

**Stadt Schlüchtern**  
Kernstadt

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**  
**„Satzung Fuldaer Straße 30“**

---

**B e g r ü n d u n g**

Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60073-P  
Bearbeitet: Dezember 2017

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zielsetzung der Satzung .....	2
2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Satzungsgebietes .....	2
3. Übergeordnete Planungen .....	3
4. Bestandsbeschreibung .....	4
5. Planung und Festsetzungen .....	5
6. Ver- und Entsorgung, Bodenbelastungen .....	7
7. Artenschutz.....	7
8. Eingriffs-/Ausgleichsproblematik .....	8
9. Umweltprüfung .....	9
10. Städtebauliche Daten .....	9
11. Kosten .....	9
12. Bodenordnung .....	9

### Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Juli 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen 22.11.2017
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2017

## 1. Zielsetzung der Satzung

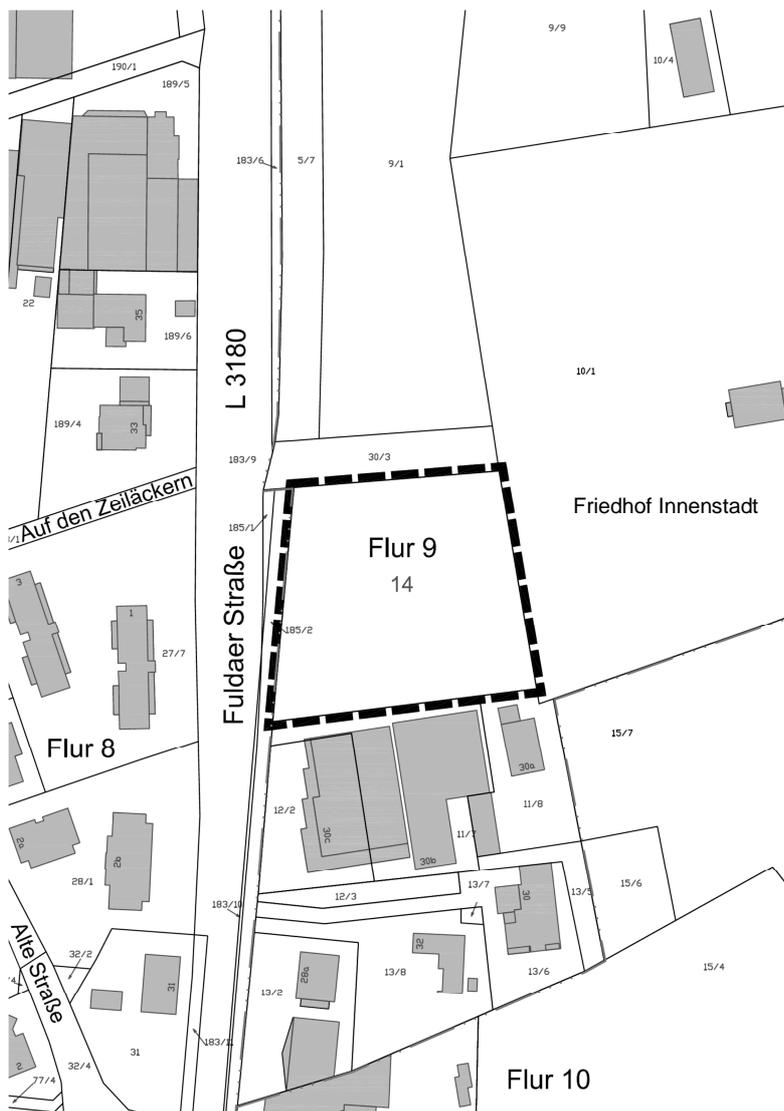
Die Stadt Schlüchtern stellt eine Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) auf, um den von dem angrenzenden Bereich geprägten Satzungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und damit die Umwidmung des bisherigen Außenbereichsgrundstückes in ein Baugrundstück zu ermöglichen. Am Rand des Flurstücks sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt im Norden der Kernstadt nördlich des Anwesens Fuldaer Straße 30 (bzw. 30a - 30c).

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Grundstück Gemarkung Schlüchtern, Flur 9 Flurstück Nr. 14 mit einer Größe von ca. 3.545 m<sup>2</sup> (amtliche Fläche: 3.540 m<sup>2</sup>). Er wird begrenzt im Westen durch die Fuldaer Straße (L 3180), im Süden durch gewerbliche Nutzungen, im Osten durch den Friedhof Innenstadt und im Norden durch die Friedhofszufahrt.

Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Satzungsgebietes

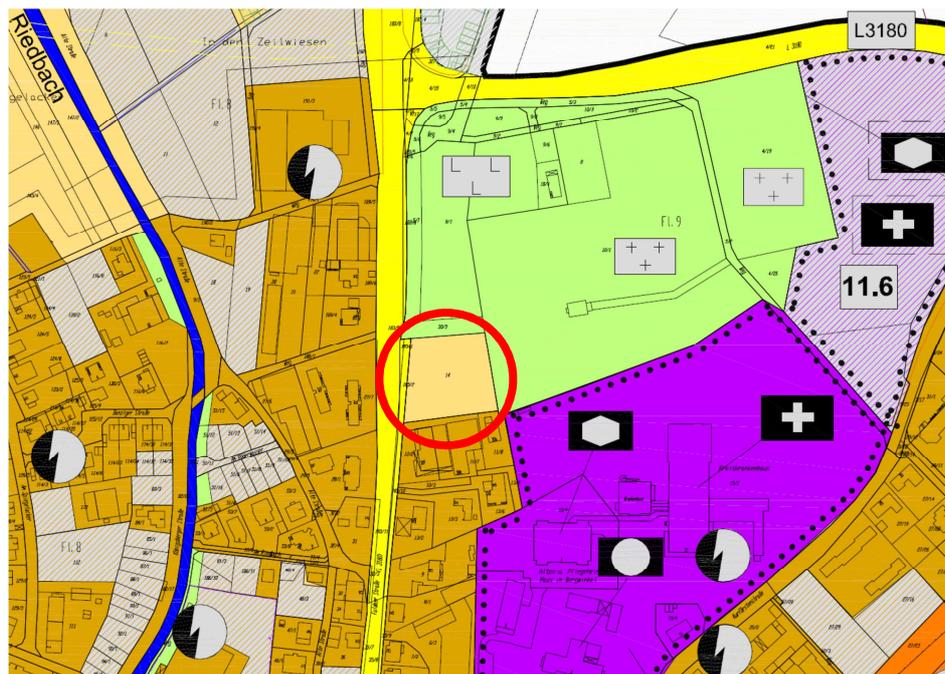
### 3. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) ist das Satzungsgebiet als Teil eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ ausgewiesen (zusammen mit den Flächen des Friedhofs Innenstadt), südlich und westlich angrenzend an „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010  
mit Markierung der Lage des Satzungsgebietes (roter Kreis)

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Schlüchtern ist das Satzungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern  
mit Markierung der Lage des Satzungsgebietes

#### 4. Bestandsbeschreibung

Das Satzungsgebiet ist durch eine artenarme Wiesenvegetation geprägt; größerer Gehölzbestand ist nicht vorhanden; in der südöstlichen Ecke findet sich Brombeerbewuchs (s.a. nachfolgende Fotos und Bestandskarte, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist).



*Das Satzungsgebiet mit Nachbarbebauung von Norden*



*Das Satzungsgebiet an der Fuldaer Str. von Westen  
(im Hintergrund der Friedhof Innenstadt)*



*Der südliche Satzungsgebietsrand von Osten  
mit Zufahrt zum Anwesen Fuldaer Straße 30a*



*Das Satzungsgebiet von Südosten*



*Das Satzungsgebiet von Süden  
(im Hintergrund der Friedhof Innenstadt)*

Die Fläche wird überwiegend als Grünland bzw. Mähwiese genutzt. Im Südwesten ist eine Teilfläche umzäunt. Am Südrand befindet sich eine durch Rasengitter befestigte Stellplatzfläche.

Die Fläche des Satzungsgebietes ist insgesamt zur angrenzenden Fuldaer Straße hin leicht geneigt.

Südlich des Satzungsgebietes grenzen gewerblich genutzte eingeschossige Hallengebäude an, die hauptsächlich von einer Kampfsportschule bzw. einem Fitness Studio (Fuldaer Straße 30c) genutzt werden. Östlich davon steht ein eingeschossiges Wohngebäude mit Satteldach (Fuldaer Straße 30a), dessen Zufahrt am Südrand des Satzungsgebietes unmittelbar neben den v.g. Hallengebäuden verläuft.

Westlich des Satzungsgebietes verläuft die Fuldaer Straße (L 3180), an deren Westseite – unterhalb einer begrüneten Straßeböschung – in Höhe des Satzungsgebietes zwei langgestreckte dreigeschossige Wohngebäude stehen. Die Bebauung an der Westseite der Fuldaer Straße setzt sich in nördliche Richtung bis zu der von der L 3180 abzweigenden L 3292 fort.

Östlich des Satzungsgebietes erstreckt sich der Friedhof Innenstadt, der an seinem Westrand durch eine geschnittene Hainbuchenhecke gegenüber dem Satzungsgebiet abgegrenzt ist. Diese Eingrünung des Friedhofs wird ergänzt durch einige größere Bäume direkt neben der Hecke (s. Bestandskarte und Fotos).

Nördlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Fußweg bzw. eine Bedarfszufahrt zum Friedhof. Der Weg mit beidseitigem Grünstreifen ist beidseitig mit jeweils 4 Lindenbäumen bepflanzt. Die zwei größten dieser Bäume stehen an der Fuldaer Straße.

Die Bepflanzung mit Linden setzt sich in nördliche Richtung am Rand einer Wiese auf der Ostseite der Fuldaer Straße fort.

## **5. Planung und Festsetzungen**

Der Eigentümer des in Rede stehenden Grundstücks Flur 9 Flurstück Nr. 14, der die südlich davon bestehende Kampfsportschule & Fitness Studio betreibt, beabsichtigt eine Erweiterung dieser Anlage. Nach dem bisher für dieses Grundstück geltenden Baurecht kann das Vorhaben nicht verwirklicht werden, da die Fläche als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Das Baurecht für das Vorhaben kann aber mit der Durchführung eines Satzungsverfahrens gemäß § 34 BauGB erreicht werden.

Durch die Aufstellung der Satzung soll daher das betroffene Grundstück auf einer Länge von ca. 60 m und in etwa gleicher Tiefe östlich der Fuldaer Straße in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Schlüchtern im Sinne des § 34 BauGB einbezogen werden, um so eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen und zugleich die vorhandene Infrastruktur wirtschaftlicher auszunutzen.

Am 15.05.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung der „Satzung Fuldaer Straße 30“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche an der Fuldaer Straße (L 3180) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Schlüchtern beschlossen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, sodass lediglich eine Bebauung entstehen kann, die sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind erfüllt:

1. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und die europäischen Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Durch die hier vorliegende Planung werden solche Gebiete nicht berührt.

Das Satzungsgebiet liegt auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder einer sonstigen Schutzkategorie gemäß Naturschutzgesetz.

Zur Konkretisierung der Planung werden in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB getroffen.

Da sowohl die Eigenart der näheren Umgebung als auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Satzungsgebiet grundsätzlich Mischgebietsnutzungen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulassen würden, werden im Hinblick auf das beabsichtigte Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Freiluftsportanlagen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros) im Sinne der BauNVO ausgeschlossen. Freiluftsportanlagen werden unter Rücksichtnahme auf den benachbarten Friedhof („Ort der Stille“) ausdrücklich in diese Ausschlussliste aufgenommen.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen der Lage angepassten Wert von 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zur Beschränkung der Gebäudehöhe am Fuße des Friedhofshangs wird in Anlehnung an den Gebäudebestand südlich des Satzungsgebietes – bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes Fuldaer Straße 30b – eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist in der Satzung markiert.

Als zulässige Dachformen werden Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von maximal 20° festgesetzt, damit geplante Gebäude eher gedungen wirken. Dabei sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Aus Rücksicht auf Friedhofsbesucher werden zum Bereich des Friedhofs einschließlich Zuwegung an Gebäudefassaden – mit Ausnahme notwendiger Flucht Türen – keine Fenster und Türen zugelassen.

Da die Zufahrt zum Satzungsgebiet aus Rücksicht auf den fließenden Verkehr der Landesstraße und den angrenzenden Friedhof ausschließlich über den bereits am Südrand des Geltungsbereiches verlaufenden Weg bzw. im Südwesten des Geltungsbereiches erfolgen soll, werden am Nord- und Westrand des Satzungsgebietes „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Zur Eingrünung des Satzungsgebietes gegenüber dem Friedhof und dessen Zuwegung wird am nördlichen und östlichen Rand des Satzungsgebietes eine Fläche für Anpflanzungen in einer Breite von 3 bzw. 10 m festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine zwei- bzw. sechsreihige Anpflanzung aus standortgerechten und heimischen Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Eine Vorschlagsliste entsprechender Gehölze ist der Satzung beigelegt.

In Fortführung der Baumreihe an der L 3180 nördlich der Friedhofszuwegung sind im Satzungsgebiet in regelmäßigen Abständen entlang der Fuldaer Straße fünf Linden zu pflanzen. In der Satzung wird für die Linden eine Mindestpflanzqualität vorgeschrieben.

Die Fläche für Anpflanzungen sowie die anzupflanzenden Einzelbäume dienen zugleich dem Ausgleich der durch diese Satzung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft (s. Kap. 7).

Ergänzend werden in die Satzung Hinweise auf die Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern, Bodenbelastungen oder Kampfmitteln aufgenommen.

## **6. Ver- und Entsorgung, Bodenbelastungen**

Das Satzungsgebiet kann an die vorhandenen städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Durch die Satzung wird nur eine unwesentliche Siedlungszunahme ermöglicht, sodass auf eine ausführliche Darlegung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen dieses Satzungsverfahrens verzichtet werden kann.

Es sind keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Satzungsgebietes vorhanden.

## **7. Artenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Planungsbüro Dr. Huck, siehe Anlage) erstellt. Die artenschutzfachliche Prüfung basiert hierbei auf die Erfassung von Baumhöhlen, Horste sowie sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Strukturen. Auf der darauf aufbauenden Analyse des Planungsraumes erfolgte eine Potenzialabschätzung des Arteninventars und darauf folgend eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

„Durch das geplante Vorhaben bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen erhalten, sodass eine Betroffenheit von FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten nicht abgeleitet werden kann. Auch bleiben unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsstrategien Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.“

Als Vermeidungsmaßnahmen nennt der Fachbeitrag ausschließlich die zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG. Eine diesbezügliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **8. Eingriffs-/Ausgleichsproblematik**

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind für Ergänzungssatzungen die umweltschützenden Belange nach § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form der geplanten Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten.

Die Gegenüberstellung von Eingriffsintensität und Ausgleich erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB auf Grundlage dieser Bilanzierung.

Als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt die Bewertung der Planung um 17.114 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung.

Die Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch den Erwerb von Biotopwertpunkten, zu dem sich der Bauwillige in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Schlüchtern verpflichtet. Hierbei werden aus dem Ökokonto des Naturschutzbundes (NABU) MKK Maßnahmen zugeordnet. Es handelt sich hierbei um Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gemarkung Freigericht-Altenmittlau, Flur 1, Flurstück 45-50. Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen Wiesen extensiv zu pflegen und Gehölze zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Für das vorliegende Verfahren werden insgesamt 17.000 Wertpunkte zugeordnet. Unter Berücksichtigung des maximalen Eingriffs und des angenommenen Maßstabes ist davon auszugehen, dass die zugeordneten Maßnahmen bzw. Wertpunkte die ermittelten Eingriffe vollständig ausgleichen.

## 9. Umweltprüfung

Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Zudem ist gemäß den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB bei einer Ergänzungssatzung die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Daher wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Satzungsgebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete entsprechend Kapitel 4 BNatSchG betroffen.

## 10. Städtebauliche Daten

Überbaubare Grundstücksfläche: ca. 1.768 m<sup>2</sup>

Nicht überbaubare Grundstücksfläche: ca. 1.777 m<sup>2</sup>  
davon Fläche für Anpflanzungen: ca. 697 m<sup>2</sup>

Satzungsgebiet gesamt: ca. 3.545 m<sup>2</sup>

## 11. Kosten

Vor der Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde zwischen der Stadt Schlüchtern und dem Bauwilligen eine Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen. Danach trägt der Grundstückseigentümer und Bauwillige die Kosten des Satzungsaufstellungsverfahrens und ggf. eines weiteren noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages.

## 12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Bauwilligen.

## Anlagen