

Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“, 3. Änderung, Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Nordwesten der Ortsrandlage des Wildecker Ortsteils Obersuhl hat sich zwischen der Bahnlinie Eisenach - Bebra und der Autobahn (A4) ein Gewerbegebiet entwickelt. Für dieses Gebiet liegt bereits seit dem 16.04.1992 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Zwischenzeitlich bebaut wurde der südöstliche Abschnitt des ursprünglichen Plangebietes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 06.02.2004) erfolgte im westlichen und nordwestlichen Teilbereich eine Anpassung hinsichtlich der Art bzw. dem Maß der baulichen Nutzung. Zudem wurde das Gewerbegebiet im Südosten geringfügig erweitert und das Erschließungssystem im nördlichen Abschnitt verändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 21.04.2012) brachte lediglich eine Änderung in Bezug auf die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet „Einkauf“ westlich der Landesstraße (L) 3248 mit sich.

Zwischenzeitlich haben sich im nördlichen und westlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebiets die verkehrlichen und baulichen Erfordernisse verändert, sodass diese im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans angepasst wurden.

Die Anforderungen von Gewerbebetrieben hinsichtlich der Gebäudenutzung haben sich verändert, sodass im Zuge der Bebauungsplanänderung die zulässige Gebäudehöhe an die gültigen Anforderungen der modernen Hallenplanung angepasst wurde. Des Weiteren haben sich die Ansprüche für eine Gewerbenutzung verändert. Um potenziellen Bauinteressenten mehr Planungsfreiheit geben zu können, wurden im Norden des Plangebiets die Verkehrs- und Bauflächen neu geordnet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll insgesamt zu einer besseren Nutzbarkeit und Verwertbarkeit der Gewerbegrundstücke führen und damit zu einer positiven wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes beitragen. Das bestehende Gewerbegebiet soll gestärkt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt werden, die insbesondere den Belangen der Wirtschaft und den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse Rechnung trägt. Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) dient die Änderung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

2. Verfahrensablauf

- | | |
|--|---------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss: | 22.02.2018 |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB: | 01.10.2018 bis 02.11.2018 |
| ▪ Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB: | 29.12.2020 bis 04.02.2021 |
| ▪ Satzungsbeschluss: | 04.03.2021 |
| ▪ Bekanntmachung/Rechtskraft: | _____ |

3. Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Zudem wurden die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes in einem gesonderten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt. Dazu erfolgte in einem ersten Arbeitsschritt eine Bestandserfassung und -bewertung. Danach wurden die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt.

Wesentliches Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten durch eine Neuordnung der Verkehrs- und Bauflächen. Dazu erfolgte im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Anpassung des Erschließungsstraßennetzes unter Entfall der zweiten Anbindung an die L 3248. Mit der Neustrukturierung verbunden war eine Anpassung der inneren Durchgrünung. Der zulässige Versiegelungsgrad wurde nicht verändert. Aufgrund der Anpassung der Verkehrs-, Bau- und Grünflächen ergeben sich insgesamt nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes wiedergegeben.

Boden und Wasser: Durch die geplante Bebauung bzw. die Versiegelung werden die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Mit der 3. Bebauungsplanänderung sind jedoch bezüglich des Versiegelungsgrades keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe zu verzeichnen. Im nördlichen Teilbereich wurde das Erschließungsstraßennetz reduziert. Wo bislang eine 100-prozentige Straßenversiegelung möglich war, ist nunmehr eine Gewerbefläche mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 % geplant. Im südlichen Teilbereich kommt es durch die geplante öffentliche Grünfläche zu einer Reduzierung der ursprünglich festgesetzten Gewerbefläche.

Mit der vorgesehenen Geländeprofilierung zur Herrichtung von gut bebaubaren und weitgehend ebenen Flächen sind Eingriffe in das natürliche Bodengefüge sowie Bodenverdichtungen verbunden. Im Rahmen der Bauausführung ist nach § 202 BauGB der Mutterboden zu erhalten und zu schützen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil, WSG-ID 632-023). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die bauliche Inanspruchnahme der Grabenparzelle 1/1 war bereits im rechtskräftigen Alt-Bebauungsplan vorgesehen.

Klima und Luft: Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch den Verlust von Vegetationsflächen und der Wärmespeicherung der Gebäude und sonstigen befestigten Flächen kommt es insgesamt zu einer leichten Erhöhung der Durchschnittstemperatur. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sieht die Bebauungsplanänderung eine Reduzierung der inneren Durchgrünung des Plangebietes vor, wodurch lokal auch die durch eine Bepflanzung hervorgerufenen positiven Effekte auf das Kleinklima verringert werden. Die nördlich und westlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen, die das Mikroklima positiv beeinflussen, bleiben jedoch bestehen und werden weiterhin durch umfangreiche Neuanpflanzungen

zungen von Laubgehölzen am Rand des Plangebietes ergänzt. Die geplante Vegetation, der Freiflächenanteil und die geplanten Grünflächen mindern insgesamt das Risiko einer spürbaren Erhitzung.

Betriebsbedingt ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen sowie, abhängig von der tatsächlichen gewerblichen Nutzung, mit weiteren Schadstoffemissionen in einem für Gewerbegebiete üblichen Umfang zu rechnen. Durch die Nähe zu stark befahrenen Straßen und die bereits existente Gewerbenutzung wird sich die Luftqualität gegenüber diesen Vorbelastungen jedoch vermutlich nicht signifikant verschlechtern.

Pflanzen und Tiere: Derzeit ist das Plangebiet vorwiegend von Ackerflächen und (kleinflächig) von mäßig artenreichen Grünlandflächen geprägt. Der nordöstliche Bereich ist bereits bebaut. Außerdem durchziehen asphaltierte Straßen bzw. Wege das Gebiet. Die Flächen des Plangebietes besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe bis durchschnittliche Wertigkeit, so dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffswirkungen zu erwarten sind. Eine bauliche Inanspruchnahme der vorhandenen Biotop ist zudem bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung aller im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten Vermeidungsmaßnahmen auch unter den Gesichtspunkten des Artenschutzes als verträglich einzustufen ist. Dabei handelt es sich um die folgenden Maßnahmen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung inkl. Gehölzrückschnitt
- Minimierung der Beeinträchtigung für die Haselmaus
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete). Erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der ca. 400 m entfernt liegenden Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da sich deren Schutzwürdigkeit aus der bedeutenden Ausprägung eines Feuchtgebietes mit offenen Wasserflächen und Röhrichten ergibt.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die geplanten Gewerbebauten beeinträchtigt. Die Umgestaltung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in eine Gewerbebebauung ist jedoch bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Auch besteht durch die vorhandene Gewerbenutzung bereits eine Vorbelastung. Zur Eingliederung der zusätzlichen Gewerbebebauung werden z. T. die Festsetzungen zur Baugestaltung aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Auch die geplanten Eingrünungen an den Gebietsrändern bleiben erhalten und werden zum Teil noch ergänzt. Jedoch werden mit der 3. Bebauungsplanänderung durch die Anpassung des Erschließungsstraßennetzes auch größere Grundstückszuschnitte ermöglicht, was zu einer Erhöhung der Baudichte bzw. zum Bau massiverer Baukörper führen kann. Zudem wird die zulässige Gebäudehöhe auf 15 m angehoben und mit der geplanten Geländeprofilierung ist eine weitere Überprägung des Landschaftsbildes verbunden. Auch wird die Sichtwirkung der geplanten Bebauung dadurch erhöht. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine detaillierte Landschaftsbildanalyse erstellt.

Mensch und Erholung: Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich des Schutzgutes Mensch keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erkennen.

Da das Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitnutzung aufweist und der Zugang zur freien Landschaft weiterhin erhalten bleibt, ergeben sich auch nur geringe Auswirkungen hinsichtlich des Aspekts „Erholung“.

Für Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand ohne besondere Bedeutung. Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten.

Bei der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung war vorliegend zu berücksichtigen, dass für Eingriffe, welche bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Da die 3. Bebauungsplanänderung nahezu ohne eine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auskommt, ergibt sich durch die Planung kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Eine konkrete Flächenbilanz wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags aufgestellt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 (jeweils einschließlich) statt. Das Fristende der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (1) BauGB belief sich ebenfalls auf den 02.11.2018.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Verfahren nach § 4 (1) BauGB haben insgesamt 24 Behörden und Fachverbände Stellung genommen. In 14 der Stellungnahmen wurden Anregungen zum Vorentwurf gegeben.

4.2 Weiteres Vorgehen mit den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

In der weiteren Planung wurden die im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wie folgt berücksichtigt:

- Deutsche Bahn AG

- Auf die Planung eines Lärmschutzwalls wurde verzichtet. An dieser Stelle ist nun die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Das Bahngelände liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird für die Bauarbeiten nicht in Anspruch genommen.
- Durch die Baumaßnahmen werden die Bahnanlagen nicht tangiert.
- Bei Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke wird eine Abstimmung mit der DB Netz AG stattfinden.
- Die Hinweise bezüglich des Betretens von Bahnanlagen wurden zur Kenntnis genommen. Ein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen ist aufgrund der dort befindlichen Schallschutzwand und der mit Gehölzen bewachsenen Böschung bereits ausgeschlossen. Weitere Maßnahmen sind daher nicht notwendig.
- Die Bahnbetriebsanlagen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.
- Dem Hinweis zum Einsatz von Baukränen wird im Zuge der Bauausführung gefolgt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Gleisanlage der Deutschen Bahn werden bereits durch eine Lärmschutzwand voneinander getrennt. Einfriedungen sind daher nicht erforderlich.
- Die Hinweise bezüglich der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen werden beachtet und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch die vorhandene Lärmschutzwand und die Bepflanzung ist jedoch bereits ein Immissionschutz vorhanden.
- Es sind keine Entwässerungsmaßnahmen geplant, die das Bahngelände tangieren.

- Es wurde eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin unter den Pflanzgeboten im Bebauungsplan ergänzt. Im Grenzbereich zum Bahngelände ist lediglich eine Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen. Die DB Richtlinie (Ril) 882 wird im Rahmen der Umsetzung beachtet.
 - Das Bahngelände ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Folglich sind auch keine Erdarbeiten innerhalb von DB- Liegenschaften vorgesehen. Falls außerhalb von DB- Liegenschaften evtl. Kabel und/ oder Leitungen vorhanden sind, wurde um die Zusendung entsprechender Lagepläne gebeten.
 - Ein Hinweis zu den durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch die vorhandene Lärmschutzwand und die Bepflanzung ist jedoch bereits ein Immissionschutz vorhanden.
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- In der Plankarte wurden nachrichtlich die Telekommunikationslinien der Telekom dargestellt.
 - Der Erschließungsträger wird vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen die Telekom informieren und entsprechende Abstimmungen durchführen.
 - Der Bitte um Aufnahme einer Festsetzung zu Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien in den Bebauungsplan wurde nicht gefolgt. Im öffentlichen Straßenraum dürfen Versorgungsleitungen unabhängig davon verlegt werden. Die Verlegung von Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken muss privatrechtlich mit dem jeweiligen Eigentümer geregelt werden.
- **Eisenbahn-Bundesamt**
- Die Deutsche Bahn AG wurde im vorliegenden Verfahren ebenfalls beteiligt.
- **EnergieNetz Mitte GmbH**
- Die Lage der bereits verlegten Erdgasleitungen wurde in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.
 - Die Grundstückserwerber werden auf die mögliche Erdgasversorgung hingewiesen.
 - Die Pflanzungen werden im Zuge der Planung und Umsetzung der Grünflächen mit der EnergieNetz Mitte GmbH abgestimmt. Entsprechende Regelwerke werden beachtet.
 - Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungseinrichtungen wurden in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.
 - Vor Beginn der Pflanzmaßnahmen wird eine Abstimmung mit der EnergieNetz Mitte GmbH durchgeführt.
 - Die Schutzmaßnahmen werden im Zuge der Bauausführung beachtet.
 - Vor der Umsetzung von Baumaßnahmen wird eine Abstimmung durchgeführt.
 - Dem Hinweis, dass eine Weitergabe der beigefügten Planunterlagen an Dritte unzulässig ist, konnte nicht gefolgt werden, da der Bebauungsplan veröffentlicht wird. Es erfolgte jedoch ein Hinweis in der Plankarte, dass die im Bebauungsplan dargestellte Lage nicht rechtsverbindlich ist.
 - Die Ermittlung der genauen Lage und Überdeckung der Versorgungsleitungen in Hand-schachtung wird im Rahmen der Ausführung beachtet.

- Der Bauherr wird dahingehend informiert, dass vor Baubeginn ein Gespräch mit dem RegioTeam in Bebra stattfinden sollte.
 - Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ wird im Rahmen der Ausführung beachtet.
 - Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde die Energie Netz Mitte GmbH erneut beteiligt.
- **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**
- Der Stellungnahme zum Bauverbot nach Hessischem Straßengesetz (HStrG) wurde bereits entsprochen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter dem Punkt „Bauverbotszone entlang der Landstraße L 3248“ enthalten.
 - Der Hinweis auf § 23 (1) Nr. 2 HStrG wurde nachrichtlich übernommen.
 - Der § 23 (1) HStrG wurde in der Stellungnahme falsch zitiert. Der Paragraph gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Die aufgezählten Parkflächen und die Errichtung von Zäunen und Werbeanlagen finden unter § 23 (1) HStrG keine Beachtung.
 - Die Anbauverbotszone ist weitgehend als Grünfläche festgesetzt, in der keine Werbeanlagen zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist lediglich der Bereich der vorhandenen Tankstelle. Deren Werbeanlagen unterliegen dem Bestandsschutz. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zudem die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Hier erfolgte eine Konkretisierung der Festsetzungen: Leuchtreklame ohne Blendwirkung bis zu einer Größe von 5 m² ist zulässig.
- **K+S Kali GmbH**
- Im Bereich der Grundwasserbohrung, die sich in ca. 200 m Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet befindet, sind keine Baumaßnahmen vorgesehen.
- **Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg (Fachdienst Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz)**
- In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Löschwasserbedarf aufgenommen.
 - Ein Nachweis über die geforderte Löschwassermenge wird erbracht.
- **Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg (Fachdienst Bauaufsicht)**
- Es wurde sich im Rahmen eines Abstimmungstermins (31.01.2019) mit dem Fachdienst Bauaufsicht darauf geeinigt, dass die Festsetzung des GEE dahingehend präzisiert wurde, dass der Bereich in der weiteren Planung als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, in welchem nur solche Betriebe zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Somit wird die angrenzende Wohnbebauung zukünftig vor Gewerbelärm geschützt.
 - Die Festsetzungen zu Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen wurden unter der Überschrift „planungsrechtliche Festsetzungen“ gefasst.
 - Die Planung eines Lärmschutzwalls wurde nicht weiterverfolgt.
 - Die Festsetzung zur Geländeprofilierung wurde unter den „planungsrechtlichen Festsetzungen“ gefasst.
 - Im Bebauungsplan wurden die Grenzen der geplanten Auffüllung/ Profilierung im nördlichen Plangebiet nachrichtlich dargestellt. Es wurden einzelne maximale Höhen mit Bezugspunkt im Bebauungsplan festgesetzt. Terrassierungen und Höhenschichtlinien wur-

den nicht dargestellt, um keine Zwangspunkte zu schaffen, die einer späteren Geländeaufteilung entgegenstehen.

- Den vorherigen Bauleitplanverfahren lagen keine Lärmschutzgutachten o.ä. zu Grunde.
- Die redaktionellen Hinweise wurden berücksichtigt und im Bebauungsplan korrigiert bzw. ergänzt.

- **Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg (Sachgebiet Naturschutz)**

- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umplanung eines bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes. Die Flächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbeflächen festgesetzt und somit bebaubar. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die Bewältigung der daraus resultierenden Anforderungen erfolgten bereits auf Ebene der vorherigen Bauleitplanverfahren. Als Bestand der neuen Planung ist deshalb aus rechtlicher Sicht nicht der derzeitige Vegetationsbestand heranzuziehen, sondern die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen. Das Erfordernis für eine Geländeprofilierung ist in den Unterlagen hinreichend begründet. Mit der Profilierung soll eine optimale Bebaubarkeit des Gebietes erreicht und damit zu einer besseren Nutzbarkeit und Verwertbarkeit der Gewerbegrundstücke beigetragen werden. Grundsätzlich ist in der Bauleitplanung die städtebauliche Eingriffsregelung nach BauGB anzuwenden.
- Das Biotop „Feldgehölz südöstlich Richelsdorf“ wurde im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung im Jahr 2004 unter der Biotop-Nr. 73 erfasst. Das Gehölz trockener bis frischer Standorte (Biotoptyp-Nr. 02.100) unterliegt jedoch nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG. Eine Beschreibung des Feldgehölzes ist in den Unterlagen (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) enthalten.
- Der im Westen des Plangebietes gelegene Teilbereich des Feldgehölzes ist schon im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt, bleibt die o. g. Festsetzung unverändert bestehen. In der Plankarte zur Bebauungsplanänderung erfolgte jedoch im Norden des Plangebietes eine Anpassung der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen...“ dahingehend, dass der dort gelegene Teilbereich des Biotops nun innerhalb dieser Umgrenzung liegt. Der Fötzgraben selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Planung hat keinerlei negative Auswirkung auf das Gewässer.
- Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Geländeauffüllung nicht betroffen.
- Im Bebauungsplan wurde die räumliche Abgrenzung der geplanten Auffüllung/ Profilierung im nördlichen Plangebiet nachrichtlich dargestellt. Es wurden zudem einzelne Maximalhöhen mit Bezugspunkt im Bebauungsplan festgesetzt.
- Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist eine Gegenüberstellung der geänderten Flächenfestsetzungen enthalten. Dazu wurden die im bisher gültigen B-Plan festgesetzten Grünflächen nachgemessen und mit dem Grünflächenanteil der geplanten Bebauungsplanänderung verglichen. Im Ergebnis erhöht sich der festgesetzte Grünflächenanteil insgesamt um rund 2.000 m². Es resultiert deshalb kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Eine detaillierte Flächenbilanz wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergänzt.
- Die Planung eines Lärmschutzwalles wurde nicht weiterverfolgt.
- Mit der 3. Bebauungsplanänderung wird weder die zulässige Zahl der Vollgeschosse noch die Geschossflächenzahl erhöht. Maßgebend sind die zulässigen Nutzungswerte aus den Nutzungsschablonen.

- Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Landschaftsbild wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verbal-argumentativ abgehandelt. Hier wurde eine detailliertere Betrachtung des Landschaftsbildes ergänzt.
 - Der Stellungnahme wurde dahingehend bereits gefolgt, dass die landschaftsbildwirksamen Festsetzungen für die Baum – und Strauchpflanzungen an den Gebietsrändern in die Bebauungsplanänderung übernommen wurden und die Randeingrünung in Teilbereichen deutlich verbreitert wurde. Insbesondere im Bereich der geplanten Geländeprofilierung wurde die festgesetzte Grünfläche vergrößert und trägt dort im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Feldgehölz entlang des Fötzgrabens zu einer Eingrünung bei. Die Grünflächen sind nach den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung mit Laubgehölzen gem. Gehölzauswahlliste zu begrünen. Diese Liste wurde gegenüber dem bisher gültigen B-Plan insbesondere mit hohen Bäumen, die Endwuchshöhen von über 20 m erreichen, ergänzt.
 - Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein entsprechender Fachbeitrag erstellt. Dazu erfolgte in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden zunächst eine Potenzialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen, um beurteilen zu können, ob ggf. artenschutzrelevante Vorkommen zu erwarten sind. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde auch auf einen möglichen Bestand von Feldlerchen oder Haselmäusen eingegangen.
 - Die geplante Grabenverrohrung ist bereits Bestandteil des gültigen Bebauungsplanes. Bei einem Ortstermin mit den Naturschutzbehörden (26.02.2019) wurde zudem festgestellt, dass der Graben stark verlandet ist und eine Wasserführung allenfalls bei Starkregenereignissen vorhanden zu sein scheint.
 - In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Herstellung von temporären Schlammbecken während der Geländemodellierungsarbeiten aufgenommen. Damit wird bei Niederschlagsereignissen ein Feststoffabtrag in die angrenzenden Gewässer oder Vorfluter verhindert. Die Lage der Standorte ist dem Bauregime und der Örtlichkeit anzupassen.
 - Das Erfordernis einer Umweltbaubegleitung für das Vorhaben der Geländeauffüllung wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan sowie als Monitoringmaßnahme in den Umweltbericht aufgenommen.
 - Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde eine genauere Darstellung der bereits festgesetzten Ausgleichsflächen ergänzt. Die beschriebene Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Da der wirksame Bebauungsplan außerhalb des Änderungsbereiches nicht aufgehoben wurde, sind die Festsetzungen des Alt-B-Planes für die außerhalb liegenden Flächen weiterhin rechtsgültig. Eine Aufnahme der Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung war deshalb aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich.
 - Die im Bebauungsplan Nr. I/6 aus dem Jahr 1992 dargestellte Ausgleichsfläche im weiteren südlicheren Bereich wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2004 überplant und in Teilen als private Grünfläche, Straßenverkehrsfläche sowie Gewerbegebiet festgesetzt. Der Kompensationsflächenverlust wurde seinerseits an anderer Stelle ersetzt. Aus rechtlicher Sicht waren als Bestand der neuen Planung für diesen Bereich die in der aktuell rechtsgültigen 1. Bebauungsplanänderung festgesetzten Nutzungen heranzuziehen. Es handelt sich daher aktuell nicht mehr um eine Ausgleichsfläche.
- **Regierungspräsidium Kassel (Immissions- und Strahlenschutz)**
- Der Stellungnahme wurde widersprochen. Es handelt sich nicht um eine Erweiterung des bestehenden GE in nördlich/ westliche Richtung, sondern um die 3. Änderung des

rechtskräftigen Bebauungsplans auf Teilflächen. Die Planung sieht die Umgestaltung und Anpassung der Bauflächen im nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets vor. Die südöstlichen Abschnitte des Plangebiets sind bereits bebaut, sodass in diesem Bereich keine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen wird.

- Die Gemeinde Wildeck hielt ein qualifiziertes schalltechnisches Prognosegutachten auf Ebene dieser Bauleitplanung für nicht erforderlich. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Gebäudehöhe angehoben. Es findet jedoch keine Änderung der Art der baulichen Nutzung statt. Über die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung wurde demnach bereits im Rahmen des vorherigen Bebauungsplan-Verfahrens entschieden. Die Einhaltung der festgelegten Werte gem. TA Lärm ist auf Baugenehmigungsebene im Einzelfall zu prüfen.

- **Regierungspräsidium Kassel (Wasser-/ Bodenschutz)**

- Der Text unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“, Unterpunkt „Wasserschutzgebiet“ wurde um den Hinweis auf das Festsetzungsdatum und die Möglichkeit einer Einsichtnahme ergänzt.
- Der in der Wasserschutzgebietsverordnung enthaltene Verbotstatbestand wurde mit identischem Wortlaut in die Bebauungsplanänderung übernommen.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird der Nachweis erbracht, dass vom geplanten Gewerbegebiet ausgehende Oberflächenwassereinleitungen nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf den Trinkwasserbrunnen führen.
- Der unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahme“ enthaltene Unterpunkt „Wasserschutzgebiet“ wurde zwecks Schutzes der Trinkwassergewinnungsanlagen konkretisiert.
- Der Stellungnahme wurde gefolgt und dem Dez. 31.2 des Regierungspräsidiums Kassel am Standort Bad Hersfeld die vorlaufende Baugrunduntersuchung des Büros Wollenhaupt (IGBW) vorgelegt.
- Das Erfordernis für eine Geländeprofilierung ist in den Unterlagen hinreichend begründet. Mit der Profilierung soll eine optimale Bebaubarkeit des Gebietes erreicht und damit zu einer besseren Nutzbarkeit und Verwertbarkeit der Gewerbegrundstücke beigetragen werden. Eine Festlegung durch wen letztlich die Profilierung vorgenommen wird, ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.
- Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass im Bebauungsplan die räumliche Abgrenzung der geplanten Auffüllung/ Profilierung im nördlichen Plangebiet nachrichtlich dargestellt wurde. Es wurden zudem einzelne Maximalhöhen mit Bezugspunkt im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festlegungen zu den Materialqualitäten wurden unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen im Bebauungsplan ergänzt.
- Die Planung eines Lärmschutzwalls wurde nicht weiterverfolgt.
- Die Grenzen des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegen außerhalb des Gewässerrandstreifens am Fötzgraben. Entsprechend § 23 HWG wird im Gewässerrandstreifen kein Baugebiet ausgewiesen.

- **Regierungspräsidium Kassel (Obere Naturschutzbehörde)**

- Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen in der sich die obere Naturschutzbehörde der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im vollem Umfang anschließt.

- **Verband Hessischer Fischer**

- Es ist keine Einleitung von Niederschlagswasser in die benachbarten Vorfluter vorgesehen. Die Entwässerung der Gewerbeflächen wird über die Kläranlage Obersuhl erfolgen. Um einen Sedimentabtrag in die angrenzenden Gewässer oder Vorfluter zu verhindern, wurde zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass mit den Geländemodellierungsarbeiten temporäre Schlammbecken herzustellen sind.
- Durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage ohnehin strengere Vorgaben bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten. So ist u. a. die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe verboten, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird.
- Die Rohrleitungsbauarbeiten erfolgen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und bleiben unverändert bestehen.

Die konkreten Hinweise und Forderungen wurden im Rahmen der Abwägung ausführlich erörtert und bearbeitet.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand vom 29.12.2020 bis 04.02.2021 (jeweils einschließlich) statt. Das Fristende der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (2) BauGB belief sich ebenfalls auf den 04.02.2021.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Im Verfahren nach § 4 (2) BauGB haben insgesamt 18 Behörden und Fachverbände Stellung genommen. In zwölf der Stellungnahmen wurden Anregungen zum Entwurf gegeben.

4.4 Weiteres Vorgehen mit den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren gem. § 4 (2) BauGB

In der weiteren Planung wurden die im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wie folgt berücksichtigt:

- **Abfallwirtschafts- Zweckverband Landkreis Hersfeld- Rotenburg (AZV)**

- Bei der Planung wird grundsätzlich darauf geachtet, dass die Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung der Grundstücksflächen ausreichende Stellflächen für Abfallgefäße vorsieht.
- Die Straßen bzw. Gehsteige werden im Zuge der Ausführungsplanung so geplant, dass die genannten Bedingungen eingehalten werden können.
- Bei der Planung der Stichstraße wurde auf eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit geachtet.
- Der Verweis auf die entsprechenden Regelungen der sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

- EAM Netz GmbH

- Die Lage der verlegten Erdgasleitungen wurde schon nach der frühzeitigen Beteiligung in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.
- Die Grundstückserwerber werden auf die mögliche Erdgasversorgung hingewiesen.
- Die Pflanzungen werden im Zuge der Planung und Umsetzung der Grünflächen mit der EAM Netz GmbH abgestimmt. Entsprechende Regelwerke werden beachtet.
- Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.
- Vor Beginn der Pflanzmaßnahmen wird eine Abstimmung mit der EAM Netz GmbH durchgeführt.
- Die Schutzmaßnahmen werden im Zuge der Bauausführung beachtet.
- Vor der Umsetzung von Baumaßnahmen wird eine Abstimmung durchgeführt.
- Es wurde ein Hinweis in der Plankarte aufgenommen, dass die im Bebauungsplan dargestellte Lage der Versorgungsleitungen nicht rechtsverbindlich ist.
- Die Ermittlung der genauen Lage und Überdeckung der Versorgungsleitungen in Hand-schachtung wird im Rahmen der Ausführung beachtet.
- Der Bauherr wird dahingehend informiert, dass vor Baubeginn ein Gespräch mit dem Re-gioTeam in Bebra stattfinden sollte.
- Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ wird im Rahmen der Ausführung beachtet.
- Sollten sich Änderungen des Planes ergeben, wird die EAM Netz GmbH erneut beteiligt.

- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

- Ein entsprechender Hinweis zum Hessischem Straßengesetz (§ 23 (1) HStrG) ist bereits im Bebauungsplan unter dem Punkt „Bauverbotszone entlang der Landstraße L 3248“ ent-halten.
- Der Stellungnahme zu den baulichen Anlagen wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Be-teiligung gefolgt. Der Hinweis wurde nachrichtlich übernommen.
- Der § 23 (1) HStrG wurde in der Stellungnahme nicht in korrekter Weise wiedergegeben. Der Paragraph gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Die aufgezählten Parkflächen und die Errichtung von Zäunen und Werbeanlagen finden unter § 23 (1) HStrG keine Beachtung.
- Der Stellungnahme zu Werbung in der Anbauverbotszone wurde bereits insofern gefolgt, dass die Anbauverbotszone weitgehend als Grünfläche festgesetzt ist, in der keine Wer-beanlagen zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist lediglich der Bereich der vorhandenen Tankstelle. Deren Werbeanlagen unterliegen dem Bestandsschutz. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zudem die Zulässig-keit von Werbeanlagen geregelt. Im Rahmen der Ausführung werden die geltenden Ge-setze und Richtlinien eingehalten.
- Die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit einer Erweiterung des Bebauungsplan-gebietes verbunden. Daher wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den bestehenden Knotenpunkt für entbehrlich gehalten. Um die Sachlage zu erörtern, wird sich die Ge-meinde Wildeck nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Hessen Mobil in Verbindung setzen.

- Der Einmündungsbereich ist bereits bebaut. Es sind dort keine Veränderungen vorgesehen.
 - Der dargestellte Weg ist bereits Bestand. Darüber hinaus ist nicht vorgesehen, das Gewerbegebiet über den Weg anzubinden.
 - In dem kritischen Bereich sind keine neuen Baumpflanzungen im Rahmen der Änderung vorgesehen. Die dargestellten Baumpflanzungen waren bereits vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. An der bestehenden Eingrünungssituation sind keine Änderungen vorgesehen.
 - Eine Zuführung von Niederschlagswasser und sonstiger Abwässer zum Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen ist nicht vorgesehen.
 - Aufgrund der geplanten Bepflanzung sind keine Blendwirkungen zu erwarten.
 - Entsprechende Regelungen zu den genannten Verboten oder Bedingungen sind entweder bereits im Entwurf enthalten oder wurden gem. der Abwägung ergänzt.
 - Das Ergebnis der Abwägung zur Bauleitplanung der Gemeinde Wildeck, Gemarkung Obersuhl Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl Nord“, 3. Änderung wird Hessen Mobil mitgeteilt.
- **Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg (Fachdienst Bauaufsicht)**
- Die unter § 8 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet nach dem Willen der Gemeinde Wildeck zulässig.
 - Durch eine Festsetzung der Maximalhöhen wurde die Geländeprofilierung konkretisiert.
 - Im Bebauungsplan wurden die maximalen Höhen und die räumliche Abgrenzung der geplanten Profilierung festgesetzt.
 - Für die Gebäudehöhen ist im Bebauungsplan bereits ein unterer Bezugspunkt angegeben.
 - Der Empfehlung wird dahingehend gefolgt, dass im Rahmen des Bauantrags für die Geländeprofilierung ein entsprechender Plan mit Höhenschichtlinien beigelegt wird.
- **Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg (Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz)**
- Der Stellungnahme wird gefolgt und ein entsprechender Erlaubnisantrag für die Gewässereinleitung oder Versickerung von Niederschlagswasser beim Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als zuständige Wasserbehörde gestellt.
 - Der Stellungnahme wird gefolgt und eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis für den Überlauf der temporären Schlammbecken beim Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz beantragt.
- **Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg (Sachgebiet Naturschutz)**
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/6 „Gewerbegebiet Nord“ im Jahr 1992 wurde der Eingriff in Natur und Landschaft zulässig. Entsprechende Kompensation wurde ebenfalls festgesetzt, um den Eingriff auszugleichen. Durch die 3. Änderung wird der Kompensationsbedarf nicht erhöht. Dies wurde durch eine Ausgleichsbilanzierung quantitativ nachgewiesen.
 - Der Fötzgraben ist durch die Planänderung nicht in Anspruch genommen. Für die Bauzeit wurde ein entsprechendes Schutzkonzept integriert. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis, in diesem Verfahren wird die aufgeworfene Fragestellung geprüft.

- Die Ausbringung von Abfall ist aufgrund der Bestimmungen der anzuwendenden Hessischen Verfüllrichtlinie (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen: StAnz. 10/2014, S. 211) nicht zulässig. Es darf ausschließlich unbelastetes Erdmaterial zur Profilierung zum Einsatz kommen. Dies wurde auch bereits als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Profilierung ausschließlich über Massenausgleich ist aufgrund der Topographie nicht möglich.
 - Die Betrachtung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgrund der maximal zulässigen Bebauung getroffen. Es entspricht dem Planungswillen der Gemeinde Wildeck, hinsichtlich der Höhenentwicklung eine hohe Flexibilität zu wahren.
 - Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass im Rahmen der wasserrechtlichen Einleiteerlaubnis die Maßnahmen zur Verhinderung von Stoffeinträgen in das Gewässersystem konkretisiert werden
- **Kreisbauernverband Hersfeld-Rotenburg e.V.**
- Der Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl Nord“ besitzt seit 1992 Rechtskraft. Mit der vorliegenden Änderung sind keine Erweiterungen vorgesehen.
 - Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden weder neue Kompensationsflächen festgesetzt noch werden weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.
 - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Drainagen bekannt, die benachbarte Flächen vernässen würden.
 - Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde nachrichtlich in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag übernommen.
 - Die Kompensation ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits geregelt.
 - Die Flächen für Kompensationsmaßnahme und die darauf auszuführenden Maßnahmen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.
 - Eine regelmäßige Pflege der Bepflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ist sicherzustellen.
 - Der Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl Nord“ besitzt seit 1992 Rechtskraft. Damit ist eine Bebauung des Plangebiets nach den bisherigen Festsetzungen bereits möglich. Mit der Änderung soll der Bebauungsplan lediglich an aktuelle Erfordernisse angepasst werden, um eine Vermarktung der Grundstücke zu erleichtern. Es werden keine neuen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.
- **Nordhessischer Verkehrsverbund (NVV)**
- Der genannte Hinweis zur Anbindung mit dem ÖPNV wurde in der Begründung in Kapitel 7.1 „Erschließung – Verkehr und Infrastruktur“ ergänzt.
 - Die Gemeinde Wildeck wird sich mit dem Nordhessischen Verkehrsverbund zur Optimierung der ÖPNV-Anbindung abstimmen.
- **Regierungspräsidium Kassel (Dezernat Regionalplanung und Siedlungswesen)**
- Die Festsetzung unter Nr. 1 wurde so ergänzt, dass untergeordnete Verkaufsflächen für Betriebe des Onlinehandels nur dann zulässig sind, wenn zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind.

- **Regierungspräsidium Kassel (Dezernat Immissions- und Strahlenschutz)**
 - Es wurde auf den Abstimmungstermin vom 31.01.2019 verwiesen, wonach unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Gewerbegebietes die Erstellung eines qualifizierten schalltechnischen Prognosegutachtens lediglich als fachlich gebotene Empfehlung zu werten ist. Die Gemeinde Wildeck hält ein schalltechnisches Prognosegutachten auf Ebene dieser Bauleitplanung für nicht erforderlich. Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan, wonach eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung wird die zulässige Gebäudehöhe angehoben. Es findet jedoch keine Änderung der Art der baulichen Nutzung statt.
 - Die Einhaltung der festgelegten Werte gem. TA Lärm ist auf Baugenehmigungsebene im Einzelfall zu prüfen.
- **Regierungspräsidium Kassel (Dezernat Wasser-/Bodenschutz)**
 - Die redaktionellen Hinweise zum Bodenschutz und zur Geländeauffüllung- und Profilierung wurden in die Plankarte aufgenommen.
 - Die vorstehenden Anpassungen wurden auch in die Begründung sowie in den Umweltbericht übernommen.
- **Regierungspräsidium Kassel (Obere Naturschutzbehörde)**
 - Für die Planung der Geländeprofilierung erfolgte eine Einmessung der Bestandshöhen. Demnach liegt der tiefste Punkt im Bereich des Ziegeleiweges bei 232,6 m ü. NN. Vom vorhandenen Weg aus steigt das natürliche Gelände in östliche Richtung an, so dass das Urgelände am geplanten Böschungsfuß der Geländeprofilierung bereits höher liegt.
 - Den Aussagen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag liegen Geländeschnitte der Auffüllungsplanung zugrunde. Der Schnitt im Bereich des Ziegeleiweges zeigt, dass das Urgelände am Böschungsfuß an dieser Stelle bei 235,1 m ü. NN und die geplante Böschungsoberkante der Geländeprofilierung bei 240,55 m ü. NN liegt. Daraus ergibt sich eine Geländeerhöhung von rund 5,5 m.
 - Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt, dass durch die Festsetzung weiterer Eingrünungen die Einbindung in das Landschaftsbild verbessert wird. Durch die geplante, sehr umfangreiche Eingrünung können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild so vermindert werden, dass ein externer Ausgleichsbedarf nicht entsteht.
 - Die Betrachtung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgrund der maximal zulässigen Bebauung getroffen.
 - Eine Anpflanzung von Bäumen am oberen Böschungsrand wurde festgesetzt.
 - Der Fötzgraben ist durch die Planänderung nicht in Anspruch genommen. Für die Bauzeit wurde ein entsprechendes Schutzkonzept integriert. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Einleiteerlaubnis, in diesem Verfahren wird die aufgeworfene Fragestellung geprüft.
 - Die Festsetzung zu den insektenfreundlichen Leuchtmitteln wurde konkretisiert.
 - Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden zeitnah umgesetzt.
 - Die Gemeinde Wildeck wird sich im Hinblick auf die Bewältigung des Kompensationsdefizites bezüglich eines Beratungstermines mit der oberen Naturschutzbehörde in Verbindung setzen.

Die konkreten Hinweise und Forderungen wurden im Rahmen der Abwägung ausführlich erörtert und bearbeitet.

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht untersucht, da die Bebauungsplanänderung der Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes dienen soll. Die Planung zielt darauf ab, die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten durch eine Neuordnung der Verkehrs- und Bauflächen auszuweiten und soll damit insgesamt zu einer besseren Nutzbarkeit und Verwertbarkeit der Gewerbegrundstücke führen. Der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte maximal zulässige Versiegelungsgrad wird dabei nicht erhöht.

Funktionell bieten sich die Flächen des Plangebietes als Standort für ein Gewerbegebiet an. Durch die unmittelbare Nähe zur A 4 und der Anschlussstelle Wildeck-Obersuhl sowie zur Bahnstation an der Regionalbahnstrecke Bebra - Eisenach ist eine zentrale Verkehrsanbindung gegeben. Auch ist die Erschließung des Gewerbegebietes größtenteils schon vorhanden, wodurch eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet ist. Der Standort berührt keine naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete, besitzt genügend Abstand zu Wohnbebauungen und ist durch vorhandenes Gewerbe sowie Verkehrsanlagen bereits vorbelastet. Darüber hinaus ist an diesem Standort bereits jetzt Baurecht vorhanden.

In der Begründung zum Alt-Bebauungsplan I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ (Planungsgruppe Freiraum und Siedlung 1991) wurde zu den Standortalternativen folgendes ausgeführt: „Da im Zuge des Gesamt-Landschaftsplanes der Gemeinde dieser Gewerbestandort mit Vorbedacht als relativ unproblematisch unter vielen möglichen Standorten ausgesucht wurde, stellt er bereits das Ergebnis einer gemeindeumfassenden Standortsuche unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit dar: Der Geltungsbereich ist der umweltverträglichste großflächige Gewerbestandort, der im Gemeindegebiet Wildeck gefunden werden konnte.“ Zudem wurde in der Begründung dargelegt, dass im Vergleich zu anderen möglichen Standorten ringsum Obersuhl der Eingriff in das Landschaftsbild auf diesem flachen Südwesthang geringer einzustufen ist als dies auf Alternativflächen der Fall gewesen wäre.