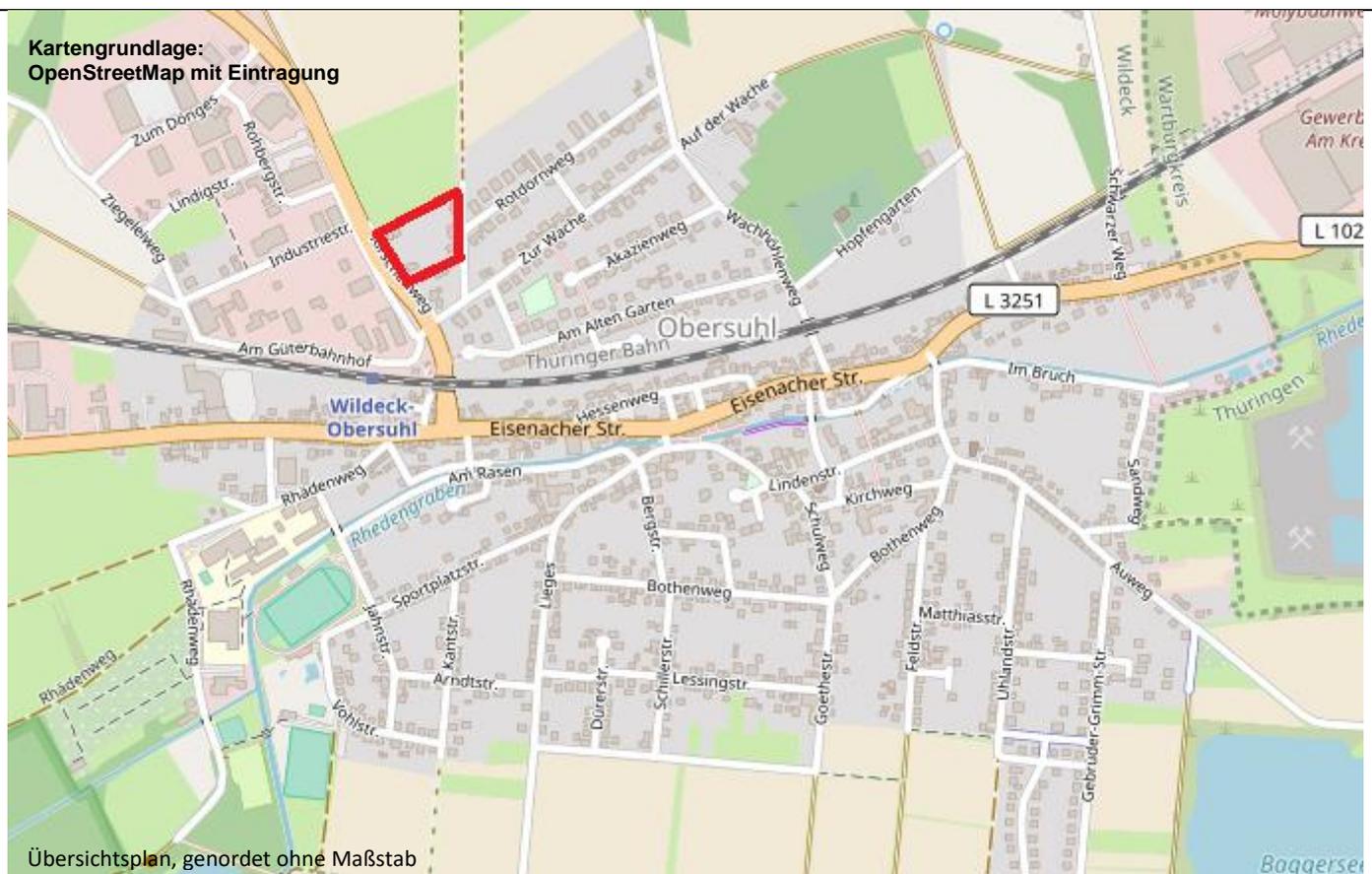


# GEMEINDE WILDECK



Begründung zum

## Bebauungsplan der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl Nr. I/4 „I.4 Obersuhl Nord – 3. Änderung“,



### Gemeinde Wildeck - Bauamt

Dipl.-Ing. W. Kleinerüschkamp  
Eisenacher Straße 98  
36208 Wildeck

T. 0 66 26 / 92 00 28

E-Mail: [w.kleinerueschkamp@wildeck.de](mailto:w.kleinerueschkamp@wildeck.de)

# Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	1
2	Geltungsbereich	1
3	Veranlassung und Planziel	1
4	Begründung der Änderung des Bebauungsplane	2
5	Verfahrensablauf	2
6	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	3
	Anlage	4

## 1 Rechtsgrundlagen

Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl, Nr. I.4 „Obersuhl Nord“ ist für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

## 2 Geltungsbereich und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Obersuhl.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück 90/6;

Im Osten: durch den Rotdornweg (Flurstück 152/7);

Im Süden: durch das Flurstück 93/3;

Im Westen: durch den Kirschenweg (Flurstücke 159/37, 159/38, 159/39, 159/40 u.159/41)

alle Flur 19, Gemarkung Obersuhl.

Die Gesamtfläche beträgt 0,995 ha.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit der Bebauungsplans Nr. I.4 „Obersuhl Nord“ im Ortsteil Obersuhl mit Rechtskraft vom 18.11.1982 gültig. Die Planzeichnung mit den Festsetzungen ist ausschnittsweise als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die Änderung des B-Planes wird erforderlich, da die im Ursprungsplan enthaltend Planstraße E zukünftig entfällt. Mit dem Bauantrag Rotdornweg 34 hat die Gemeinde im Jahr 1992 gegenüber den Bauaufsichtsbehörden erklärt, auf die Planstraße E zukünftig verzichten zu wollen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck hat in der Sitzung am 13.08.1992 beschlossen, die im gültigen Bebauungsplan ausgewiesene Erschließungsstraße (Planstraße E) zwischen Rotdornweg und Zufahrt zur Deponie (jetzt Kirschenweg) zu streichen und stattdessen diese Fläche als Baugebiet auszuweisen. Die Straße ist für die Erschließung des Gebietes nicht erforderlich. Das mit dem v. g. Beschluss eingeleitete Bauleitplanverfahren soll mit der jetzigen 3. Änderung zu Ende geführt werden.

## 3 Veranlassung und Planziel

Der Eigentümer des Grundstücks 92/4 beabsichtigt das Grundstück zu bebauen. Aufgrund der noch im B-Plan festgesetzten Planstraße E ist dies nicht möglich.

## 4 Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung des B-Planes I.4 vollzieht die Gemeinde Wildeck den Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.08.1992 (Top II.5) und passt den B-Plan den örtlichen Gegebenheiten an. Die Planstraße E wird herausgenommen und die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Änderungen. Es gelten die ursprünglichen Plan- und Textfestsetzungen.

## 5 Verfahrensablauf

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/4 „Obersuhl Nord“ werden die Grundzüge des „Ursprungsbebauungsplanes“ nicht berührt, da die Umwandlung der Fläche von „Verkehrsfläche“ in „Mischgebiet“ im Kontext des gesamten Siedlungsgebiets eine untergeordnete Bedeutung hat. Es handelt sich um kein Verfahren, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Weiterhin liegen keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte 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. Die Änderung kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.05.2023 gebilligt. Parallel dazu wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

In Abstimmung mit der Gemeinde Wildeck erfolgt die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 17.07.2023 bis einschl. 17.08.2023, dies entspricht einer Auslegungsfrist von einem Monat. Dieser Zeitraum wird für das Bauleitplanverfahren als angemessen erachtet. Der Gemeinde sind keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer i. S. d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern würden.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 „Obersuhl Nord“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert, zusätzliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt infolge zusätzlicher Versiegelung sind daher nicht zu prognostizieren. Im Gegenteil, durch den Wegfall der Planstraße E minimieren sich die ursprünglich geplanten versiegelten Flächen.

Aufgrund der integrierten Lage der Bauplätze sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 „Obersuhl Nord“ im Ortsteil Obersuhl keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild zu prognostizieren sind. Aus diesem Grund sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Wildeck, den

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Wildeck

(Siegel)

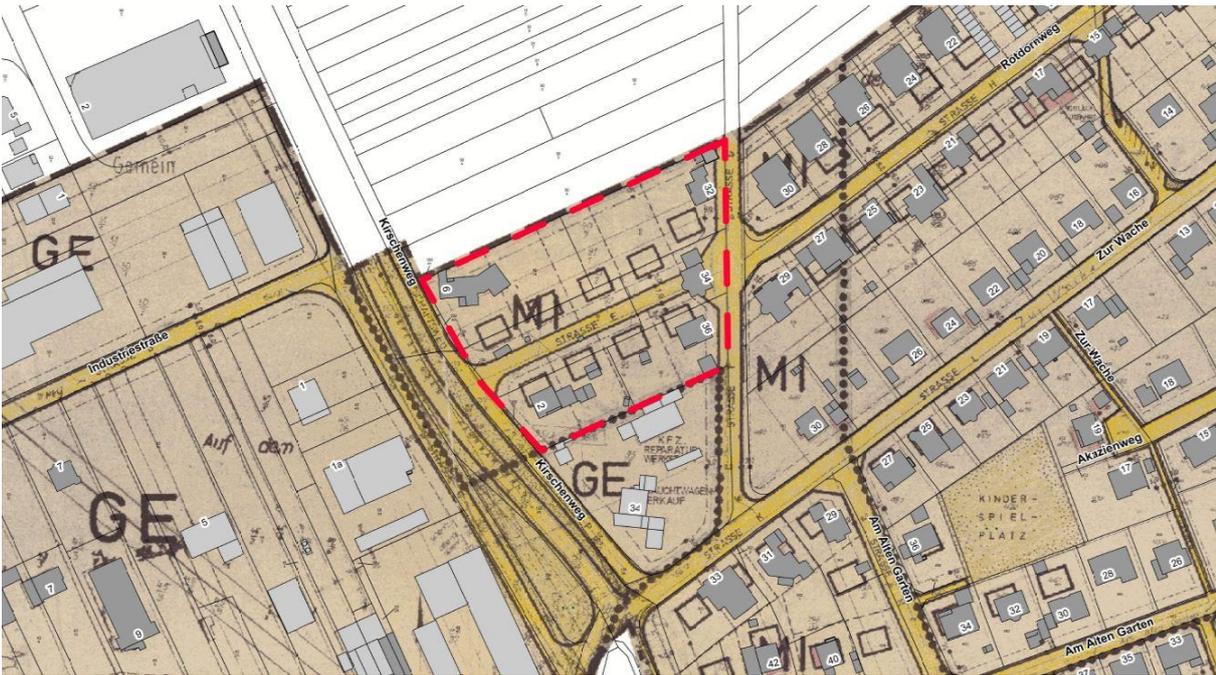
Alexander Wirth  
(Bürgermeister)

### Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
i.V.m.	in Verbindung mit
Flst	Flurstück
GRZ	Grundflächenzahl

### Anlage

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl Nr. I.4 „Obersuhl Nord“



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl Nr. I.4 „Obersuhl Nord“ mit Veränderungen

