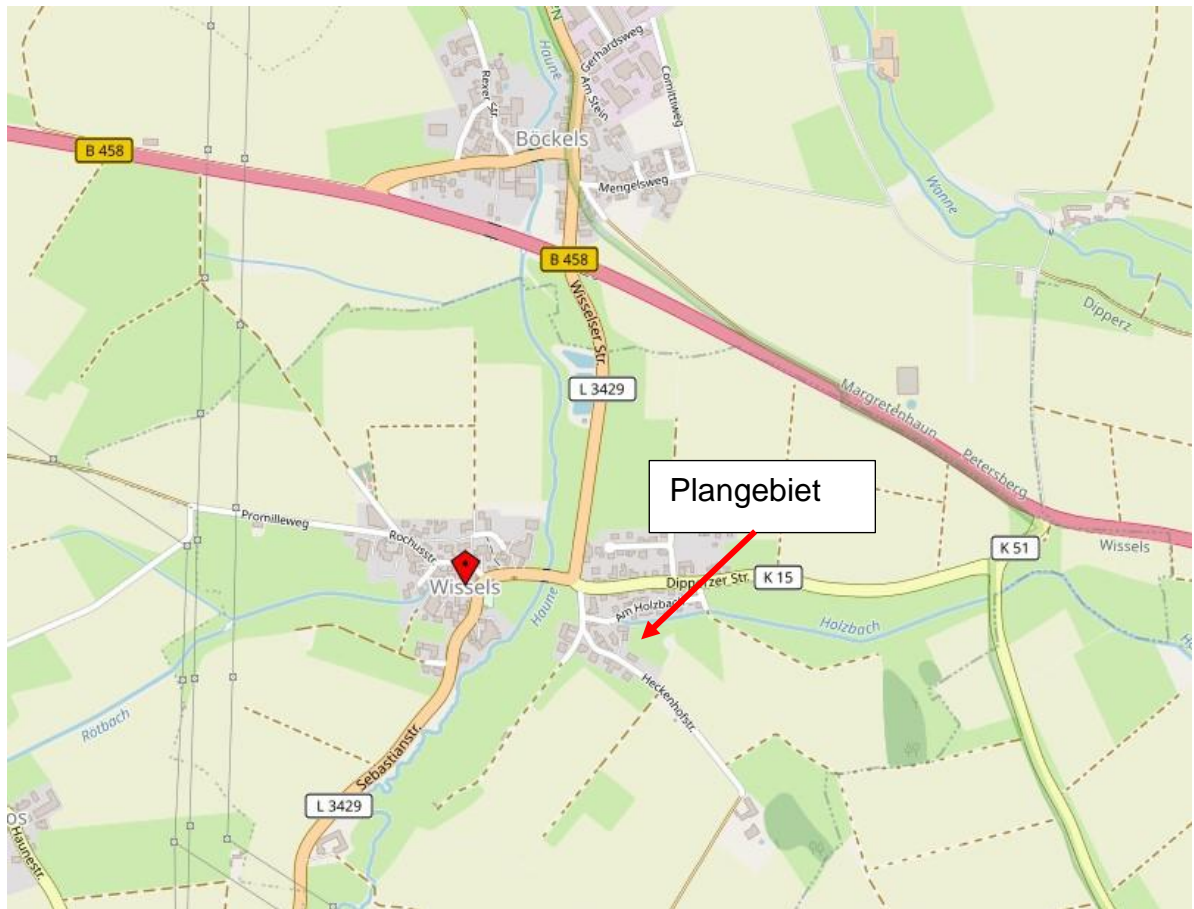


GEMEINDE KÜNZELL

ERGÄNZUNGSSATZUNG „HECKENHOF- STRAßE“, IM ORTSTEIL WISSELS

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF, Stand: 06.01.2025



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel



GEMEINDE KÜNZELL

ERGÄNZUNGSSATZUNG „HECKENHOF- STRAßE“, ORTSTEIL WISSELS

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planerstellung:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlüder

Dipl. Ing. Stadtplanung (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

<http://www.planungsbuero-sippel.de>

Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	16.03.2023
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss	§ 10	

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	5
2.	Veranlassung, Planziel und Planverfahren.....	5
3.	Übergeordnete Planungen	6
	Regionalplan Nordhessen.....	7
	Flächennutzungsplanung.....	8
	Schutzgebiete	10
4.	Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung	11
	Nutzungsstruktur.....	11
	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten ..	13
	Verkehrerschließung	13
	Ver- und Entsorgung.....	13
5.	Städtebauliche Planung	13
	Städtebauliche Ziele	14
6.	Flächenbilanz	14
7.	Alternativenprüfung	15
	Planverwirklichende Maßnahmen/ Umsetzung des Bauvorhabens	15
	Immissionsschutz.....	15
8.	Begründung der getroffenen Festsetzungen	15
9.	Umweltschützende Belange: Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- Ausgleichsregelung.....	16
	Bestandsaufnahme und Bewertung	16
	Naturräumliche Gliederung	16
	Geologie und Boden	16
	Wasserhaushalt	17
	Klima und Lufthygiene	17
	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europ. Vogelschutzgebiete.....	17
	Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild	19
	Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	20
	Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutz-gesetzes	21
10.	Zusammenfassung.....	22

11. Referenzliste	23
ABKÜRZUNGEN:	24
ANLAGE1: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	25
ANLAGE2: Ergebnisse der Beteiligung.....	26

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Geltungsbereich</i>	5
<i>Abbildung 2: Örtliche Umgebung</i>	7
<i>Abbildung 3: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009</i>	8
<i>Abbildung 4 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Künzell, Online</i>	9
<i>Abbildung 5: Vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Wissels, online</i>	9
<i>Abbildung 6: Auszug aus dem Natureg-Viewer der HLNUG</i>	10
<i>Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung des HLNUG</i>	10
<i>Abbildung 8: Luftbild aus geodaten online</i>	11
<i>Abbildung 9: Blick auf bestehendes Gebäude Heckenhofstraße Nr. 5, 07/.2024</i>	12
<i>Abbildung 10: Blick auf bestehende Futterwiese, 07/.2024</i>	12
<i>Abbildung 11: Blick auf bestehende Böschung hinter Holzlager, 07/24</i>	12
<i>Abbildung 12: Ausschnitt Boden-Viewer Hessen</i>	17
<i>Abbildung 13: Ausschnitt aus dem ALK</i>	18
<i>Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Starkregen-Viewer Hessen</i>	18
<i>Abbildung 15: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000</i>	19
<i>Abbildung 16: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022</i>	20
<i>Abbildung 17: Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahme)</i>	21

1. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 16.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich „Heckenhofstraße“ im Ortsteil Wissels gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wissels zwischen der Straße „Am Holzbach“ und der Heckenhofstraße. Er grenzt unmittelbar an die bestehende Ortslage an. Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.950 m². Von der Planung betroffen sind ein Teil des Flurstücks Nr. 11/13, Flur 2, Gemarkung Wissels. Das Satzungsgebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

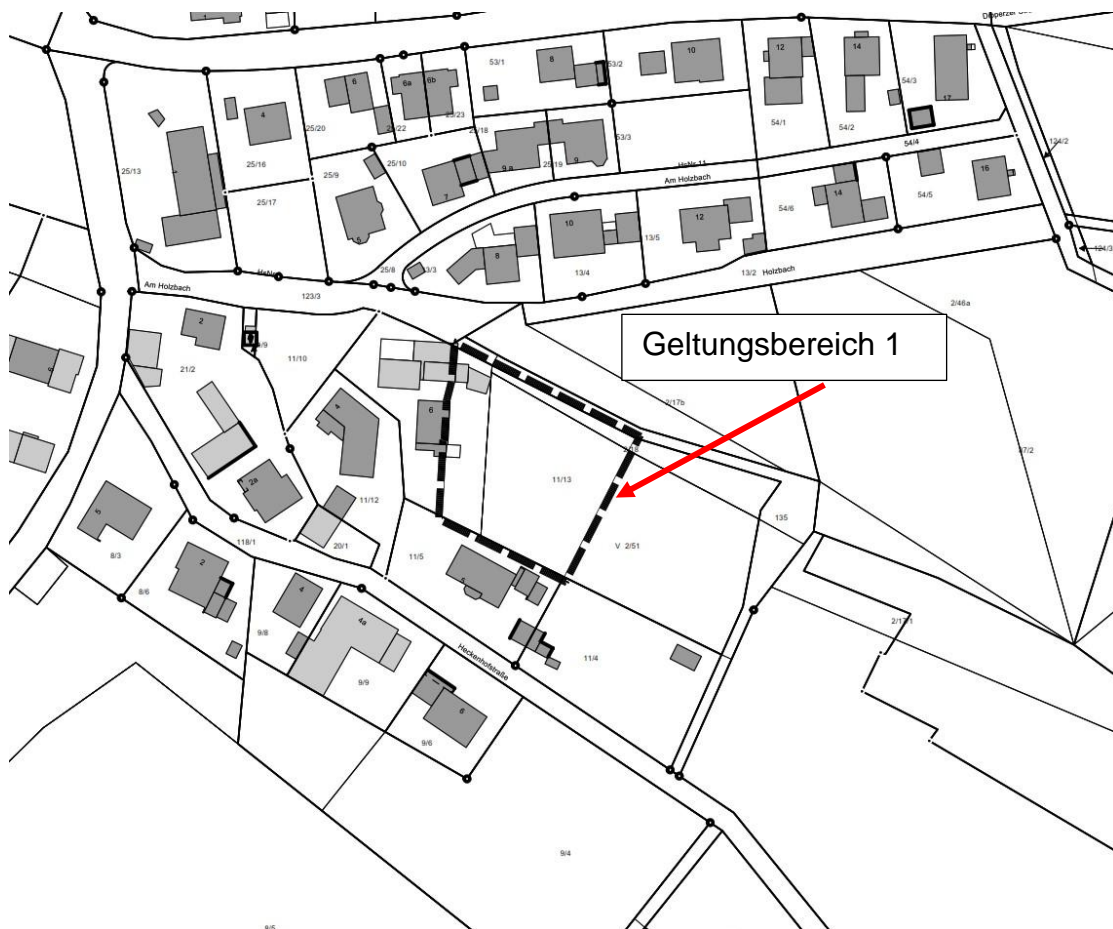


Abbildung 1: Geltungsbereich

2. Veranlassung, Planziel und Planverfahren

Im Bereich des Satzungsgebiets besteht der Wunsch zur Errichtung eines Wohngebäudes. Der Bereich des geplanten Neubaus ist derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn sie zu den privilegierten Vorhaben im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 bis 8 (Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Anlagen der Ver- und Entsorgung etc.) oder zu den sonstigen Vorhaben im Sinne von Abs. 2 der genannten Norm gehört; diese Voraussetzungen erfüllt das private Bauvorhaben für Wohnzwecke nicht.

Die Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereiches des Grundstückes wurde bereits vor dem Verwaltungsgericht Kassel verhandelt. Im Rahmen einer Güteverhandlung haben sich die Grundstückseigentümer, der Landkreis Fulda sowie die Gemeinde Künzell darauf verständigt, unter dem Vorbehalt der Zustimmung der gemeindlichen Gremien, Baurecht über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist hier der Fall. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend als Wohnbebauung geprägt. Die Aufstellung einer Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen, um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern.

Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für die ergänzende Bebauung darstellt – dies ist im Bereich der zu bebauenden Fläche durch die angrenzende nördliche und südliche bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Wissels gegeben. Gemäß § 34 (6) BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) S 1 Nr. 2 und 3 sowie S 2 entsprechend anzuwenden. Auf Satzungen nach § 34 (4) S 1 Nr. 3 BauGB ist § 10 (3) BauGB entsprechend anzuwenden.

3. Übergeordnete Planungen

Wissels ist ein Ortsteil im Nord-Osten der Gemeinde Künzell. Die Einwohnerzahl ist von 1972 bis heute nahezu konstant geblieben und liegt bei knapp 300. Bis heute ist der Ort landwirtschaftlich geprägt.

Wissels liegt an der Haune östlich von Künzell. Die Bundesstraße 458 führt nördlich am Ort vorbei. Nachbargemeinden sind im Norden Böckels, im Osten Dipperz, im Südosten Wisselsrod, im Süden Dirlos und im Westen Keulos.

Der kleine Ort Wissels konnte 1980 sein tausendjähriges Bestehen feiern. 1727 wird von einer Rochuskapelle gesprochen, die 1768 durch einen Neubau ersetzt und später abgerissen wurde. Die heutige Kirche stammt aus 1954. In der Sebastianstraße gibt es einen Spiel- und Bolzplatz. Es besteht ein Bürgerhaus in der Straße „Am Streich“.

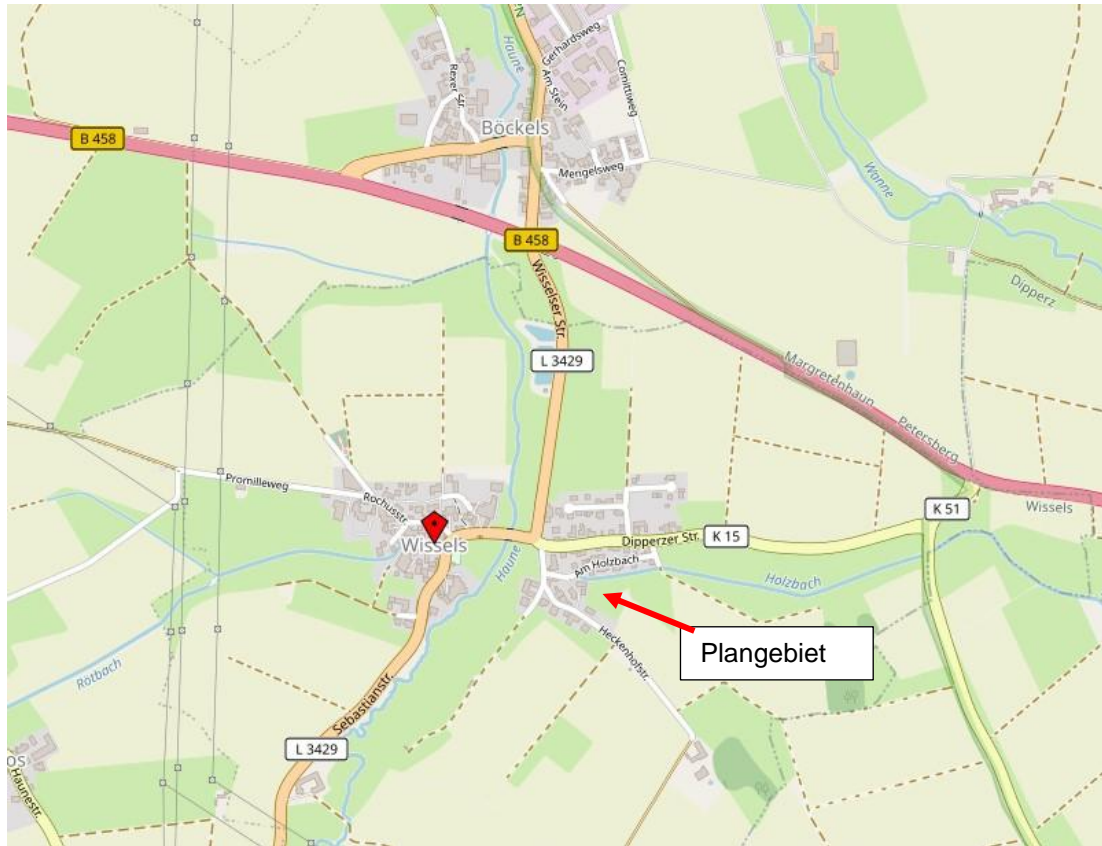


Abbildung 2: Örtliche Umgebung

Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen legt die großräumigen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für den Regierungsbezirk Kassel fest. Er ist der planerische Rahmen für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Region im Einklang mit ihren natürlichen Lebensgrundlagen. Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt die Gemeinde Künzell als Grundzentrum fest. Für die Grundzentren gilt eine ergänzende Funktion des Oberzentrums Fulda, vor allem als Wohnstandort und teilweise auch gewerbliche Standorte. Der Funktionserhalt im Sinne von Daseinsvorsorge ist nur durch gemeinsame Konzepte auf Dauer zu erreichen.

Gemäß dem Grundsatz 2 des Regionalplans Nordhessen soll die verkehrliche Anbindung der Verflechtungsbereiche an die zentralen Orte sowohl angebotsorientiert als auch bedarfsgerecht und zumutbar geregelt werden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sollen Grundzentren innerhalb der jeweiligen Verflechtungsbereiche möglichst in einer halben Stunde und Mittelzentren in einer Stunde erreichbar sein. Der Zeitbedarf für die Erreichbarkeit der Oberzentren soll eine Stunde nicht wesentlich überschreiten.

Die betreffende Fläche ist im Regionalplan Nordhessen als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft verläuft sowohl von West nach Ost (Bereich Holzbach) als auch von Nord nach Süd im Bereich der Haune. Ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug verläuft im Westen von Wissels. Um Wissels herum sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt.

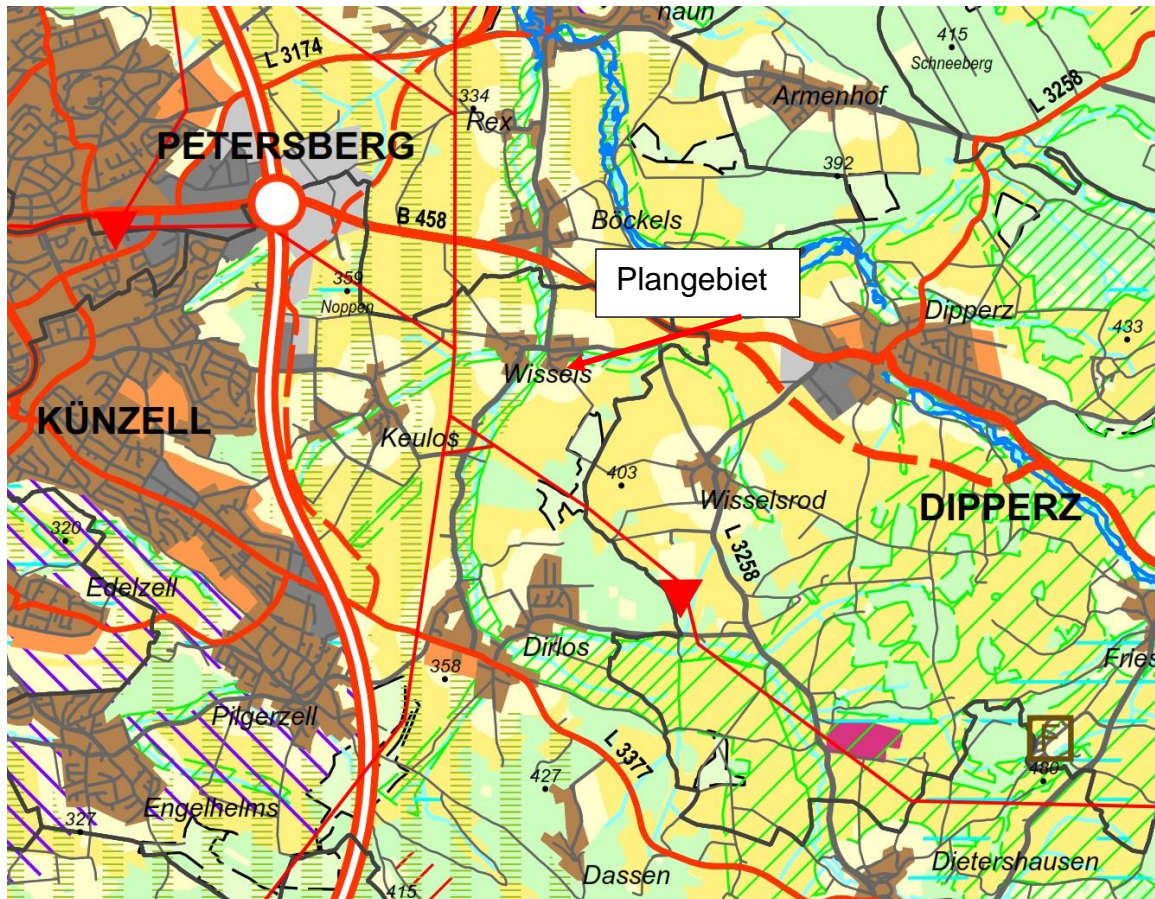


Abbildung 3: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Künzell stellt das betreffende Grundstück größtenteils als gemischte Baufläche dar. Der Bereich nördlich der Straße Am Holzbach ist im FNP teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2022 erfolgte hier eine Flächenrücknahme (W 7), da an anderer Stelle im Ortsteil Wissels hinreichend viele Wohnbauflächen dargestellt sind. Im Bereich des Holzbachs ist eine „Entwicklung der Fließgewässer und der zugehörigen Auebereiche“ dargestellt.

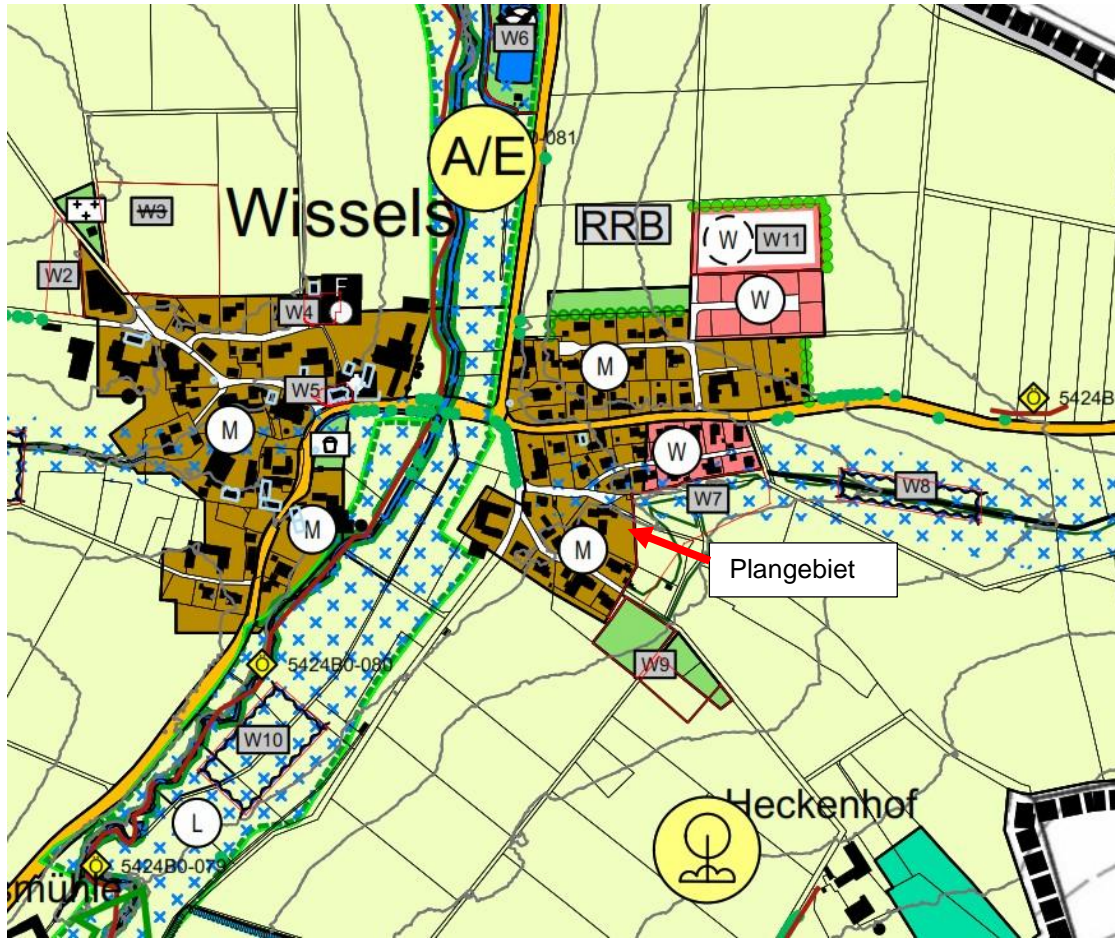


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Künzell, Online



Abbildung 5: Vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Wissels, online

Unmittelbar angrenzend an das Grundstück Flst Nr.11/13 gibt es keine bestehenden Bebauungspläne. Nördlich der Straße Am Holzbach bestehen die Bebauungspläne „Das Sandfeld“ Nr. 1 und 2 von 1995 und 2017.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In einer Distanz von ca. 160 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2631002 „Auenverbund Fulda“.

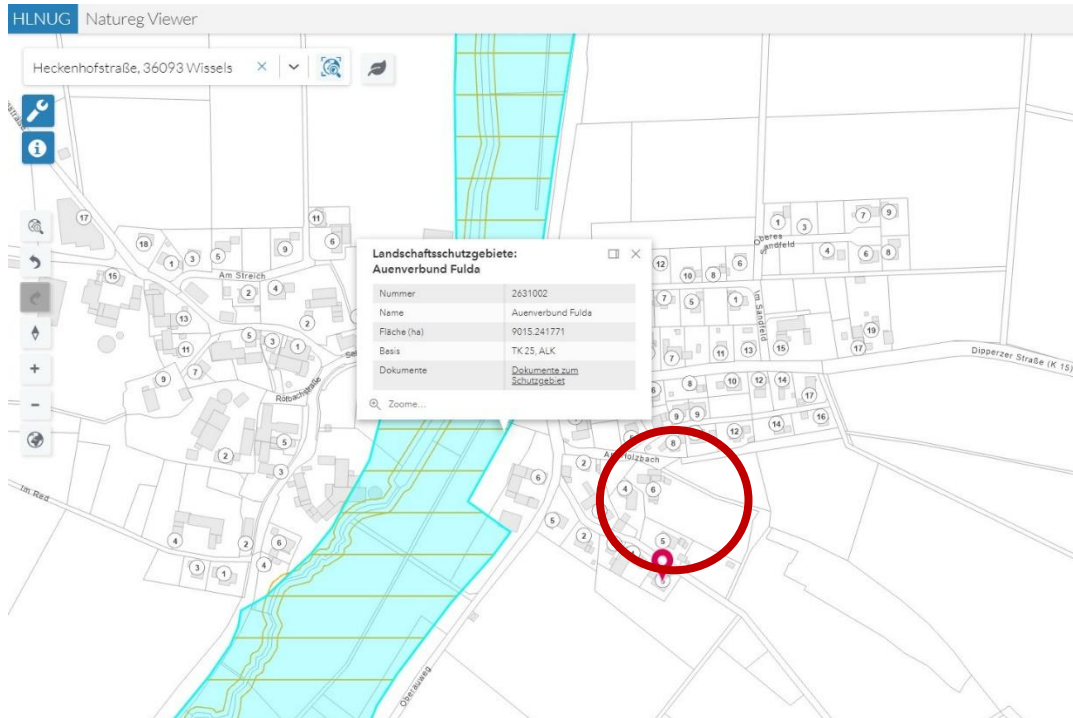


Abbildung 6: Auszug aus dem Natureg-Viewer der HLNUG

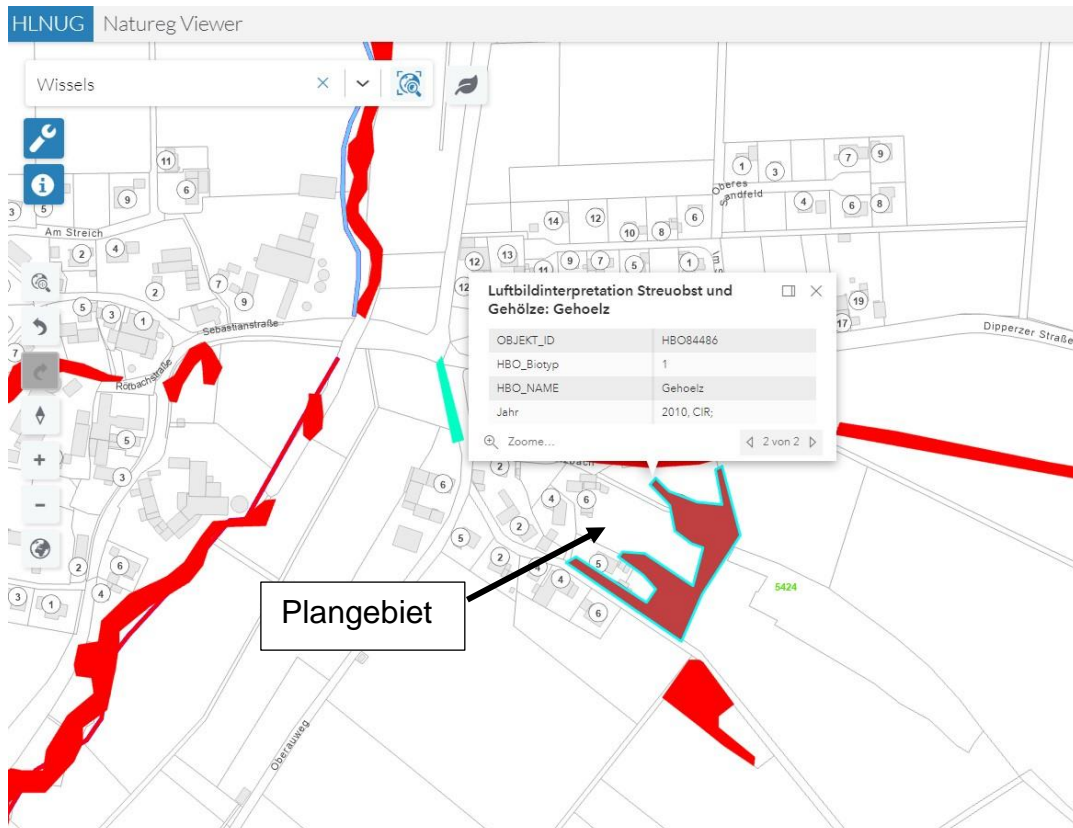


Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung des HLNUG

Gesetzlich geschützte Biotope sind nach Auswertung des Naturreg-Viewers im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Luftbildinterpretation ergibt für die Randbereiche des Flst Nr. 11/13 Gehölzbestände, ebenso wie für den Bereich Holzbach.

Nach Auswertung des Geoportal Hessen ist im Plangebiet kein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Trinkwasserschutzgebieten.

4. Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung

Nutzungsstruktur

Auf dem Flurstück Nr. 11/13, Flur 2, Gemarkung Wissels, befinden sich derzeit als bauliche Anlagen ein Wohngebäude mit Zufahrt sowie mehrere Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Pferde- und Kleintierställe). Die Flächen außerhalb des Gartens sind als Futterwiese angelegt. Es ist im Randbereich des Grundstücks Gehölzbestand vorhanden.

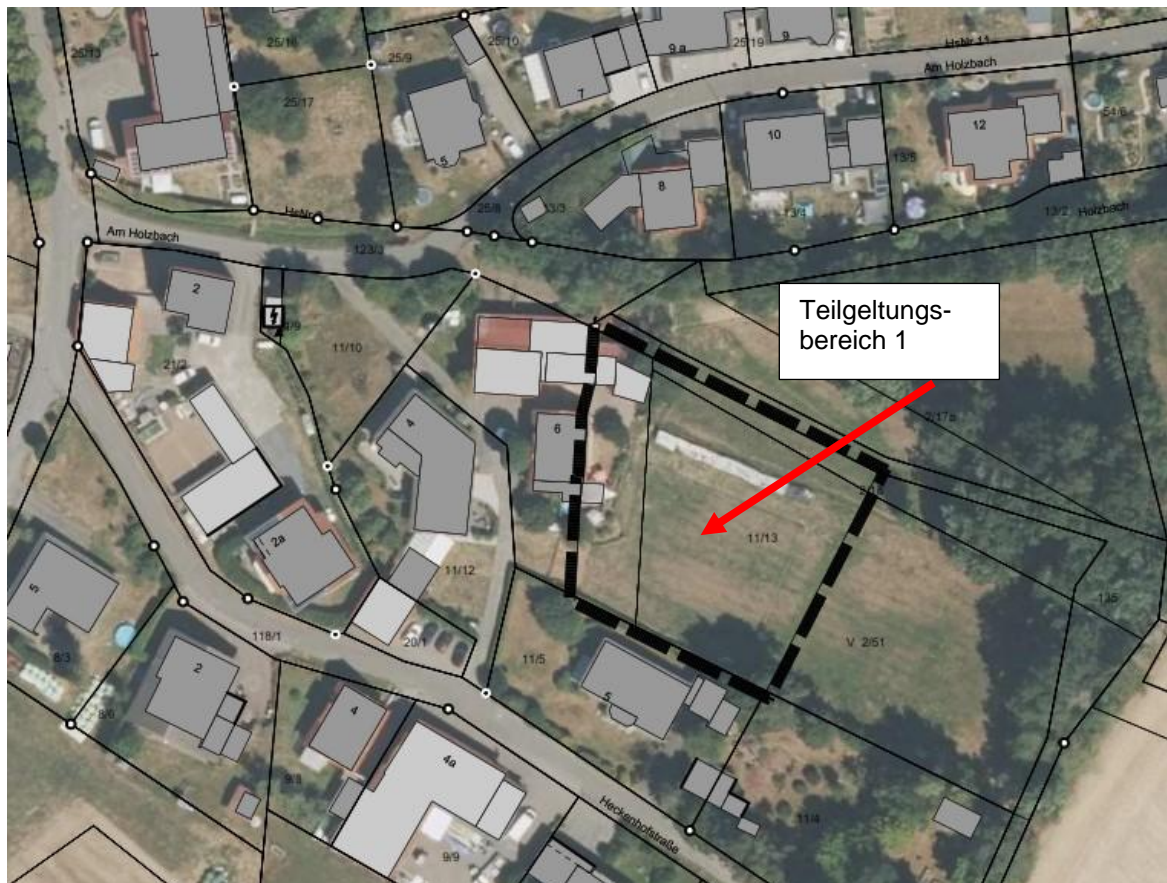


Abbildung 8: Luftbild aus geodaten online

Die Fläche östlich des bestehenden Wohnhauses Am Holzbach 6 (Garten und Wiese) stellen sich als relativ ebene Fläche dar. Nördlich des bestehenden Holzlagers befindet sich eine Böschung/ Senke in Richtung Holzbach, auf welcher gemäß Kataster ein Fließgewässer dargestellt ist.



Abbildung 9: Blick auf bestehendes Gebäude Heckenhofstraße Nr. 5, 07/2024



Abbildung 10: Blick auf bestehende Futterwiese, 07/2024



Abbildung 11: Blick auf bestehende Böschung hinter Holzlager, 07/24

Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten

Die Fläche östlich des bestehenden Wohnhauses Am Holzbach 6 (Garten und Wiese) stellen sich als relativ ebene Fläche dar. Es liegt auf einer Höhe von ca. 329 m bis 330 m üB. NN.

Nördlich des bestehenden Holzlagers befindet sich eine Böschung/ Senke in Richtung Holzbach. Hier fällt das Gelände um ca. 2-3 m und stellt eine Senke dar. Die Böschungs-Oberkante liegt bei ca. 327,50 m.

Zur Erkundung der Untergrundsituation auf dem künftigen Baugelände werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 empfohlen.

Aus dem zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen werden für den Planungsraum Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG2) im Rahmen des Verfahrens abgefragt.

Verkehrerschließung

Die bestehenden Gebäude sind von der öffentlichen Straße Am Holzbach aus verkehrlich erschlossen. Die Herstellung einer zusätzlichen Erschließungsstraße zu diesem Grundstück ist nicht vorgesehen. Die neue Zufahrt zum Grundstück, Flst.11/13 soll entweder über die bestehende Zufahrt oder als Durchfahrt von der Heckenhofstraße aus bei dem bestehenden Wohngebäude Heckenhofstraße Nr. 5 erfolgen.

Der Öffentliche Personennahverkehr in Wissels wird mit den Buslinien 31 und 33 sichergestellt (Bushaltestelle Wissels, ca. 400 m entfernt).

Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet ist hinsichtlich der verkehrlichen und sonstigen technischen Planung voll erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist bereits für die bestehenden Gebäude geregelt. Ein Abwasserkanal befindet sich in der Straße Am Holzbach. Alle weiteren Erschließungseinrichtungen zur Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser-Kanal werden durch den Grundstückseigentümer auf eigene Veranlassung und Kostenübernahme hergestellt.

5. Städtebauliche Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3, Satz 1 BauGB kann eine Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies trifft für das festgelegte Satzungsgebiet zu.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Für das Satzungsgebiet wird festgesetzt, dass sich die Bebauung gemäß § 34 Abs.1 BauGB hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Es sollen maximal zwei Einfamilienhäuser mit insgesamt max. zwei Wohneinheiten errichtet werden. Entsteht insgesamt nur ein Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

In der Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Satz 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hiervon wird derart Gebrauch gemacht, dass eine „offene Bauweise“ und eine überbaubare Fläche in Form einer Baugrenze festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungen soll eine sich in die nähere Umgebung einfügende Bebauung in ortstypischer Bauweise ermöglicht werden. Zudem werden eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung, Dachform und Drempele gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Künzell von 11/2016. Hinsichtlich der Abstandsregelungen und Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell einschließlich Anlage zur Stellplatzsatzung sowie die allgemeinen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

Entsprechend der Anlage 1 zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Künzell beträgt die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit 1-3 Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung.

6. Flächenbilanz

Bedarf an Grund und Boden

Flächenangaben	In m ²	In %
Geltungsbereich	Ca. 1950 m ²	100%
Garten Bestand	Ca. 280 m ²	14%
Gewässerrandstreifen 10m	Ca. 450 m ²	23%
Baugrenze geplant	Ca. 510 m ²	26%
Restliches Grundstück innerhalb Geltungsbereich (nicht überbaubare Fläche)	Ca. 710 m ²	36%
Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2)	Ca. 806 m ²	

7. Alternativenprüfung

Eine Alternative zum Planvorhaben stellt sich derzeit nicht, da es bereits eine Mediation vor dem Verwaltungsgericht Kassel gegeben hat. Im Rahmen einer Güteverhandlung haben sich die Grundstückseigentümer, der Landkreis Fulda sowie die Gemeinde Künzell darauf verständigt, unter dem Vorbehalt der Zustimmung der gemeindlichen Gremien, Baurecht über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Planverwirklichende Maßnahmen/ Umsetzung des Bauvorhabens

Die Umsetzung des Bauvorhabens soll zu gegebener Zeit nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Die weiteren Erschließungseinrichtungen zur Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser-Kanal werden durch den Grundstückseigentümer auf eigene Veranlassung und Kostenübernahme hergestellt.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichte Bebauung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im zu betrachtenden Umfeld sind keine störenden Nutzungen vorhanden, sodass sich auch für das Satzungsgebiet keine Zulässigkeit für derartige Nutzungen ergibt.

8. Begründung der getroffenen Festsetzungen

Grundsätzlich richtet sich die Bebauung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Satz 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Im nachfolgenden werden die getroffenen Festsetzungen kurz erläutert.

Geltungsbereiche

Der Teil-Geltungsbereich 1 umfasst einen Teil des Flurstücks Nr.11/13, Flur 2, Gemarkung Wissels mit dem bestehenden Garten sowie der Fläche für max. zwei neue Gebäude bzw. max. zwei Wohneinheiten. Der Teilgeltungsbereich 2 dient einer Maßnahme für den Ausgleich und umfasst ebenfalls einen Teil des Flst Nr. 11/13, Gemarkung Wissels, Flur 2, in einem Umfang von ca. 806 m².

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Baugrenze:

Die Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO orientiert sich an der bestehenden Raumkante von Wohnhaus Heckenhofstraße 5 (Flst Nr. 11/5, Flur 2, Gemarkung Wissels). Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Bauweise:

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO wird eine Bebauung in ortstypischer Bauweise sichergestellt.

Höhe baulicher Anlagen – Maximale First- und Traufhöhen (FH/ TH)

Gemäß § 18 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt.

TH max. (talseits) = 4,75 m
FH max. = 9,0 m

Die erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt bestimmt:

TH: Die maximale Höhe der Außenwand wird gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite der Außenwand bis zur Schnittfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe). Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

FH: Bezugshöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

9. Umweltschützende Belange: Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- Ausgleichsregelung

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs.4 BauGB nicht erforderlich. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie das spätere Monitoring nach § 4c BauGB kann entfallen. Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht erheblich beeinträchtigt werden - beides ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt gemäß dem Naturreg-Viewer der HLNUG innerhalb der Naturraumeinheit „Osthessisches Bergland“, Haupteinheiten Nr. 352 „Fuldaer Senke“.

Haupteinheitengruppe: Osthessisches Bergland
Naturraum: Nr. 352 Fuldaer Senke

Geologie und Boden

Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum Nr. 2.1.3 „Mesozoisches Gebirge (Ebene 1)“ bzw. Mesozoische Schollen (Ebene 2) sowie Osthessische Bundsandstein-Scholle (Ebene 3) und befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) in der Hauptgesteinseinheit „Bunte, meist rote Schifertone“ sowie der Stratigraphischen Zuordnung „Oberer Bundsandstein“ (HLNUG, Geologie-Viewer).

Die Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L) liegt für den Bereich nördlich des Flst Nr. 135 im mittlere Bereich (3-mittel), während im Geltungsbereich nur eine geringe bodenfunktionale Gesamtbewertung (2-gering) vorliegt.

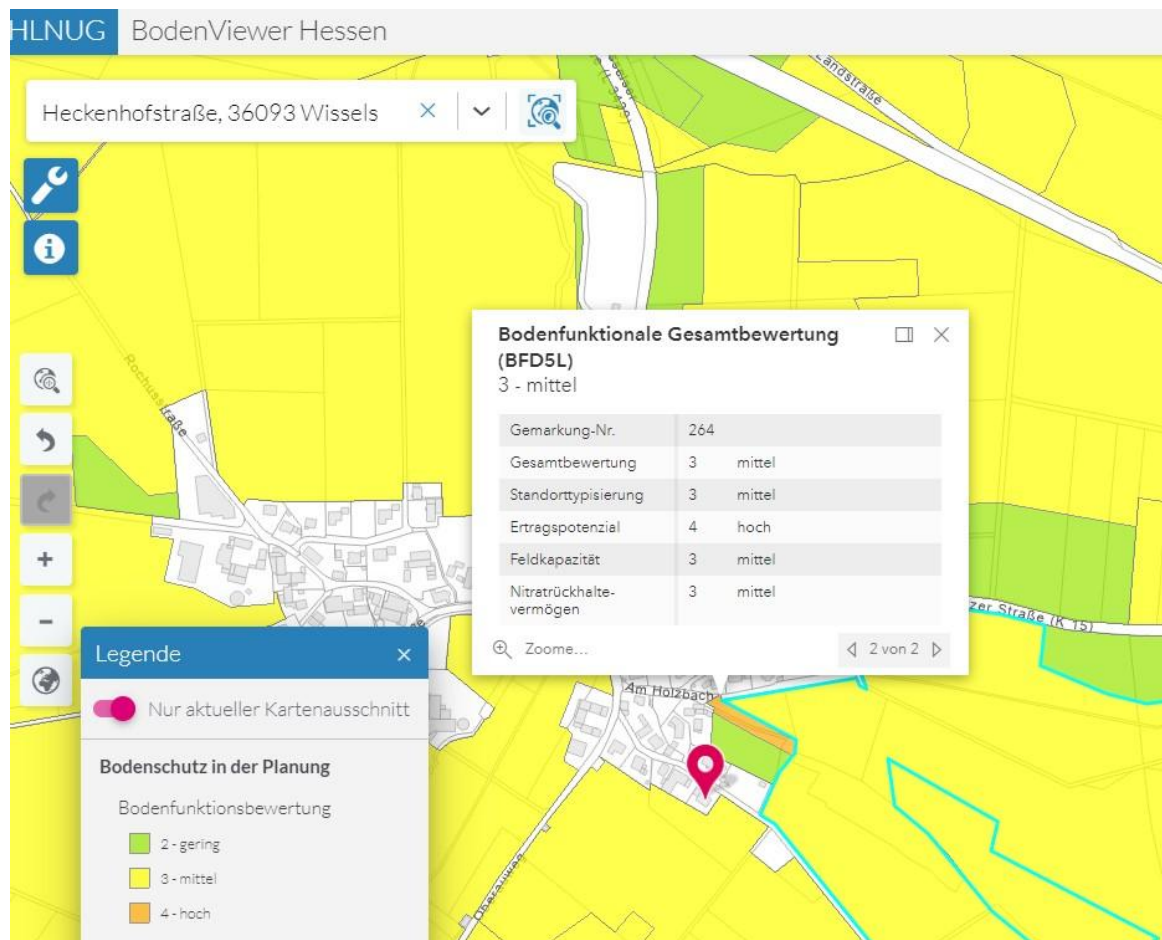


Abbildung 12: Ausschnitt Boden-Viewer Hessen

Gemäß Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG) besteht für den Geltungsbereich keine Erosionsgefährdung. Auf Grund der geringen Flächenbeanspruchung für die Neu-Überplanung von ca. 500 m² werden die Bodenfunktionen nicht erheblich beeinträchtigt.

Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Heilquellenschutz- und Trinkwasserschutzgebieten.

Klima und Lufthygiene

Besondere Auswirkungen auf Klimafunktionen, wie z.B. Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen, Durchlüftungsbahnen oder Einzugsgebiete sind auf Grund der geringen Größe des Plangebiets nicht zu erwarten. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den Gewässern gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) werden eingehalten.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europ. Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Norden befindet sich der Holzbach in einer Entfernung von ca. 20 m zum Satzungsgebiet.

Gemäß Amtlichen Liegenschaftskataster befindet sich ein Fließgewässer angrenzend an den Planbereich. Laut E-Mail der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Fulda vom 21.08.2024 dürfen in den Gewässerrandstreifen gem. § 23 (2) Satz 1 Nr. 4 HWG keine Baugebiete ausgewiesen werden. Unabhängig von der Wertigkeit des Gewässers handelt es sich bei dem Flurstück 135 um einen bei Starkregen beanspruchten Bereich entsprechend der Fließwegkarten des HLNUG. Es muss daher ein Gewässerrandstreifen von 10m eingehalten werden.

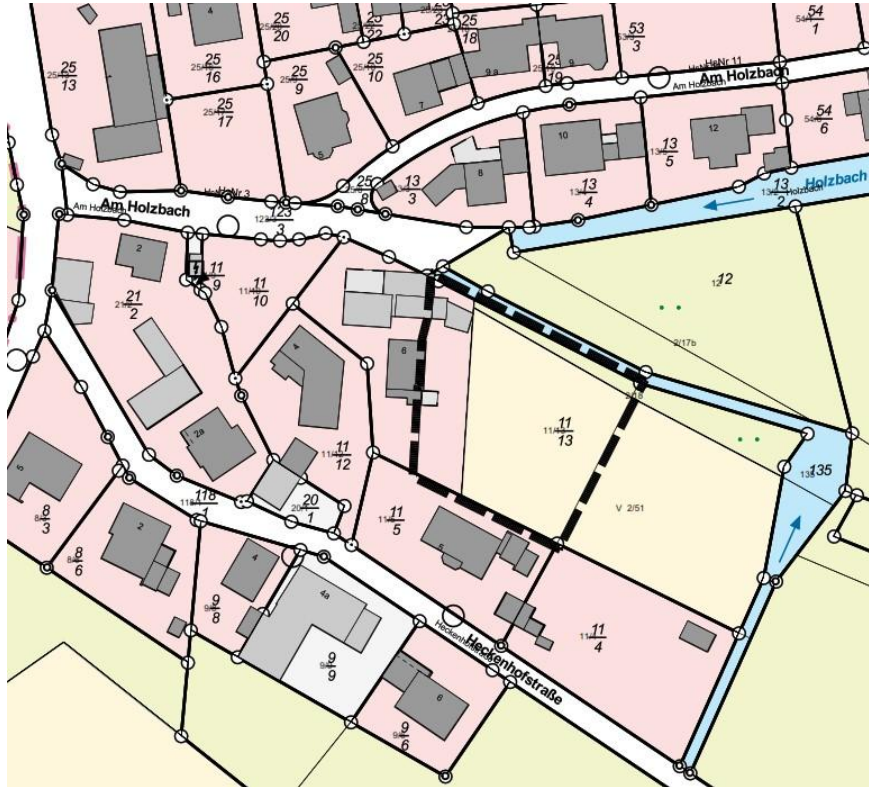


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem ALK

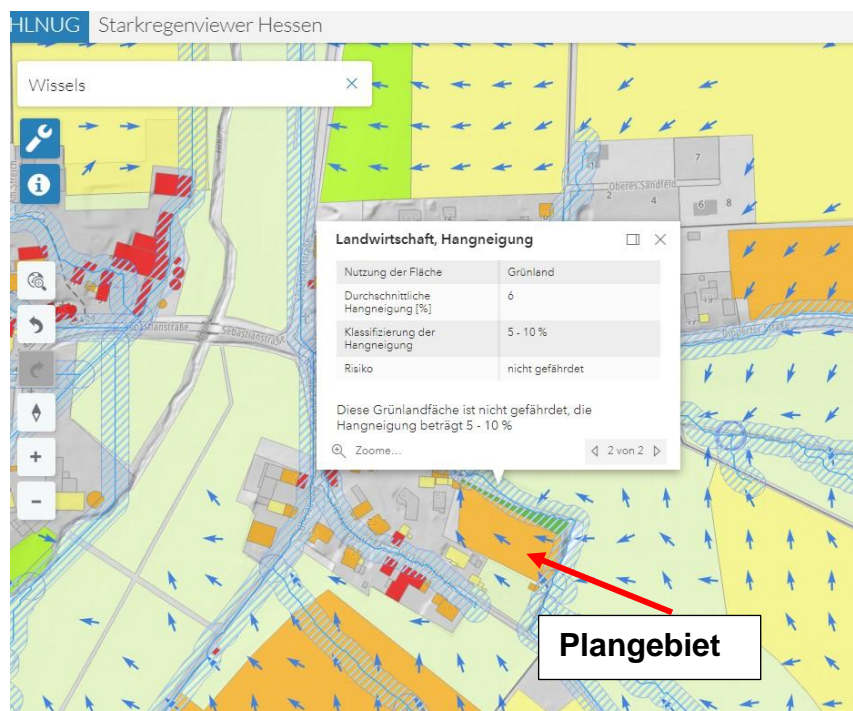


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Starkregen-Viewer Hessen

Vegetations- und Biotopausstattung

Gemäß der Hessischen Biotopkartierung von 2014 befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope an. Im Randbereich von Flst. Nr. 11/13 befinden sich Gehölze. Das Flst Nr. 11/13 ist als Futterwiese genutzt.

Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 329 m bis 330 m ü. NN. und das Gelände fällt in Richtung Norden in Form einer Böschung um 2-3 m zu einer Senke hin ab. Das Plangebiet ist nicht landschaftswirksam, da durch den vorhandenen Grünbestand nicht einsehbar.

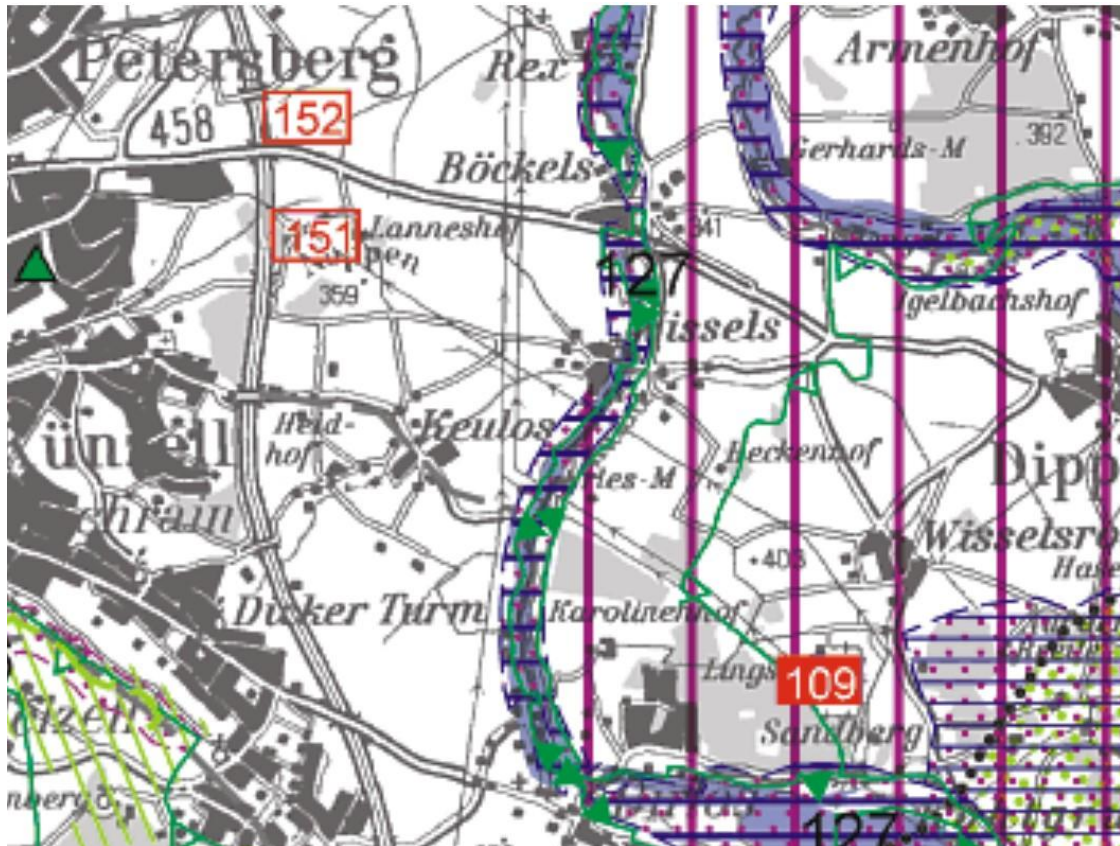


Abbildung 15: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000

Aus der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen von 2000 gehen für das Plangebiet eine geringe Vielfalt der strukturellen Raumtypen hervor.

Aus der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen von 2000 geht für die Haune folgendes hervor:

- „Pflegeraum Landschaftsbild, 2. Priorität;
- Oberlauf der Haune: mäßig bis gut strukturierter Bereich der Haune in strukturarmen Umfeld;

Aus dem Lärmviewer des Landes Hessen geht hervor, dass das Gebiet tags einen Lärmpegel durch Straßenlärm von 55-59 dB(A) aufweist (Lärmkartierung 2022). Nachts liegt der Lärmpegel im Gebiet bei 45-49 dB(A). Entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV gilt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete nachts ein Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete ein Immissionsgrenzwert von 49 dB(A).

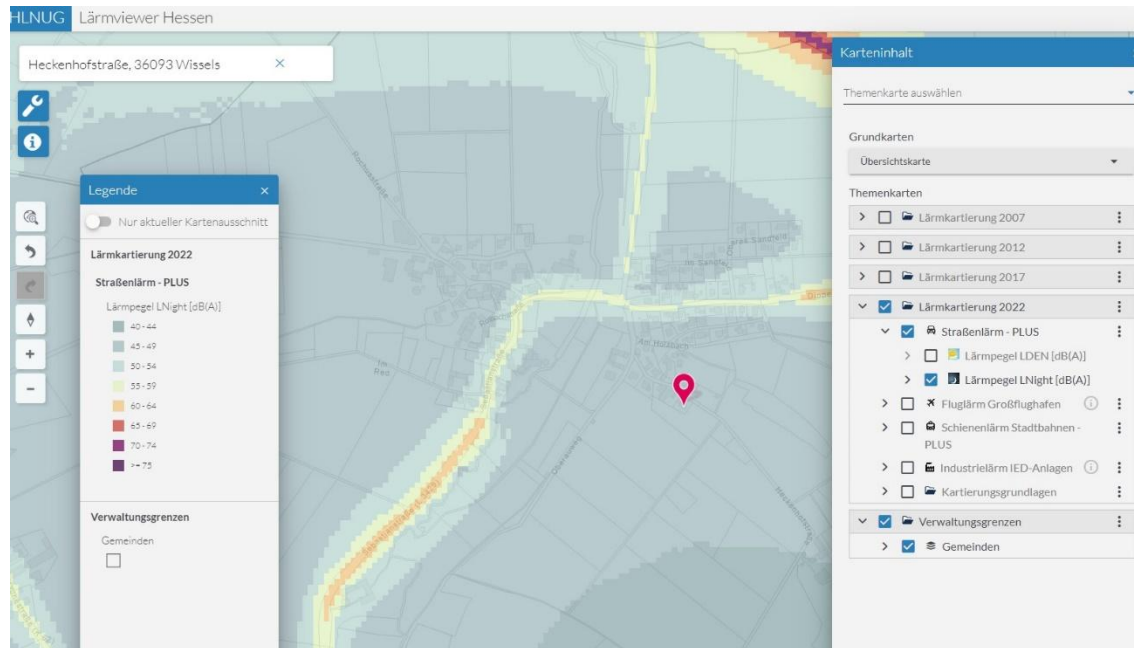


Abbildung 16: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022

Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1950 m², davon als überbaubare Fläche ca. 500 m². Für den entstehenden Eingriff ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz ein Ausgleich zu erbringen. Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Eine Vorabstimmung und Festlegung des erforderlichen Ausgleichs mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte im Herbst 2024. Im Hangbereich des Flst Nr. 11/13 wurde auf einer Fläche von ca. 806 m² die Neuanlage eines Feldgehölzes festgelegt. Erreicht wird dies durch folgende Maßnahmen:

1. Es hat die Neuanpflanzungen von Hecken und Feldgehölzen mit gebiets-eigenen Gehölzen (heimisch, standortgerecht), mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit entsprechend Nr. 02.400 der KompV_HE_2018 in einem Pflanzverband 1-2 Sträu-chern/ lfd. Meter als Heister, 2-mal ver-pflanzt, entsprechend der Pflanzliste zu erfolgen.
2. Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 werden 6 hochstämmige Obst-bäume (heimisch, standortgerecht) mit einem Stammumfang von 16 cm angepflanzt. Vorgeschlagen werden folgende Obstbäume: Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Süßkirsch- und Walnußarten.
3. Der Bereich, in dem die Maßnahme erfolgen soll, wird zum Teilgeltungs-bereich 2.

Durch diese Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich noch nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Manko von 6905 Ökopunkten bzw. 3.797,75 € Ersatzgeld, basierend auf der im Anhang befindlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda kann der Ausgleich über die Beteiligung an einer anderen Kompensationsmaßnahme erfolgen. Hierzu ist noch zwischen Bauherrschaft und Unterer Naturschutzbehörde eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.



Abbildung 17: Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahme)

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass sich schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ereignen.

10. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von maximal zwei Wohneinheiten auf dem Flst Nr. 11/13, Flur 2, Gemarkung Wissels, Gemeinde Künzell geschaffen werden. Die verkehrliche und technische Erschließung ist bereits vorhanden bzw. kann ergänzt werden. Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Rand von Wissels.

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Künzell für die Ergänzungssatzung erfolgte am 16.03.2023. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1950 m², davon als überbaubare Fläche ca. 500 m². Es muss ein Gewässerrandstreifen von 10m zur Parzelle Nr. 135 eingehalten werden.

Es findet durch die bauliche Maßnahme ein Eingriff statt, welcher auszugleichen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda wurde ein Teil des Ausgleichs als Teilgeltungsbereich 2 entsprechend auf einer Fläche von ca. 806 m² festgelegt. Durch diese Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich noch nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Manko von 6905 Ökopunkten, das über eine andere Kompensationsmaßnahme auszugleichen ist.

Unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichspflicht gehen von der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Gemeinde Künzell, den

Unterschrift/ Stempel

.....

Timo Zentgraf, Bürgermeister

Bearbeitet, Großenlüder, den 06.01.2025

Dagmar Sippel

Dipl. Ing. Stadtplanung (AKH)

11. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage der Ergänzungssatzung:

- Amt für Bodenmanagement Fulda, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 26.07.2024
- Bildquelle Abb. 09-11: Dagmar Sippel
- Gemeinde Künzell, Dachgaubensatzung von 11/2016
- Gemeinde Künzell, Flächennutzungsplan von 2024
- Gemeinde Künzell, Internetauftritt, Rubrik „Informationen/ Wissenswertes – Die 8 Ortsteile stellen sich vor“,
- Gemeinde Künzell, Stellplatzsatzung von 07/2020
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte im xml-Format, 26.07.2024
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Bodenviewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Geologie Viewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022, Straßenlärm Plus;
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Starkregen-Viewer
- ISP – Infrastruktur Service Portale GmbH - Bürger-GIS Künzell
- Land Hessen, Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz, kurz gruschu-hessen,
- Land Hessen, Geoportal mit Überschwemmungsgebieten;
- Land Hessen, Naturschutzinformationssystem-Viewer; kurz natureg-Viewer,
- Land Hessen, Kompensationsverordnung – KV v. 26.10.2018
- Landkreis Fulda, Fachstelle Sternenpark – „Hinweise zur Vermeidung von Lichtimmissionen“
- Regionalversammlung Nordhessen, Regionalplan Nordhessen 2009
- RP Kassel, Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Landschaftsökologische Grundlagen (Naturräume), 2001

ABKÜRZUNGEN:

B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FNP	Flächennutzungsplan
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
G	Gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
HeNatG	Hessisches Naturschutzgesetz
Hlnug	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
HWG	Hessisches Wassergesetz
K	Kreisstraße
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LPlan	Landschaftsplan
NATUREG	Hessisches Naturschutzinformationssystem
M	Gemischte Baufläche
MI	Mischgebiet
o.M	ohne Maßstab
PD	Pulldach
SD	Satteldach
TÖB	Träger öffentlicher Belange
Üb. NN	Über NormalNull
W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

ANLAGE1: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Blatt Nr. 1 **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen)**

Ergänzungssatzung Heckenhofstraße, Gemeinde Künzell, Gemarkung Wissels, Flur 2, Flurstück 11/13 (Blätter f. jede Maßnahme jedes Flurstück, Zusatzbewertung pro T)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Blotopwert [WP]				Differenz [WP]		
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher				
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus-Bew		Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10						
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich					Übertr.v.Bl. Nr.											
F 1. Bestand vor Eingriff																
L	6.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweide			21	1231				29851		0		29851		
Ä	6.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweide im Hangbereich			21	806				10920		0		10920		
C	11.222	Arten- und strukturreicher Hausgarten (Bestand)			25	219				5475		0		5475		
H										0		0		0		
E										0		0		0		
N 2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
B	11.222	Arten- und strukturreicher Hausgarten (Bestand)			25		219			0		5475		-5475		
I	11.223	Neuanlage strukturarmer Hausgarten			14		764			0		10096		-10096		
L	10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasser- versickerung (Baugrenze)			6		467			0		2802		-2802		
A	2.400	Neuanlage Feldgehölz mit , mindestens 3-reihig, mind. 5m breit, gebietseigene Gehölze			27		806			0		21762		-21762		
N	4.210	6 Hochstämme, Obstbäume, standortgerecht, Stammumfang ab 16 bis unter 20 cm, / 3 m² / Baum			34		18			0		612		-612		
Z																
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.						2256	0	2274	0	48252	0	41347	0	6905	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr)																
Su														6905		
Großenlüder, den 11.12.2024, Dagmar Sippel, Planungsbüro pds					Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO					Kostenindex KI		0,40 EUR	3.797,75			
										+reg. Bodenwertant.		0,15				
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!										=KI+rBwa		0,55 EUR	EURO Ersatzgeld			

ANLAGE2: Ergebnisse der Beteiligung

- Wird nach Durchführung der Offenlage als Anlage beigefügt