

Am Fritzenberg

BLP-2021-2564

Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal

**Innenbereichssatzung
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
für den Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal**

**Öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)**



**Stellungnahme der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)**

Planungsträger:	Gemeindevorstand der Gemeinde Nüsttal Schulstraße 19 <u>36167 Nüsttal</u>
Planverfasser:	Ketter-Eichert + Hinz Architekten und Landschaftsarchitekten Großenbacher Tor 7 <u>36088 Hünfeld</u>
Datum:	13.08.2021 – 15.09.2021

Begründung zum Satzungsentwurf

1. Veranlassung und Ziel

Die Gemeinde Nüsttal beabsichtigt, den Ortsteil Silges am südlichen Ortsrand der Ortslage städtebaulich abzurunden und zu arrondieren. Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung als Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) Silges neu definiert und die o. a. Arrondierung der Ortslage baurechtlich ermöglicht werden.

Die Aufstellung der o.a. Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Silges vereinbar. Sie begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges wurde am 03.04.2021 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal gefasst.

Gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB wird der Entwurf der o.a. Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Satzungsentwurf eingeholt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

3. Geltungsbereich

Der betroffene Geltungsbereich der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 für den Ortsteil Silges betrifft Teilflächen der Flurstücke 15 und 16/1 (neu nach Zerlegungsvermessung 16/3 und 16/4) der Flur 11, Gemarkung Silges.

Das hier betr. Planungsgebiet in einer Flächenausdehnung von 1.130 m² befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Silges innerhalb der Gemeinde Nüsttal.

Die gepl. Aufstellung der Satzung betrifft zurzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein mehrreihiger Heckenbestand mit vorgelagertem Kraut- und Staudensaum. Im Norden schließt die bereits vorhandene Bebauung "Am Fritzenberg" der Ortslage Silges an. Südlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen der freien Landschaft sowie ein die Ortslage begrenzender Heckenbestand.

Der Geltungsbereich ist in nordöstlicher Exposition leicht geneigt.

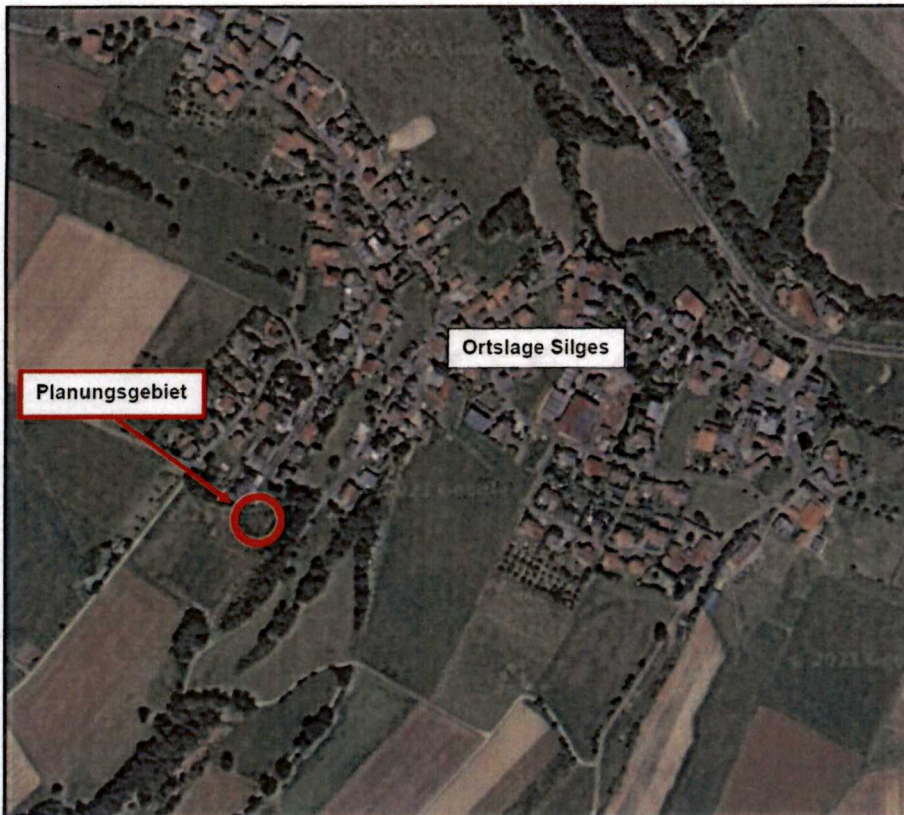


Abb.: Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Silges, Gemeinde Nüsttal

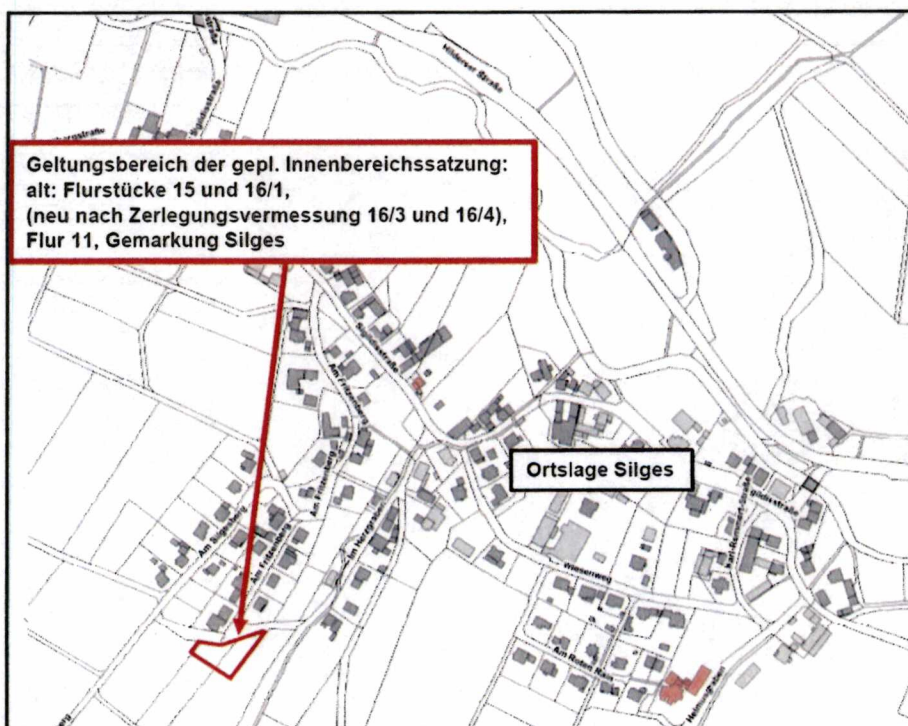


Abb.: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

4. Vorgaben und Rahmenbedingungen

Im Regionalplan Nordhessen ist der Geltungsbereich der gepl. Satzung als **“Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“** und als **“Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“** ausgewiesen.

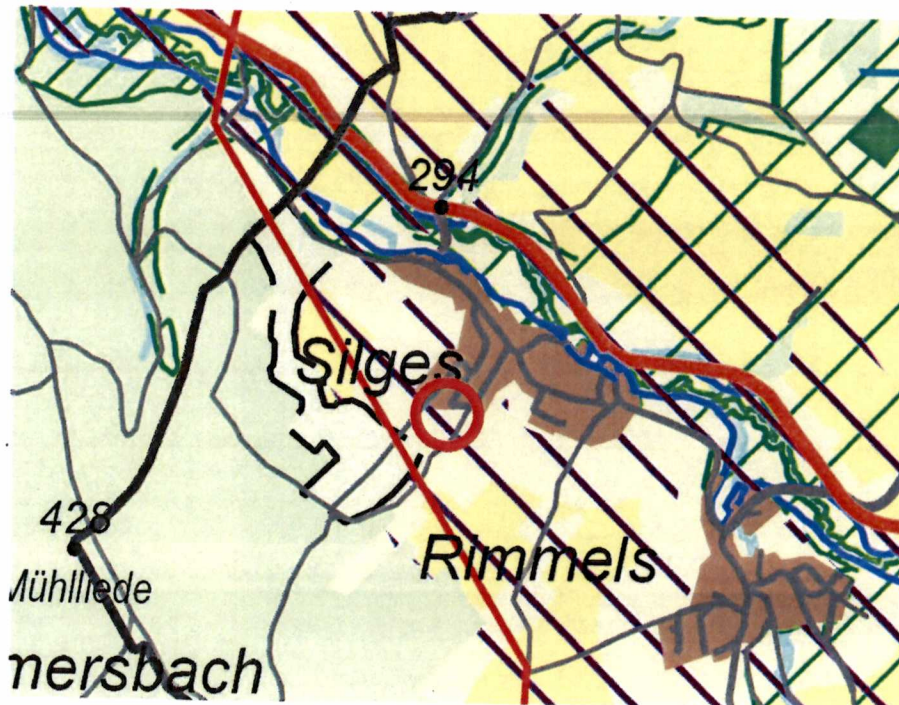


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

Das betr. Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal bisher ohne Darstellung.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Nüsttal

5. Planung

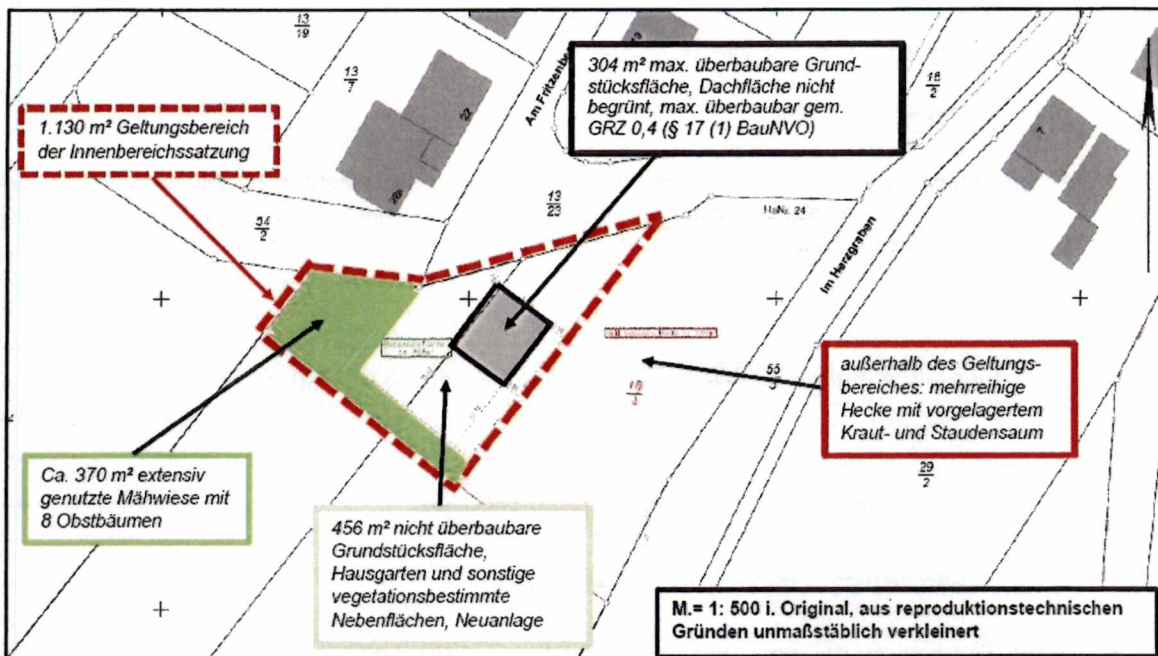


Abb.: Geplante bauliche und sonstige Nutzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der hier betr. Geltungsbereich wird zum Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Silges (Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB). Die bauliche Nutzung erfolgt entsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO).

Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des von der Planaufstellung betroffenen Grundstücks erfolgt über das nördlich anschließende Flurstück 13/23 mit Anschluss an die Anlieger- u./o. Erschließungsstraße "Am Fritzenberg".

Wasserversorgung

Anlagen zur Wasserversorgung sind vorhanden und werden durch die Gemeinde Nüsttal über den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Abwasser, Oberflächenwasser

Anlagen zur Abwasserentsorgung sind vorhanden und werden durch die Gemeinde Nüsttal über den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Strom und Telekommunikation

Anlagen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung sind vorhanden und werden durch die entsprechenden Versorgungsträger über den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Abfall

Die Entsorgung anfallender Abfälle wird im Rahmen der gemeindlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

6. Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

6.1 Bestands- und Ausgangssituation

Die von der Aufstellung der gepl. Satzung betroffenen Grundstücksflächen werden zurzeit als Grünland (Mähwiese) intensiv landwirtschaftlich genutzt. In den östlichen Randbereichen des Flurstücks 16/1 befinden sich Teile eines anschließenden Heckenbestandes mit vorgelagertem Kraut- und Staudensaum.

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird im Norden durch bereits vorh. Bebauung typischer Wohnnutzung ("Allgemeines Wohngebiet"), ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen bestimmt.

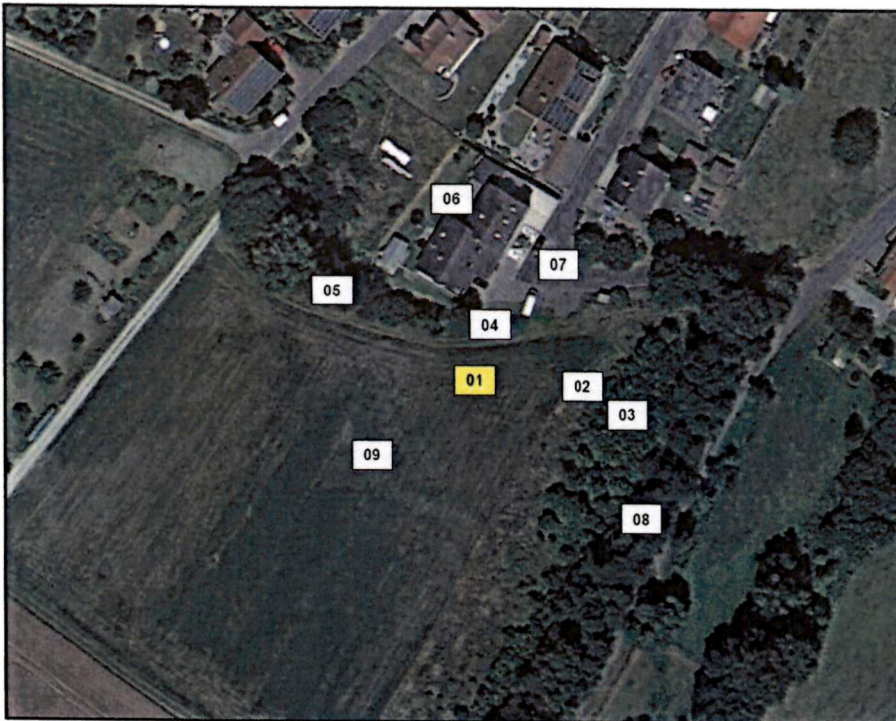


Abb.: Bestands- und Ausgangssituation

Nr. in der Plandarstellung	Betr. Biotop- u./o. Nutzungstyp	Beschreibung, Erläuterung ...
Innerhalb des direkt betr. Geltungsbereiches		
01	Grünland	Intensiv genutzte Mähwiese mit mehrmaliger Mahd und Düngereinsatz
Außerhalb des direkt betr. Geltungsbereiches		
02	Kraut- und Staudensaum	dem Heckenbestand vorgelagerter Saum aus Hochstauden- und Krautvegetation,
03	Hecke	Heckenbestand, mehrreihig mit Bäumen (u.a. Erle, Eiche, Kirsche, Esche ...) und Sträuchern (Weißdorn, Holunder, Rosen, Weide ...)
04	Weg, Fahrspur	Überwiegend nicht befestigte Böschungsbereiche, durch Vegetation geprägt, niedrig- u. hoch-wachsende Ruderalfluren in Teilflächen, teilweise Nutzung als Stellplatz (Schotter)
05	Hecke	Heckenbestand, mehrreihig mit Bäumen (u.a. Erle, Eiche, Kirsche, Esche ...) und Sträuchern (Weißdorn, Holunder, Rosen,
06	Vorh. Bebauung	Vorwiegend Einfamilienhäuser, Einzelhausbebauung mit großzügigen Hausgärten und sonstigen Freiflächen im Umfeld, Bebauung der letzten 20 Jahre, bisheriger Ortsrand des Ortsteiles Silges
07	Erschließungsstraße	Erschließungs- und Anliegerstraße "Am Fritzenberg", asphaltierte Fahrbahn
08	Hecke	Heckenbestand an Geländekante bzw. Böschung, mehrreihig mit Bäumen (u.a. Erle, Eiche, Kirsche, Esche ...) und Sträuchern (Weißdorn, Holunder, Rosen, Weide ...)
09	Grünland	Intensiv genutzte Mähwiese mit mehrmaliger Mahd und Düngereinsatz

Abb.: Tabelle der betr. Biotop- und Nutzungstypen



Der betr. Geltungsbereich mit zur Zeit intensiver Grünlandnutzung als Mähwiese



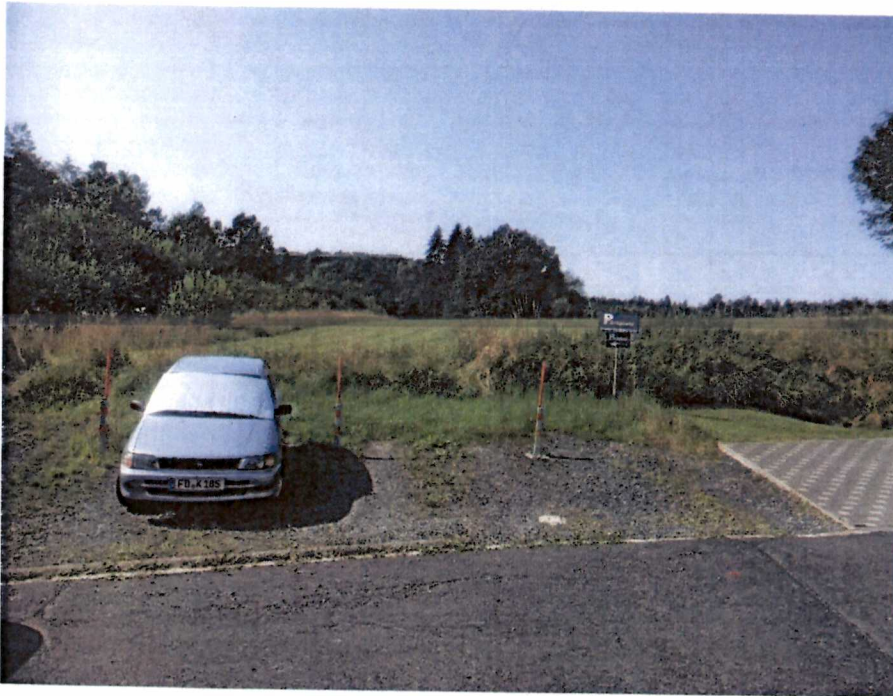
*Der östlich an den Geltungsbereich anschließende mehrreihige Heckenbestand
Aus Bäumen und Sträuchern mit vorgelagertem Kraut- und Staudensaum*



Nördlich schließt die vorhandene Bebauung entlang der Anlieger- und Erschließungsstraße "Am Fritzenberg" der Ortslage Silges an den Geltungsbereich an



Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein mehrreihiger Heckenbestand, der hier die Ortsrandsituation und den Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft definiert



Die gepl. Neubebauung schließt über die hier vorhandenen, mit Schotter befestigten Stellplätze an die Anlieger- und Erschließungsstraße "Am Fritzenberg" an

6.2 Potentielle Eingriffe

Durch die gepl. Aufstellung der Satzung werden Belastungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vor allem in Form von Flächeninanspruchnahme durch eine zusätzlich mögliche Bebauung vorbereitet, wobei sich Eingriffe sowohl durch das Vorhaben der gepl. Bebauung als auch durch den erforderlichen Baubetrieb sowie nicht zuletzt durch die spätere Nutzung ergeben können.

Im einzelnen können folgende Eingriffe erwartet werden:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine bisher intensiv als Grünland genutzte Grundstücksfläche in einer Größenordnung von 1.130 m² in Anspruch genommen und in ihrer bisherigen Nutzung verändert.

Gep. Nutzung, Nutzungstyp	Flächenanteil in m², ca.
Grundstücksanteil für vorgesehene Kompensationsmaßnahmen	370,00
zur baulichen Nutzung vorgesehene Grundstücksfläche, einschl. Erschließungs- und Nebenflächen mit Hausgarten	760,00
Betr. Gesamtfläche	1.130,00

Durch die zukünftig überbaubaren und sonstig versiegelbaren Flächen können entsprechend der maximal möglichen GRZ nach § 17 (1) BauNVO ca. 304 m² (40 % von 760 m²) bisher unversiegelte, wasserdurchlässige und offene Flächen vollständig versiegelt und damit wasserundurchlässig befestigt und somit dem Naturhaushalt weitgehend entzogen werden.

Durch die neu anzulegenden Nebenflächen, Zufahrten und Gärten unterschiedlicher Struktur als nicht überbaubare Flächen können insgesamt weitere 456 m² bisher unversiegelte, wasserdurchlässige und offene Flächen zwar nicht versiegelt, aber in ihrer Struktur und ihrem Bodenaufbau vollständig verändert werden.

Das bestehende Landschaftsbild wird durch das Überschreiten des bisherigen Siedlungs- und Ortsrandes der Ortslage Silges verändert.

Durch die ggfs. erforderlichen Geländemodellierungen und Erdarbeiten (Erdaushub, Böschungsgestaltungen ...) zur Grundstücksgestaltung können gewachsene Strukturen verändert, die Vegetationsdecke vorübergehend vollständig beseitigt und der Boden ggfs. erheblich verdichtet werden.

Durch den für die gepl. Bebauung erforderlichen Baubetrieb (u.a. verbunden mit Baulärm, Lagerung von Baumaterial, Einsatz von Baumaschinen und Baugeräten, Erdaushub, Bodenverdichtungen ...) können temporäre Beeinträchtigungen und Belastungen stofflicher (Staub, Schadstoffe ...) und nicht stofflicher Art (Lärm, Erschütterungen ...) des unmittelbaren Umfeldes erwartet werden.

6.3 Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tiere und Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt

Eine besondere Bedeutung des o. a. Schutzgutes ist nicht zu beschreiben. Direkt betroffen wird eine als Grünland intensiv genutzte Grundstücksfläche mit einer nur untergeordneten Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und geringer biologischer Vielfalt. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des großräumig ausgewiesenen Naturparks "Hessische Rhön". Weitere Schutzgebiete und / oder gesetzlich geschützte Biotope werden nicht betroffen. Informationen über das Auftreten von Rote - Liste - Arten und / oder geschützten Arten und deren Lebensräume liegen nicht vor. Der östlich angrenzende Heckenbestand ist in der hess. Biotopkartierung als Biotoptyp "Gehölze trockener bis frischer Standorte" erfasst. Weitere Erfassungen bzw. Hinweise der Hess. Biotopkartierung sind für das Planungsgebiet nicht bekannt.

Neben dem direkten Verlust des o.a. Biotop- und Nutzungstyps sind weitere Auswirkungen auf das o.a. Schutzgut nicht zu erwarten: Eventuelle Funktionsverluste durch die gepl. Flächeninanspruchnahme sowie Flächennutzung und der damit verbundenen Flächenveränderung können durch struktur- und funktionsgleiche Biotoptypen im Umfeld ausgeglichen werden. Naturschutzfachlich bedeutende Hecken- und Saumstrukturen im Umfeld werden nicht betroffen und durch die Schaffung von ausreichend dimensionierten Schutz- und Pufferzonen erhalten und langfristig gesichert. Durch die vorgesehene Nutzungsextensivierung bzw. Neuanlage von extensiv genutzten Wiesenflächen in Verbindung mit Obstbaumpflanzungen im direkten Randbereich des Geltungsbereiches werden neue Lebensräume geschaffen. Evtl. Funktionsverluste und – beeinträchtigungen können so vollständig kompensiert werden.

Belastungen und Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb sind aufgrund der insgesamt nur geringen Dimension des gepl. Vorhabens unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Erfordernisse nur temporär in geringem Umfang zu erwarten.

Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert und Erholungseignung

Die landschaftsbildwirksame Biotopausstattung des hier betr. Geltungsbereiches am Ortsrand der Ortslage Silges ist aufgrund der bestehenden Nutzungsformen als abwechslungsreich und vielfältig zu beschreiben. Besondere, nicht wiederherstellbare Biotopstrukturen und Landschaftselemente werden jedoch nicht direkt betroffen. Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen der Freizeit- und Erholungslandschaft sind nicht vorhanden. Eine gewisse Einsehbarkeit mit Fernwirkung ist aufgrund der hier bestehenden leichten Hanglage gegeben.

Veränderungen des derzeitigen Landschaftsbildes am Ortsrand des Ortsteiles Silges sind aufgrund der neu geplanten Bebauung und Veränderung der bisherigen Nutzung zu erwarten, wirken sich aber aufgrund der insgesamt geringen Dimension und Flächenausdehnung nur geringfügig auf das bisher vorherrschende Landschaftsbild aus. Gliedernde und das Landschaftsbild prägende Vegetationsstrukturen im Umfeld werden nicht betroffen bzw. bleiben in vollem Umfang erhalten. Der bestehende Ortsrandcharakter wird zwar verschoben, aber dauerhaft in seinem Erscheinungsbild nur unwesentlich verändert. Darüber hinaus tragen die neu geplanten Vegetationsstrukturen (extensiv genutzte Wiese, Obstbäume) im Randbereich des Planungsgebietes zu einer Integration in die umgebende Landschaft und zur Bildung eines neuen Ortsrandes bei.

Klima

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich gem. Regionalplan Nordhessen 2009 in einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" mit Funktionen der Kaltluftbildung, des Kaltluftabflusses sowie als Frischluftleitbahn. Das hier betr. Planungsgebiet ist somit potentiell bedeutsam für die nachhaltige Sicherung von klimatischem Ausgleichsraum für potenziell thermisch belastete Stadtgebiete.

Da potentiell thermisch belastete Stadtgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes nicht zu beschreiben sind, sind die "besondere Klimafunktionen" zur nachhaltigen Sicherung von klimatischem Ausgleichsraum hier ohne größere Bedeutung, zumal nur eine kleine Teilfläche im Randbereich des großräumigen Vorbehaltsgebietes betroffen wird.

Weitere Funktionen der Kaltluftbildung, des Kaltluftabflusses sowie als Frischluftleitbahn sind für das hier betr. Planungsgebiet nicht zu beschreiben. Das Bioklima innerhalb des Planungsraumes ist ohne besondere Bedeutung. Klein- bzw. mikroklimatisch ist für den Geltungsbereich ein typisches Freiflächenklima am Ortsrand zu beschreiben.

In den direkt bebauten und versiegelten Bereichen des Geltungsbereiches können ggfs. klein- bzw. mikroklimatisch wirksame Temperaturerhöhungen und Veränderungen der Windströmungen auftreten, sind aber aufgrund der geringen Dimension des gepl. Vorhabens in ihren Auswirkungen zu vernachlässigen.

Großräumigere Veränderungen des Klein- und Mikroklimas mit dauerhaften Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Grundwasser

Rechtsverbindlich ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Sonstige, für die Wasserwirtschaft relevante Flächen

werden durch das gepl. Vorhaben nicht betroffen. Die bisher unversiegelten Flächen mit einer nahezu ungestörten Versickerung von Niederschlagswasser tragen insgesamt zur Grundwasserneubildung bei.

Das gepl. Vorhaben kann aufgrund möglicher Flächeninanspruchnahmen, z. T. verbunden mit Flächenversiegelungen die Möglichkeiten der Grundwasserneubildung punktuell einschränken, behindern und reduzieren. Nachhaltige und dauerhafte Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind aufgrund der nur geringen Dimension des gepl. Vorhabens jedoch nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des betr. Geltungsbereiches nicht zu beschreiben, Auswirkungen auf das o.a. Schutzgut nicht zu erwarten.

Boden

Für den Boden innerhalb der betr. Teilbereiche werden hinsichtlich seiner Funktionen keine besonderen Hinweise formuliert. Es treten allgemein typische und weit verbreitete Böden auf, so dass besonders wertvolle und schützenswerte Böden nicht zu beschreiben sind. Sonderstandorte (trocken, feucht) und gegenüber Eingriffen besonders sensible Standorte werden nicht betroffen. Flächen mit Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des hier betr. Planungsgebietes nicht bekannt. In der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers Hessen wird der Funktionserfüllungsgrad als mittel (Bewertungsstufe 3) bewertet.

Die Funktionen des Bodens werden insbesondere in den direkt überbauten und versiegelten Teilbereichen des Planungsgebietes beeinträchtigt, wobei die verlorenen Bodenfunktionen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches weitgehend kompensiert werden können.

Evtl. Belastungen und Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb sind aufgrund der insgesamt nur geringen Dimension des gepl. Vorhabens unter Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Erfordernisse nur temporär in geringem Umfang zu erwarten.

6.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild mit entspr. Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter durch die hier vorliegende Satzung nur in sehr geringem Umfang stattfinden bzw. vorbereitet werden und / oder weitgehend vermieden und gemindert werden können.

Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, hier insbesondere durch eine zukünftig mögliche zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen, werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des betr. Geltungsbereiches durchgeführt:

Teilflächen der bisher intensiv als Grünland intensiv genutzten Flurstücke 15 und 16/1 (neu nach Zerlegungsvermessung 16/3 und 16/4) der Flur 11, Gemarkung Silges im Randbereich des betr. Geltungsbereiches werden mit einem Flächenanteil von 370 m² extensiviert und in eine extensiv genutzte Mähwiese umgewandelt. Zusätzlich werden 8 Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm nach Wahl des Grundstückseigentümers gepflanzt. Die betr. Fläche wird zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda

bewirtschaftet. Auf der betr. Fläche wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Die betr. Fläche wird einmal jährlich gemäht, wobei die Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgt. Das anfallende Mähgut wird geräumt. Eine Nachbeweidung kann ca. 6 – 8 Wochen später durchgeführt werden.

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme wird innerhalb eines Jahres nach Eingriffsbeginn durchgeführt. Einzelheiten der Durchführung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abgestimmt und durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem betr. Grundstückseigentümer gesichert.

6.5 Kompensationsberechnung

Die durch die Bauleitplanung bedingten, nicht zu vermeidenden und minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden grundsätzlich funktional ausgeglichen und kompensiert. Die anliegende Kompensationsberechnung gem. Anlage 3 der Hess. Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht verbindlich angewendet werden. Sie dient hier lediglich zur nachvollziehbaren Quantifizierung, Veranschaulichung und Herleitung der erforderlichen Kompensation bzw. des erforderlichen Kompensationsbedarfs.

Flächenbilanz:					
Typ-Nr. Betr. Biotop- u./o. Nutzungstyp	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil vor Durchfüh- rung des Ein- griffs in m ²	Biotopwert vor Durchführung des Eingriffs	Flächenanteil nach Durch- führung des Eingriffs in m ²	Biotopwert nach Durchführung des Eingriffs
06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	1.130,00	23.730,00	0	0
06.330 Sonstige extensiv genutzte Mähwiese	55	0	0	370,00	20.350,00
04.110 Einzelbaum / Obstbaum	34	0	0	8 x 1 m ² = 8,00 m ²	272,00
10.710 Überbaubare Grund- stücksfläche Dach- fläche nicht begrünt, max. überbaubar gem. GRZ 0,4 (§ 17 (1) BauNVO)	3	0	0	304,00	912,00

11.221 nicht überbaubare Grundstücksfläche, Hausgarten und sonstige vegetations- bestimmte Neben- flächen, Neuanlage,	14	0	0	456,00	6.384,00
Gesamt		1.130,00	23.730,00	1.130,00 + Trauffläche gepl. Obstbäume	27.918,00
Biotopwertdefizit / Kompensations- bedarf	23.730,00 Biotopwertpunkte vorher ./. 27.918,00 Biotopwertpunkte nachher				
	4.188,00 Biotopwertpunkte Überschuss				

Weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

7. Umweltprüfung

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Als Ergebnis einer Vorprüfung der Umweltbelange kann festgestellt werden, dass durch die vorgesehene Satzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB keine Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzziele, Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange zu erwarten sind.

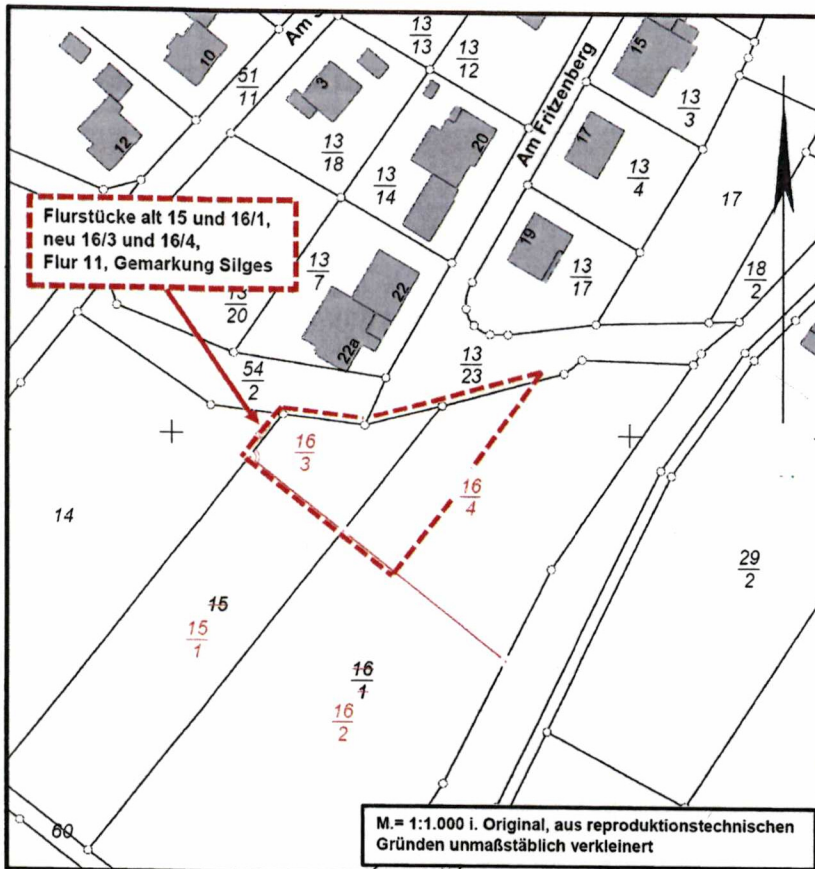
Satzungsentwurf

01 RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BAUGB-MASSNAHMENG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils aktuellen und gültigen Fassung

02 LAGEPLAN



03 PLANZEICHENERKLÄRUNG



Geltungsbereich der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung

04 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges der Gemeinde Nüsttal ist für Teilbereiche der Flurstücke 15 und 16/1 (neu nach Zerlegungsvermessung 16/3 und 16/4) der Flur 11, Gemarkung Silges gültig. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus dem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, ersichtlich (vgl. Nr. 02 und 03 der Satzung).

05 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

05.01

Der Geltungsbereich der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Silges (Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB).

05.02

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

05.03

Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Überbauung und Versiegelung von Flächen ist innerhalb des Geltungsbereiches nachfolgend beschriebene Kompensationsmaßnahme durchzuführen:

Teilflächen der bisher intensiv als Grünland intensiv genutzten Flurstücke 15 und 16/1 (neu nach Zerlegungsvermessung 16/3 und 16/4) der Flur 11, Gemarkung Silges im Randbereich des betr. Geltungsbereiches sind mit einem Flächenanteil von 370 m² zu extensivieren und in eine extensiv genutzte Mähwiese umzuwandeln. Zusätzlich sind 8 Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm nach Wahl des Grundstückseigentümers zu pflanzen. Die betr. Fläche ist zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda zu bewirtschaften. Auf der betr. Fläche ist auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die betr. Fläche ist einmal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen darf. Das anfallende Mähgut ist zu räumen. Eine Nachbeweidung kann ca. 6 – 8 Wochen später durchgeführt werden.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Eingriffsbeginn durchzuführen. Einzelheiten der Durchführung sind mit dem betr. Grundstückseigentümer vertraglich zu regeln und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abzustimmen.

06

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 03.06.2021 die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges beschlossen.

Der Beschluss wurde am 26.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Nüsttal, den 26.06.2021

.....
M. Frohnapfel, Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) und § 4 (2) BAUGB)

Der Entwurf der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges hat über die Dauer eines Monats vom 12.08.2021 bis einschl. 15.09.2021 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 11.07.2021 wurden gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 (2) BauGB an o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Nüsttal beteiligt.

Nüsttal, den 12.08.2021

.....
M. Frohnapfel, Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat am 04.11.2021 die Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges als Satzung beschlossen.

Nüsttal, den 04.11.2021

.....
M. Frohnapfel, Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN DER SATZUNG (§ 10 (3) BAUGB)

Die Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Silges wurde am 26.11.2021 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die o.a. Satzung rechtsverbindlich.

Nüsttal, den 01.12.2021

.....
M. Frohnapfel, Bürgermeisterin

