

## **BAULEITPLANUNG DER STADT FRITZLAR**

### **Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 4**

#### **„Am Spateneisen“**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**

#### **Ziel des Bebauungsplans Nr. 4**

Die Stadt Fritzlar plant die Erweiterung des Wohnbaugebietes „Am Spateneisen“ im Stadtteil Geismar. Es handelt sich um den 2. Bauabschnitt des Baugebietes, der nordöstlich an den schon vorhandenen Bauabschnitt 1 anschließt. Aufgrund der in Fritzlar weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland soll nunmehr die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes durch die Ausweisung weiterer Bauflächen durchgeführt werden. Grundlage hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Spateneisen“.

Der Entwurf sieht eine umlaufende neue Erschließungsstraße vor, über die insgesamt 14 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Neben den Baugrundstücken ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf einer nordwestlich gelegenen, ca. 720 m<sup>2</sup> großen Fläche vorgesehen.

Die Erschließung sowie Vermarktung der neuen Grundstücke erfolgt durch die Hessische Landgesellschaft (HLG) im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Fritzlar. Die Bebauung soll sich am Bestand des 1. Bauabschnitts orientieren, der eine Einzelhausbebauung auf kleineren Grundstücken vorsieht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als „*Gemischte Baufläche - Planung*“ aus, der Bebauungsplan wird daher aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Durch den Wegfall der nördlichen Grünflächen, die auch für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollten, ist für die gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen eine externe Ausgleichsfläche im Nordwesten des Planungsgebietes vorgesehen, die als 2. Geltungsbereich in den B-Plan aufgenommen wird.

#### **Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die möglichen Sicht- und Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden und weiter entfernt liegenden Flächen. Für die Umweltprüfung wurde eine schutzgutbezogene landschaftspflegerische Beurteilung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Weiterhin wurden Gutachten zum Vorkommen von Haselmäusen, Reptilien und Avifauna sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung bzgl. der Verbote des § 44 BNatSchG erstellt.

Durch die Planrealisierung werden vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere beziehen sich vorwiegend auf die Avifauna. Die Brutvogelgemeinschaft weist jedoch aufgrund der relativen Kleinflächigkeit des

Untersuchungsgebiets und der intensiven Bewirtschaftung der zentralen Grünlandfläche ein erwartbares, reduziertes Artenspektrum der strukturierten Agrarflur auf, weiterhin sind positive Auswirkungen durch die externe Ausgleichsfläche zu erwarten. Auf die ursprünglich vorgesehene Bebauung des nordöstlich gelegenen Biotopbereiches mit aufgelassenen Gärten wurde aufgrund des Vorkommens von Reptilien verzichtet und diese Fläche im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz ausgewiesen.

Durch die Planrealisierung sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten, da max. 7000 m<sup>2</sup> Bodenfläche überbaut und versiegelt werden. Durch Festsetzungen zum Bodenschutz sollen die Beeinträchtigungen vermindert werden. Weiterhin führen Nutzungsextensivierungen auf den Ausgleichsflächen zu geringerer Belastung der Bodenfunktionen durch den Verzicht auf das Einbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Dies gilt auch für das Schutzgut Wasser, das durch potentiell geringere Stoffeinträge (Grundwasser) entlastet wird. Die Festsetzungen zum Einbau von Zisternen sollen einer stärkeren Rückhaltung von Niederschlägen im Plangebiet dienen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind Beeinträchtigungen durch einen Verlust an Erholungsraum nicht als erheblich anzusehen, da an eine vorhandene Bebauung angeschlossen wird und der eigentliche Erholungsraum weiter nördlich beginnt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die ortstypische Bebauung sowie die festgesetzten Anpflanzungen nicht zu erwarten. Auch die Schutzgüter Klima und Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes sollen die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt und im B-Plan festgesetzt werden.

- Entlang der nördlichen Grenze sollen zur Eingrünung des Baugebietes Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.
- Im Straßenraum sollen zur Verminderung der Aufheizeffekte Laubbäume gepflanzt werden,
- Gebot der Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung,
- Gebot der Verwendung von Photovoltaik auf mindestens 30 % der Dachflächen.

### **Boden-/ Wasserschutz**

Als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind die folgenden Festsetzungen im B-Plan anzusehen:

- Alle Zufahrten und Stellflächen sind versickerungsfähig – z.B. mit breitfugigem Pflaster oder Kies/Schotter – herzustellen.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Rückhaltemöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser vorzusehen. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteteich erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen wasserdurchlässig belassen oder hergestellt und begrünt werden. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten - abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten sind unzulässig.
- Verbleibende Grundstücksfreiflächen dürfen nicht mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen (sogenannte Schotter-/ Kiesbeete) überdeckt werden.

**Beteiligungsverfahren und Begründung der Abwägungsergebnisse**

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die einzelnen Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden im Wesentlichen folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

Seitens des *Regierungspräsidiums Kassel* wurde vom *Dezernat 21.2 Regionalplanung* darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt ist. Aus siedlungsplanerischer Sicht ist eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft durchaus möglich. Allerdings sind Außenbereichsflächen nur dann in Anspruch zu nehmen, wenn keine geeigneten Flächen im Siedlungsbestand verfügbar sind. Diese Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Das *Dezernat 31.1: Altlasten, Bodenschutz* hat keine Einwände, sofern eine Berechnung nach „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB (HLNUG 2019)“ im weiteren Bauleitplanverfahren nach Feststellung des endgültigen Eingriffsumfangs erfolgt. Diese ist im Umweltbericht dokumentiert. Der Ausgleich für die Bodenfunktionsverluste wurde mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich erbracht.

Vom *Dezernat 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz* geht der Hinweis ein, dass das Gewässer „428696“ von der Planung betroffen ist.

Die *Straßenverkehrsbehörde (Schwalm-Eder-Kreis – Der Kreisausschuss 1. Fachbereich 30 – Recht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung AG 30.5)* merkt an, dass die verkehrsrechtliche Zuständigkeit für das Plangebiet beim Bürgermeister der Stadt Fritzlar liegt. Dieser wurde am Verfahren beteiligt.

Weiterhin schreibt der *2. Fachbereich 37: Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen*, dass die Abstände zu den Gebäuden den Möglichkeiten der örtlich zuständigen Feuerwehr entsprechen müssen sowie die Wassermengen aus der zentralen Wasserentnahmestelle nicht ausreichen. Der Versorgungsträger Wasserverband Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg schreibt hierzu, dass die Versorgung der geplanten Erweiterungsflächen mit Trink- und Löschwasser wird durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg sichergestellt wird.

Vom *Fachbereich 83 - Landwirtschaft und Landentwicklung* kommt die Anmerkung, dass bei einer Mahd der Ausgleichsfläche alle 2 Jahre ein Kompromiss zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Ausgleichsmaßnahme getroffen werden kann. Das Bearbeitungsintervall der Fläche wurde von 3 auf 2 Jahre reduziert.

Die *AG 60.3 – Umwelt* führt aus, dass östlich an das Plangebiet angrenzend der Biotopkomplex Nr. 52 befindet. Dieser wird jedoch von der Planung nicht berührt. Bei den im Plangebiet liegenden Grünflächen handelt es sich im Wesentlichen um eine intensiv bewirtschaftete Wiese, die vor 2 Jahren noch ackerbaulich genutzt wurde. Es erfolgt 2024 eine Haselmauskartierung, wobei keine Haselmauspopulation nachgewiesen werden konnte. Auch wurde die Planung so geändert, dass keine potentiellen Haselmaus- und Reptilienstandorte mehr überplant werden.

Die *Energie Waldeck-Frankenberg GmbH* merkt an, dass es notwendig sein wird, dass vorhandene Stromversorgungsnetz im Planbereich auszubauen, bzw. zu verstärken. Eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen wurde in den B-Plan mit aufgenommen.

Der *Regionalbauernverband Kurhessen e.V.* weist auf die guten landwirtschaftlichen Böden von rund 45 Bodenpunkten und den Verlust dieser für die Landwirtschaft hin. In Geismar sind jedoch keine Alternativflächen in ausreichender Anzahl vorhanden.

### Maßnahmen zum Umweltmonitoring

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie hat das EAG Bau die Gemeinden verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§§ 4 c, Abs. 3 sowie Nr. 3b der Anlage zu §§ 2 Ab. 4 und 2a).

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 vor allem im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser zu erwarten sind. Die hierfür vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche – Entwicklung von Brache und extensiver Wiese – sollen alle drei bis fünf Jahre auf die Entwicklung einer artenreicheren Vegetation hin untersucht werden. Hinsichtlich der Bepflanzungen sind bei Ausfällen Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Witzenhausen, den 27.11.2025



.....  
Dipl. Ing. Rüdiger Braun