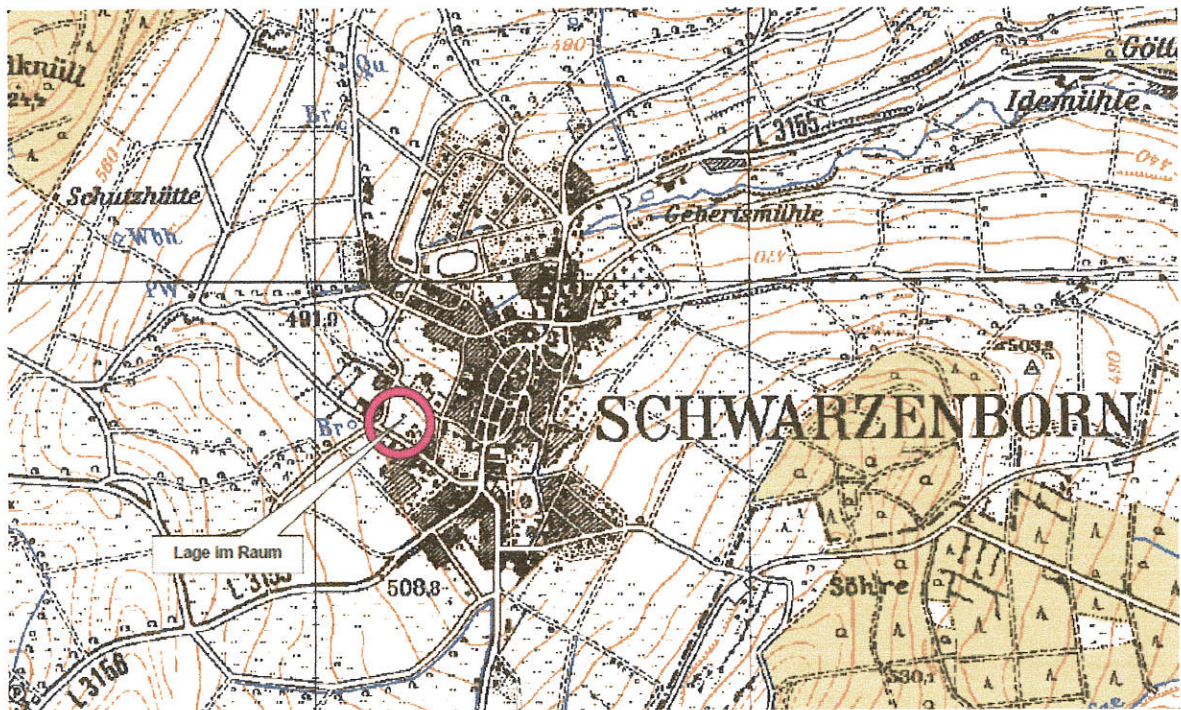


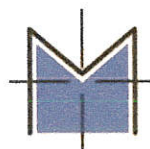
# Stadt Schwarzenborn

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB



0178 - Stand: 17.05.2017

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

# Stadt Schwarzenborn

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

---

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Einbeziehungssatzung .....	3
2.	Anlass und Ziele der Satzung .....	3
3.	Planverfahren .....	4
4.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
5.	Örtliche Situation .....	5
6.	Städtebauliche Situation .....	5
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
8.	Zulässigkeit von Vorhaben .....	6
9.	Textliche Festsetzungen .....	6
10.	Eingriffsregelung .....	8
11.	Umweltbezogene Informationen .....	9
	Verfahrensvermerke .....	10

## 1. Einbeziehungssatzung

Die Stadt Schwarzenborn legt mit dieser Einbeziehungssatzung eindeutig fest, welche Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen dem Innenbereich zuzuordnen sind. Damit ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Gemarkung Schwarzenborn, Flur 3, Flurstücke 28 und 29 strukturell geklärt.

## 2. Anlass und Ziele der Satzung

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht es der Stadt Schwarzenborn, die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Voraussetzung ist das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dessen Grenzen klärungsbedürftig sind.

Innerhalb des Stadtgebietes besteht das Erfordernis, mittels Satzung für den unter Ziffer 1 beschriebenen Teilbereich eindeutig festzulegen, für welche Bereiche der § 34 BauGB (Einfügungsgebot) anzuwenden ist.

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB führt in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten. Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes begründet, während der Außenbereich von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, besteht ein Bedürfnis nach Abgrenzung beider Bereiche.

Durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung können Zweifelsfälle bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich eindeutig geklärt werden und zur Rechtsklarheit und Rechtssicherheit bei der Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sowie für die Baugenehmigungsbehörde und den Bürger beitragen.

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ziel ist, zwei im Außenbereich liegende und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Teilflächen der Flurstücke 28 und 29 in den im Zusammenhang bebauten einzubeziehen und die Errichtung von zwei einzelnstehenden Wohngebäuden rechtlich abzusichern.

Mit der Einbeziehungssatzung können kurzfristig bedarfsgerechte Baumöglichkeiten geschaffen werden, wobei zeitaufwändige Bebauungsplanverfahren unterbleiben. Mit der Einbeziehungssatzung bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt.

Auf den in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung gelegenen Grundstücksflächen beabsichtigen die Grundstückseigentümer der Flurstücke 28 und 29 die jeweilige Einrichtung eines selbstgenutzten, freistehenden Einfamilienhauses. Die Gebäude werden in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die Erschließung des Grundstücks ist sichergestellt. Das Baugrundstück ist im Süden an die *Schulstraße* angebunden.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwarzenborn stellt den Einbeziehungsbe-  
reich als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

### 3. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenborn hat in ihrer Sitzung am 17.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung für den Bereich Gemarkung Schwarzenborn, Flur 3, Flurstücke 28 und 29 gefasst. Die Stadt Schwarzenborn hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage I zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Teilfläche der in der Gemarkung Schwarzenborn in der Flur 3 gelegenen Flurstücke 28 und 29.

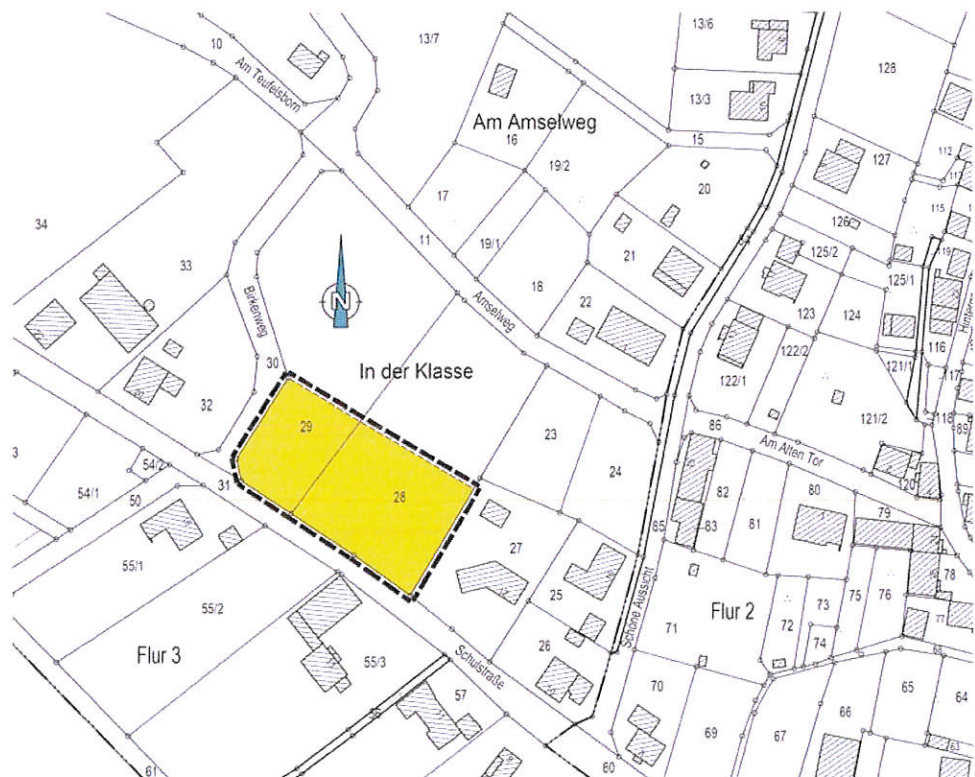
Die Fläche wird begrenzt, im

Norden durch Flächen der Landwirtschaft, im

Osten durch die vorhandene Bebauung, im

Süden durch die Schulstraße und im

Westen durch den Birkenweg.



Übersichtsplan ohne Maßstab



## 5. Örtliche Situation

Die Flurstücke 28 und 29 werden intensiv als Wiesenfläche durch die Landwirtschaft genutzt. Innerhalb der Flächen befinden sich keine Baum-, Gehölz- oder Strauchstrukturen. Artenreiche Säume sind nicht vorhanden.

Das Gelände weist ein mittleres Gefälle nach Nordosten auf.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

## 6. Städtebauliche Situation

Die Flurstücke 28 und 29 bilden eine größere Baulücke und sind vom Grundsatz der bebauten Ortslage zuzuordnen, die sich im Verlauf der Schulstraße entwickelt hat. Zum Teil bestehen Hofanlagen, die ursprünglich der Landwirtschaft dienen. Einige Wirtschaftsgebäude wurden umgenutzt bzw. stehen heute überwiegend leer. Im Laufe der Jahre wurden einzelne Grundstücke mit einer Wohnbebauung versehen. Die derzeit intensiv genutzte Wiesenfläche bildet eine Übergangsfläche zum Außenbereich.

Im Verlauf der Schulstraße dominiert eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Der Anteil der Grundstücksfreiflächen ist relativ hoch.

Die geplanten Gebäude auf den ausgewiesenen Teilflächen der Flurstücke 28 und 29 orientieren sich zu Schulstraße.

Gebäudegröße und –umfang sowie Dachneigung orientieren sich an vorhandene Gebäudestrukturen.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse sind in Folge von Bebauung lediglich im kleinräumigen Bereich Geländeänderungen in geringem Umfang zu erwarten.

Die Wohnhäuser können in die vorhandene Gebietsstruktur ortsgerecht eingebunden werden. Eine negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht erkennbar.

## 7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Verkehr

Die Flurstücke 28 und 29 sind über die *Schulstraße* erschlossen.

### Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die Anlagen der Stadt Schwarzenborn sichergestellt.

Die **Stromversorgung** wird durch die vorhandenen Anlagen der EnergieNetz Mitte GmbH Borken gewährleistet.

### Wasser-/ Abwasserentsorgung

Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser der geplanten Gebäude und grundstücksbezogenen Erschließungsflächen wird im Mischsystem in das gemeindeeigene Kanalnetz abgeleitet und der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Eftetal zugeführt.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone ortsnah zu versickern (z.B. mittels eines Mulden-Rigolen-Systems). Dabei ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen.

## 8. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) [*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*] und nach näherer Bestimmung dieser Satzung zulässig.

## 9. Textliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird folgendes festgesetzt:

### 1. Bauweise

Es sind nur Einzelwohnhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig.

2. **Max. zulässige Grundflächenzahl:** **0,25**

3. **Max. zulässige Geschossflächenzahl:** **0,50**

**4. Dachform**

Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

**5. Dachneigung:**

**5 – 45°**

Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

**6. Oberflächenbefestigung**

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

**7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt:

- a) Im südlichen Bereich der nördlichen Grenze der Einbeziehungssatzung ist auf einer Tiefe von 5,0 m eine mehrreihige Anpflanzung mit standortgerechten heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Es ist genetisch aus dem Gebiet stammendes (autochthonem) Pflanzgut für Pflanzmaßnahmen zu verwenden.

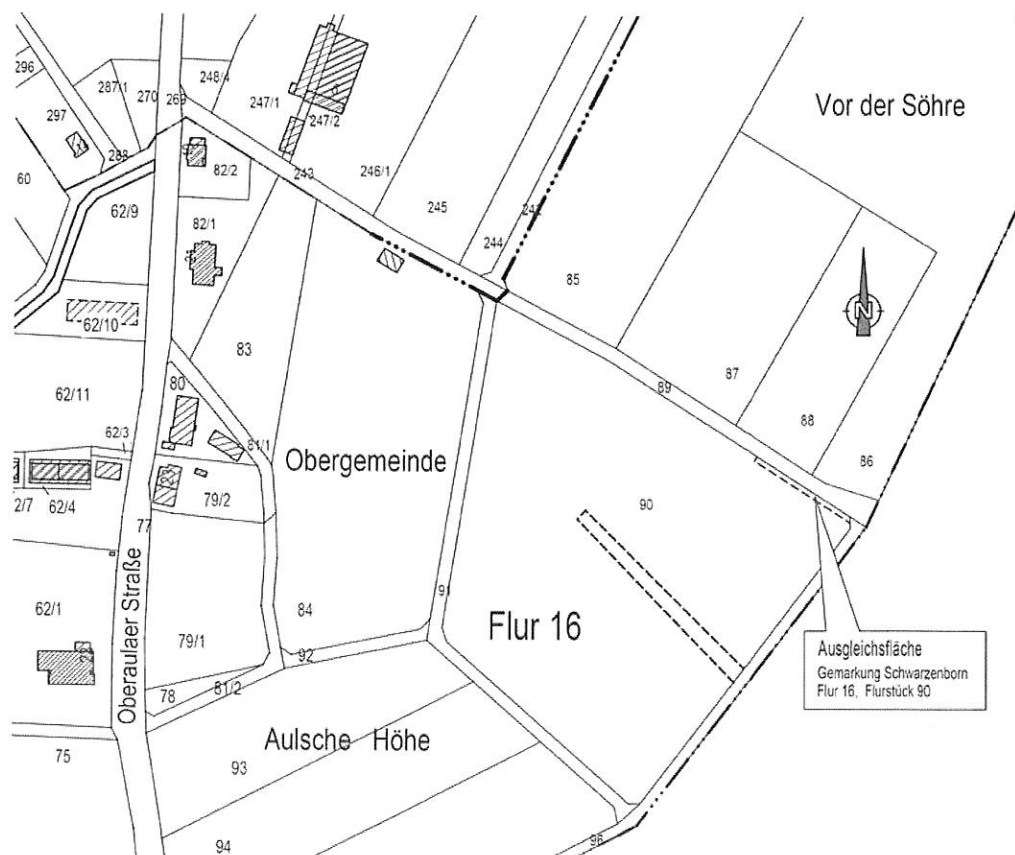
- b) Falls eine randliche Einbindung im Bereich des Flurstücks 29 nicht zur Ausführung kommt, ist für Eingriffe im Bereich des Flurstücks 29 ein entsprechender Ersatz auf dem in der Gemarkung Schwarzenborn in der Flur 16 gelegenen Flurstück 90 zu leisten. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 90 sind entlang der Wegeparzelle 89 auf einer ca. 200 m<sup>2</sup> großen Fläche folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

- Umnutzung der intensiv genutzten Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland. Herstellung einer ca. 3,0 m breiten, mehrreihig ausgebildeten Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Pioniergehölzen. Je nach Gehölzart sind 1,0 – 2,5 Junggehölze pro m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Die Eingrünung bzw. Herstellung der Fläche im Bereich des Flurstücks 90 hat innerhalb der nächsten auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Pflanzsaison (Herbst, Winter, Frühjahr) zu erfolgen.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung sind außerhalb der zuvor genannten Randfläche (Ausgleichsfläche Flst. 90) im übrigen Bereich der Flurstücke 28 und 29 (Eingriffsbereich) pro Grundstück jeweils 3 Obstbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm).

- Alternative Ersatzmaßnahme im Bereich des Flurstücks 90:  
Umnutzung der intensiv genutzten Ackerfläche in eine mehrjährige Blühfläche. Aufbringen einer „gebietseigenen“ Saatgutmischung aus ca. 60% Kulturpflanzen und 40% Wildarten. Ansaatmenge 1-2 g/m<sup>2</sup>. Düngungen sind zu unterlassen.  
Einreihige Pflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen (2xv. STU 7-8 cm) im Abstand von ca. 9 m.



Übersichtsplan ohne Maßstab

## 10. Hinweise

### Verwertung von Bodenaushub

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m<sup>3</sup> Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAItBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

## 11. Eingriffsregelung

Es findet ein Eingriff in einem eng umgrenzten Bereich statt, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in geringem Umfang beeinträchtigt. Es handelt sich hier um eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von landwirtschaftlich genutzten Grundflächen durch Versiegelung und Überbauung.

Zur Minimierung des Eingriffs sind die festgesetzten Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen entsprechende den Vorgaben umzusetzen.



## 12. Umweltbezogene Informationen

Wegen der Geringfügigkeit wendet die Stadt das Verfahren gem. § 13 BauGB an.

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b, BauGB genannten Schutzgüter.

Bei Anwendung des "Vereinfachten Verfahrens" ist die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist § 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Satzung nicht zu vermeiden. Der Nachweis der Kompensationsmaßnahmen erfolgt entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens.

Die Einbeziehungssatzung begründet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Planung tangiert keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

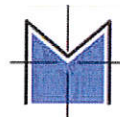
Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse können artenschutzrelevante Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Pflanzen der besonders geschützten Arten sind im Bereich der Flurstücke 28 und 29 nicht zu verzeichnen.

Eine Bebauung der Flurstücke 28 und 29 bedingt allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die Tierwelt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Ebenso sind weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems nicht erkennbar.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar. Wild lebende Pflanzen- und Tierarten sowie relevante Vogelarten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, wurden nicht registriert.

---

Aufgestellt am 17.05.2017 durch:



**B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9590110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner.sbw@t-online.de

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.11.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

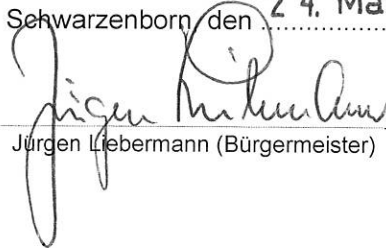
### 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2017 bis 24.04.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

### 3. Inkrafttreten der Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Satzungsbeschluss am 17.05.2017 gefasst. Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 34 Absatz 6 Satz 2 BauGB i. V. mit § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Schwarzenborn, den 24. Mai 2017

  
Jürgen Liebermann (Bürgermeister)



