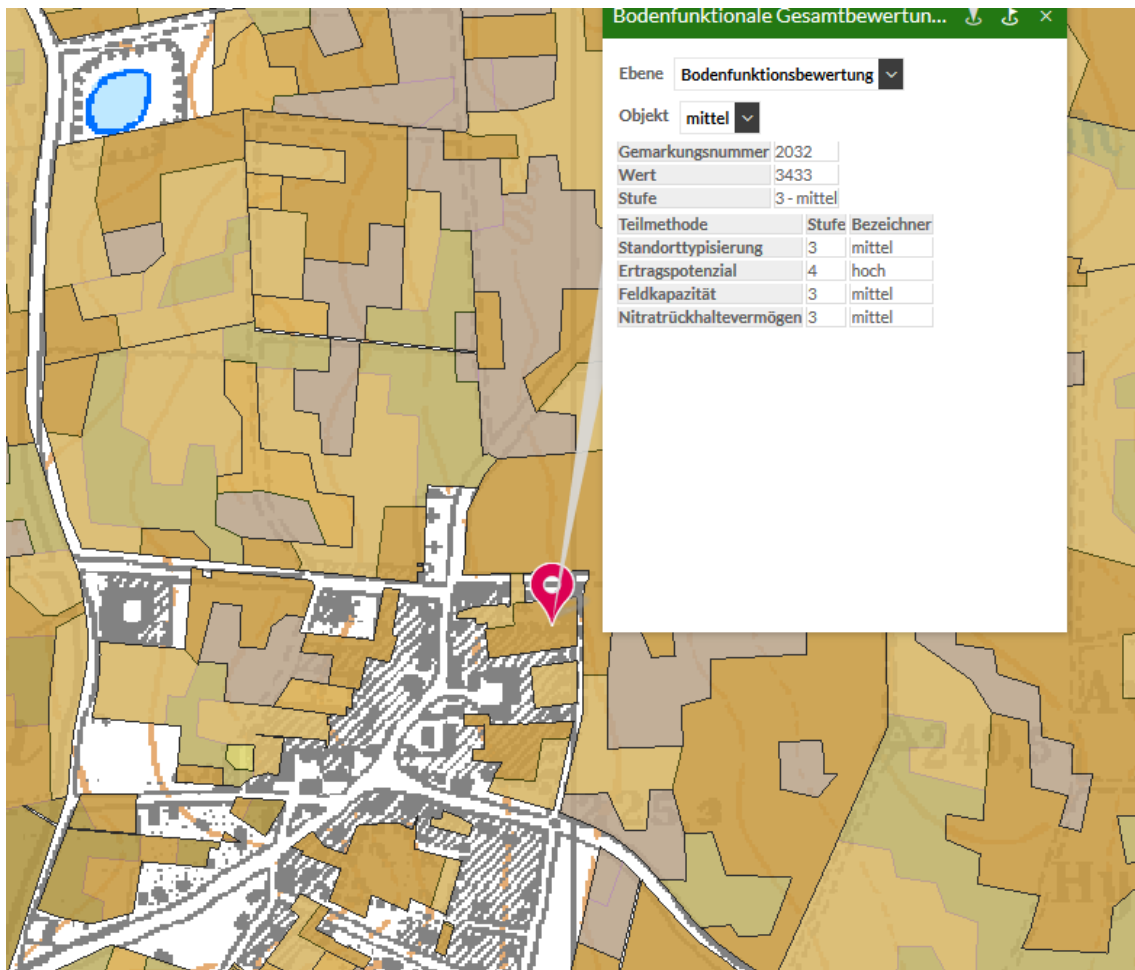
Bestand und Eingriffsumfang

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Homberg-Roppershain. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 39/7 (tlw.) und 13/1 welche bislang als intensiv gemähtes Gartengrundstück genutzt wurden. Die auf der Planfläche verfügbaren Bäume werden erhalten und bei Abgang nach der Zerfallsphase adäquat erneuert. Der Eingriff betrifft insofern im Wesentlichen die derzeit intensiv genutzte artenarme Gartenfläche.

Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf die Schutzgüter

Generell betreffen die Auswirkungen einer Bebauung auch den Naturhaushalt und die Landschaft, hier zunächst die natürliche Bodenfunktion. Durch eine Bebauung und Erschließung wird der Boden versiegelt. Bei den betroffenen Böden handelt es sich um intensiv gemähten Gartenflächen. Die Bodenversiegelung führt hierbei zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotenzials des Bodens. Durch die Einbeziehung der o. g. Flurstücke in den Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Planungsbereich eine Neuüberbauung von max. 590 m² Boden zulässig (Bauflächen und private Erschließungsflächen), wobei festgesetzt ist, dass Stellplatz- und Zufahrtsflächen wasserdurchlässig herzustellen sind, was den Anteil an vollständig versiegelten Bereichen deutlich reduziert und die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhält. Die Überbauung der Fläche wird deutlich geringer als die 590 m² ausfallen, da die Bauherren konkret ein Einfamilienwohnhaus (ca. 110 m²) mit einem Carport (50 m²) planen. Zudem ist die Verkehrsfläche „Jahnstraße“, die der Erschließung dient, ebenfalls bereits vorhanden, so dass hier lediglich von einer geringfügigen ergänzenden Neubebauung ausgegangen werden kann.

Hinsichtlich des Funktionserfüllungsgrades (Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenschutz in der Planung) werden die Gartenflächen mit Stufe 3, mittel, bewertet.



Auszug aus dem Bodenviewer Hessen

Im Gegensatz zur aktuellen Gestaltung sind mehr Gehölze auf den Grundstücken vorzusehen, die i. V. mit der sonstigen Freiflächengestaltung Lebensraum für andere Tierarten und Brutvögel darstellen können.

Eng verknüpft mit den Auswirkungen auf den Boden sind die Folgen für den Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung sinkt die Versickerung im Plangebiet und zugleich steigt dementsprechend die Abflussmenge. Die Grundwasserneubildung nimmt ab, und es muss mit stärkeren Hochwasserspitzen gerechnet werden. Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken, setzt die Einbeziehungssatzung verbindlich fest, dass Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden sind.

Durch die Lage im Anschluss eines bereits erschlossenen und bereits bebauten Gebietskontexts, im Süden Gebäude „Jahnstraße 6“ und im Norden „Lembacher Straße 20“ und der Festsetzung eines Pflanzstreifens und dem Erhalt des Baumbestandes können Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf Kulturgüter als gering eingeschätzt werden. Auch hinsichtlich des Schutzguts Mensch ist die Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs als positiv zu beurteilen.



Eingriffsminimierung

Neben der Wahl des Standorts im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungslage auf drei Seiten und der Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsinfrastruktur, sind als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung die festgesetzten Pflanzverpflichtungen als Gehölzstreifen am südwestlichen Rand, siehe beigefügten Plan, zu nennen. Diese Maßnahmen können bezüglich des Kleinklimas zu einer deutlichen Minimierung des Eingriffs durch die Verminderung der Oberflächenaufheizung beitragen und so insgesamt zu einem besseren Stadtklima beitragen. Hierzu gehört auch die Verbesserung der Luftqualität.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind verbindlich festgesetzt:

- verpflichtende Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Teilen der Flächenbefestigung (Stellplätze) zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Festsetzung zur verpflichtenden Neupflanzung auf der privaten Grundstücksfläche zur gebietsinternen Strukturierung und weiteren Durchgrünung sowie zur Ortsbildgestaltung
- Herstellung der verbleibenden Grundstücksfreifläche als gärtnerisch zu gestaltende vegetationsfähige Fläche
- Ausschluss von Schottergärten und Kiesbetten zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Kleinklima, Boden und Wasser sowie zur Gestaltung des Ortsbildes
- Anlagen zur Rückhaltung von Dachflächen-Niederschlagswasser (0,4 m³ je 10 m² Dachfläche)

Mit den genannten Minimierungsmaßnahmen sind insbesondere positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Kleinklima verbunden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der geschilderten Umstände nicht zu erwarten. Zusammenfassend erscheint die Planung somit sowohl hinsichtlich des gewählten Standortes als auch der konkreten Planungsinhalte, auch in Hinblick auf potentielle Umweltauswirkungen, sachgerecht.

8. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen.

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



9. Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung.

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der derzeit gültigen Fassung.

PlanzV '90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 in der derzeit gültigen Fassung.

ROG: Raumordnungsgesetz in der derzeit gültigen Fassung.

HBO: Hessische Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung.

10. Katastergrundlagen

Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Homberg, Gemarkung Roppershain, Flur 3, Flurstück 39/7,13/1, 40/2.




Homberg (Efze)

Dr. Nico Ritz
Bürgermeister

**Einbeziehungssatzung
Wohnbebauung Jahnstraße/
Lembacher Straße der
Kreisstadt Homberg (Efze)
Stadtteil Roppershain**


**FESTSETZUNGEN GEMÄSS
PLANZEICHENERKLÄRUNG**

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  BAUGRENZE
-  GRUNDSTÜCKSFÄCHE, überbaubar
-  GRUNDSTÜCKSFÄCHE, nicht überbaubar

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11
BauGB)




(Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11
BauGB) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.)

-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
DES STRASSENVERKEHRS

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 und § 12(3) BauGB)

-  STREUOBSTWIESE,
erhalten

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR BE-
PFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG
VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 81 HBO)

-  BAUM erhalten
-  HOCHSTAMM, anpflanzen und erhalten
-  GEHÖLZHECKEN AUF PRIVATGRUND-
STÜCKEN, anpflanzen und erhalten

