



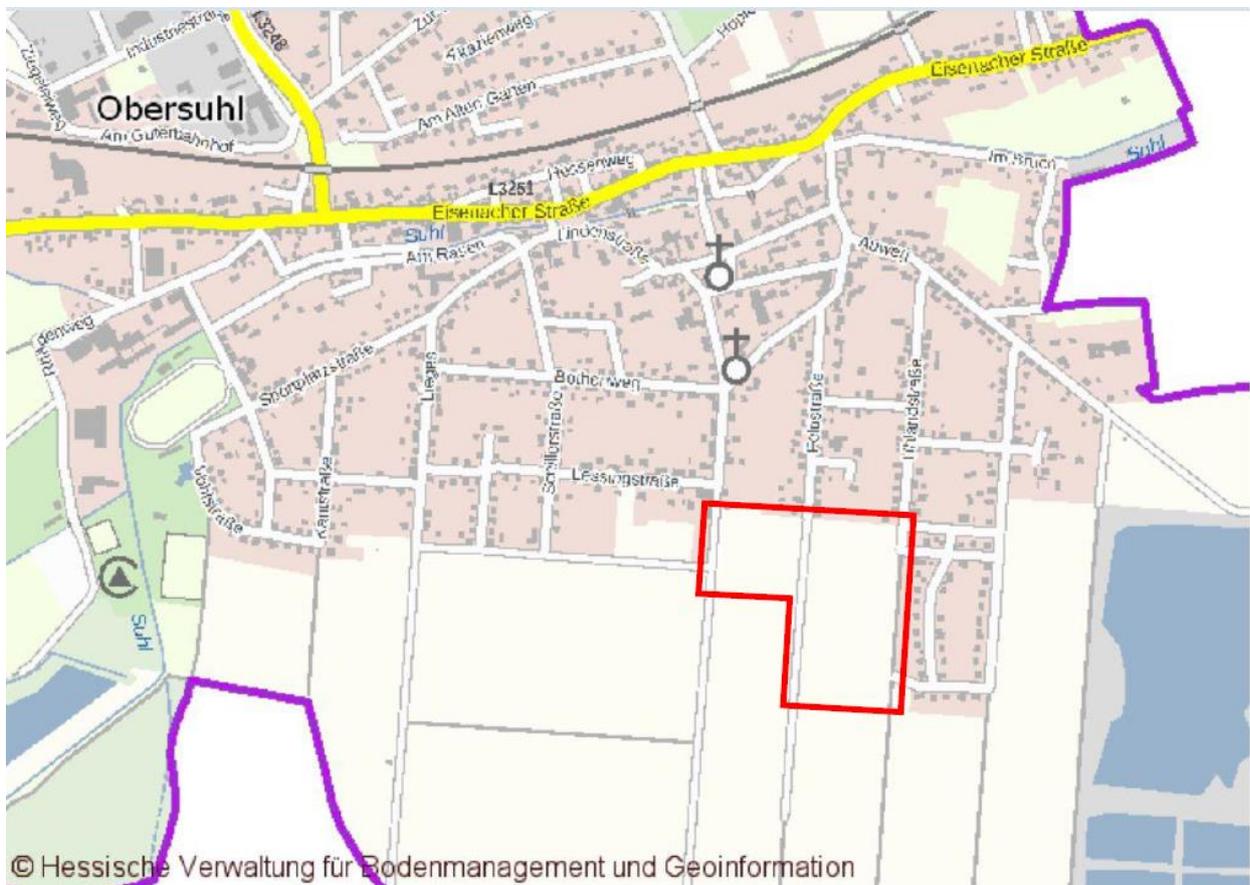
Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Wildeck

Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplans der Gemeinde Wildeck Nr. I.14 „Umlandstraße / Feldstraße“ - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung der Stadt Gemeinde Wildeck hat in ihrer Sitzung am 15.08.2019 über die im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Anregungen und Bedenken entschieden und die Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplans der Gemeinde Wildeck Nr. I.14 „Umlandstraße / Feldstraße“ als Satzung beschlossen

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplans der Gemeinde Wildeck Nr. I.14 „Umlandstraße / Feldstraße“ in Kraft. Der Bebauungsplan besteht aus den Planteilen A und B.

Der ca. 5,41 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flure 4 und 6 zwischen Umland-, Feld- und Goethestraße: 499/92, 442/92, 443/92, 444/92, 403/92, 463/92, 465/92, 466/92, 92/2, 92/1, 385/92, 386/92 (alle Flur 4) und 77, 301/78, 302/78, 303/78, 79, 80 teilweise, 93/5 teilweise, 94/3 teilweise und 93/6 teilweise, 301/78, 302/78, 303/78 (alle Flur 6).



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Übersichtsplan Gemeinde Wildeck, OT Obersuhl (unmaßstäblich), genordet

Die satzungsbeschlossene Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplans der Gemeinde Wildeck Nr. I.14 „Uhlandstraße / Feldstraße“ sowie die dazugehörige Begründung können im Rathaus der Gemeinde Wildeck, Eisenacher Straße 98, 36208 Wildeck-Obersuhl, Zimmer 16 (Bauamt), von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Einsichts- und Auskunftsmöglichkeit ist zu folgenden Zeiten während der Dienststunden gegeben:

Montag	von 08.00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr
Dienstag und Mittwoch	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag	von 08.00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 18:00 Uhr
Freitag	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Gemeinde Wildeck Nr. I.14 „Uhlandstraße / Feldstraße“ schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Wildeck, den 05.09.2019

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck

gez. Wirth
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

Im Baugebiet werden die Höhen der baulichen Anlagen je nach Dachform durch die Festsetzung der Gebäude- sowie Traufhöhen geregelt.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
Die Traufhöhen (TH) wird gemessen an der lattenförmigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Werden an der Talsohle des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Für die Ermittlung der First- oder Attikahöhe (FH) gilt ebenfalls die talseitige Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Bei den festgesetzten Höhen bleiben untergeordnete Dachaufbauten (Kamin, etc.) unberücksichtigt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Kita** Flächen für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- Zweckbestimmung:
Kindertagesstätte - Kita -

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Anzulegender Entwässerungsgraben zur Aufnahme des Oberflächenwassers und Fortführung des im Nachbargebiet geplanten Grabens.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsgrün - Entwässerungsmulde
- anzupflanzende Bäume mit / ohne Standortbindung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes, inklusive Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Topographie, z.B. Bahnbahnbegrenzungen und Böschungen

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 3, 4 und 5 sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen.
- Grundstücksfreiheiten**
 - Ebenerdige Stellplätze** sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (sh. Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) zulässig.
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.**
Naturnaher Ortsrand und Grabenparzelle
Die Freifläche ist mit naturnahen und standortgerechten Heistern und Sträuchern in Gruppen zu 50 Exemplaren mit einer Gesamtausdehnung von 1.500 m² zu bepflanzen. Die dazwischen liegenden Bereiche sind mit Wieseneinrichtung einzusäen und extensiv zu pflegen. Der Bereich des Wassergrabens ist von Pflanzungen frei zu halten.
 - Anpflanzen von Laubbäumen**
Je Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkröniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 2 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Von der festgesetzten Lage der Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Grünordnung**
Die verbindlichen Baumpflanzungen sind im Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige gründerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und nachzuweisen.
- Bodenschutz**
Die in der Begründung beschriebenen Bodenschutzmaßnahmen sind zu beachten.

Pflanzenliste	
Bäume im öffentlichen Raum	
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	Robinie
Sorbus aria „Magnifica“	Melbire
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Bäume im privaten Bereich	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	Kastanie
Betula pendula	Birke
Malus spec.	Zierapfel
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rötorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Melbire

Naturnahe Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartweige
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Höhlender
Viburnum opulus	Schneeball

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Zulässige Gebäudetypologien

Zweigeschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss.
Maximal zulässige Attikahöhe = 9,00 m

Zweigeschossiges Satteldachgebäude
Maximal zulässige Traufhöhe = 7,00 m
Maximal zulässige Firsthöhe = 11,00 m

Eingeschossiges Satteldachgebäude
Maximal zulässige Traufhöhe = 4,50 m
Maximal zulässige Firsthöhe = 11,00 m

Baugebiet / Nutzung	Dachformen	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH) / Attikahöhe (AH)
Baugebiet WA	FD - Flachdach II-geschossig	7,00 m	9,00 m
	SD - Satteldach I-geschossig	4,50 m	11,00 m
	SD - Satteldach II-geschossig	7,00 m	11,00 m
Gemeinbedarf - Kita	FD - Flachdach I-geschossig	6,00 m	10,00 m
	PD - Pultdach I-geschossig	6,00 m	10,00 m
	SD - Satteldach I-geschossig	6,00 m	10,00 m

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Barrierefreiheit
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Topographie
Die in der Kartengrundlage dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

Dachflächenwasserernutzung
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassererzeugers ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

Drainagen
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechend bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Plantell B / Kompensationsmaßnahme
Als Plantell B sollen die Teilflächen 01 und 02 (55.288 m²) der Gesamtmaßnahme "Okonoton-Pappelforst im NSG Rhäden bei Obersuhl" mit einem Biotopwertzuwachs von 300.304 BWP der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 1.14 „Umlandstraße/Feldstraße“, im Ortsteil Obersuhl zugeordnet werden. Nähere Erläuterungen finden sich im Umweltbericht als Teil der Begründung.

Zuordnungsfestsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Naturschutzgebiet „Rhäden“ zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1.14 „Umlandstraße / Feldstraße“ im Ortsteil Obersuhl gemäß § 135 a BauGB

- Die Teile der vorlaufenden Naturschutzmaßnahme
- Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Rückbau der Entwässerungsgräben
 - Rückbau von Wegen zur Reduzierung von Störungen
- sind nicht Gegenstand der vertraglichen Verpflichtungen im Rahmen der gewährten Förderung. Diese Teile der vorlaufenden Naturschutzmaßnahme werden Eingriffen der Bauleitplanung unmittelbar zugeordnet.
- Gleiches gilt für die Einbindung der Gesamtmaßnahme mit der Verpflichtung nach dem 06.12.2024 auf die Waldnutzung zu verzichten, welche ebenfalls bereits heute umgesetzt werden kann. Eine Zuordnung von Eingriffen aus den Baugebieten und eine abschließende Bewertung des Waldes nach der Waldkompensationsrichtlinie kann erst nach dem 06.12.2024 erfolgen.
- Da Eingriffe im Baugebiet (Angebotsplanung) stufenweise in den nächsten Jahren entstehen kann die Zuordnung der Kompensation ebenfalls zeitversetzt erfolgen. Das bedeutet, dass der dritte Teil der vorlaufenden Naturschutzmaßnahme
- Natürliche Entwicklung des Waldes ohne Nutzung
- erst ab dem 06.12.2024 rechtskräftig der Bauleitplanung zugeordnet wird

Verfahrensvermerke

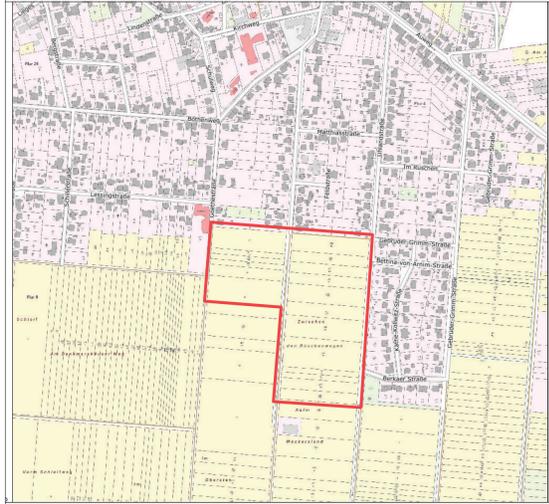
- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung der Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.14, Ortsteil Obersuhl, „Umlandstraße / Feldstraße“ wurde von der Gemeindevertretung am 21.06.2018 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2018 ortsüblich bekannt gegeben.
- Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 13.10.2018 bekannt gegeben. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 18.10.2018 bis einschließlich 20.11.2018.
- Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 17.09.2018.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 29.04.2019
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 15.08.2019 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 1.14, Ortsteil Obersuhl, „Umlandstraße / Feldstraße“ mit Begründung gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Wildeck, den 09.09.2019
Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck
Alexander Wirth (Bürgermeister)

5. Rechtskraft
Der Beschluss wurde am 09.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. Mit dieser Bekanntmachung trat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 1.14, Gemarkung Obersuhl, „Umlandstraße / Feldstraße“ in Kraft.

Wildeck, den 09.09.2019
Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck
Alexander Wirth (Bürgermeister)

Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 "Umlandstraße / Feldstraße"
Gemeinde Wildeck
Ortsteil Obersuhl



GEMEINDE WILDECK **PLANTEIL A**

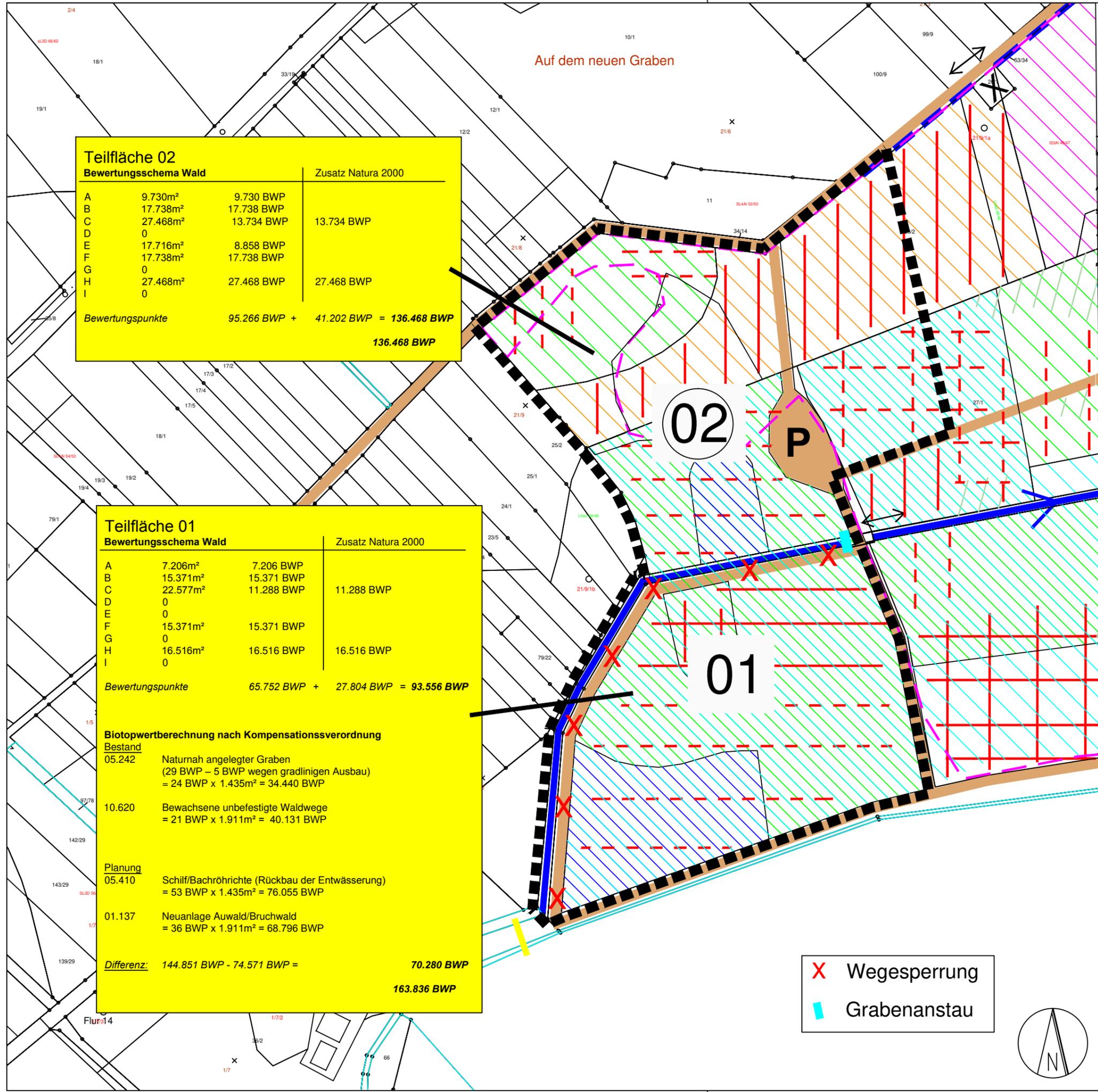
Eisenacher Straße 98
362085 Wildeck - Obersuhl
Telefon: 06626 / 92 00 - 0

Der Bebauungsplan besteht aus den Planteilen A und B

Maßstab: 1 / 1000
Planungsstand: Satzung

Renate Becker, Dipl. Ing.
Architektin - Stadtplanerin
Höhnenweg 34 | 36041 Fulda
Tel.: 0661 - 20 60 22 90
Mail: arch.becker@gmx.de

Dipl.-Ing. Ulrich Gripp
Landschaftsarchitekt AKH



Teilfläche 02

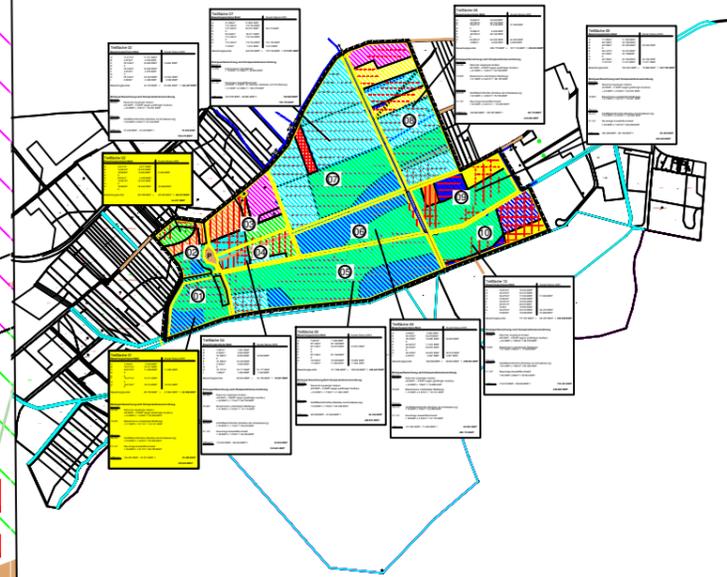
Bewertungsschema Wald		Zusatz Natura 2000
A	9.730m ²	9.730 BWP
B	17.738m ²	17.738 BWP
C	27.468m ²	13.734 BWP
D	0	
E	17.716m ²	8.858 BWP
F	17.738m ²	17.738 BWP
G	0	
H	27.468m ²	27.468 BWP
I	0	
Bewertungspunkte		95.266 BWP + 41.202 BWP = 136.468 BWP
		136.468 BWP

Teilfläche 01

Bewertungsschema Wald		Zusatz Natura 2000
A	7.206m ²	7.206 BWP
B	15.371m ²	15.371 BWP
C	22.577m ²	11.288 BWP
D	0	
E	0	
F	15.371m ²	15.371 BWP
G	0	
H	16.516m ²	16.516 BWP
I	0	
Bewertungspunkte		65.752 BWP + 27.804 BWP = 93.556 BWP

Biotopwertberechnung nach Kompensationsverordnung

<u>Bestand</u>		
05.242	Naturnah angelegter Graben (29 BWP - 5 BWP wegen gradlinigen Ausbaus) = 24 BWP x 1.435m ² = 34.440 BWP	
10.620	Bewachsene unbefestigte Waldwege = 21 BWP x 1.911m ² = 40.131 BWP	
<u>Planung</u>		
05.410	Schilf/Bachröhrichte (Rückbau der Entwässerung) = 53 BWP x 1.435m ² = 76.055 BWP	
01.137	Neuanlage Auwald/Bruchwald = 36 BWP x 1.911m ² = 68.796 BWP	
Differenz:	144.851 BWP - 74.571 BWP =	70.280 BWP
		163.836 BWP



Übersichtsplan

Biotopwertdifferenz 294.237 BWP aus:
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. I.14 „Umlandstraße/Feldstraße“, im Ortsteil Obersuhl

Zuordnung Nr.1 für o. g. Vorhaben:
Ausgleichsfläche 1 + 2 = **300.304 BWP**

Planteil B

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. I.14 „Umlandstraße/Feldstraße“ im Ortsteil Obersuhl

Bauherr:
Gemeinde Wildeck

Projekt:
Zuordnung Nr.1 "Entwicklung eines Erlenbruchwaldes" im NSG Rhäden bei Obersuhl



Bürogemeinschaft für Landschaftsplanung und Gewässerrenaturierung
Wacker + Eberhardt
Zum Kegelsköpfchen 9
36199 Rotenburg / Braach

Antragsteller: Gemeinde Wildeck Eisenacherstraße 98 36208 Wildeck-Obersuhl	Entwurfsverfasser: Bürogemeinschaft für Landschaftsplanung und Gewässerrenaturierung	Datum: 02/2019
		Maßstab: 1: 5.000
		Anlage:

X Wegesperrung
■ Grabenanstau



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Änderung Nr.1 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I. 14 „Umlandstraße / Feldstraße“

Vorbemerkung

Die Gemeinde Wildeck verfügt über eine verkehrsgünstige Lage an der A 4 zwischen Bad Hersfeld und Eisenach (jeweils ca. 25 km Entfernung). Insbesondere Eisenach entwickelte sich durch die Ansiedlung großer Firmen wie Opel, Bosch oder BMW zu einem Industriestandort. Dadurch stieg die Zahl der Bevölkerung auch im Umland und damit die Nachfrage nach Wohnraum an.

Der gute Grundstücksverkauf innerhalb der Gemeinde und die Nachfrage nach Grundstücken beweist, dass der Bedarf an Wohnraum noch nicht gedeckt ist. Aus diesen Gründen ist die Gemeinde Wildeck auf Siedlungserweiterungsflächen angewiesen, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung auch in Zukunft Rechnung zu tragen.

Als geeignetes Gelände für die weitere Siedlungsentwicklung wurde der Bereich am südlichen Ortsrand des Ortes Obersuhl bestimmt. Für das gesamte ca. 43 ha große Gebiet zwischen dem Sportplatz im Westen und dem Kiessee im Osten existiert ein Siedlungsentwicklungskonzept, welches schrittweise umgesetzt werden soll.

Für das Gelände östlich des Geltungsbereiches existiert bereits ein gültiger Bebauungsplan Nr. I.9 „Im Mittlersten Rüschen“.

Um weiteres Bauland zur Verfügung zu stellen, wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I.14 "Umlandstraße / Feldstraße" am südlichen Ortsrand von Obersuhl mit einer Gesamtfläche von ca. 3,95 ha am 05.05.1994 beschlossen und der Bebauungsplan am 01.12.1994 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan wurde durch das Unternehmen „Salzberger Landhausbau GmbH“ aus Bad Hersfeld aufgestellt und soll nun geändert werden, da er spezifische baugestalterische Festsetzungen enthält, welche auf die Produktpalette des Landhausproduzenten abgestimmt ist und die Baufreiheit erheblich einschränkt. Gleiches gilt auch für die geplanten Grundstückszuschnitte und die Erschließung.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung der Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. I. 14 „Umlandstraße / Feldstraße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen schafft. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. Mit den zusätzlichen Wohneinheiten ist zwar eine lokale Zunahme der Emissionsbelastung durch Hausbrand und Verkehr verbunden, die allerdings angesichts der bestehenden Emissionsgrundbelastung als geringfügig zu bewerten ist. Da in Obersuhl bereits eine gute Versorgung mit Kindergarten, Spielplätzen, Sportanlagen und Bürgerhaus besteht, ist nicht davon auszugehen, dass durch das geplante Wohngebiet ein Ausbau von Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil erforderlich wird.

Vorherrschender Biototyp ist eine Ackerfläche mit geringer Lebensraumfunktion. Auch die randlich angrenzenden Strukturen, wie schmale Ackerrandstreifen oder ein bewachsener Feldweg, sind artenarm ausgeprägt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind im Planbereich keine Oberflächengewässer zu nennen. Im Bereich der künftig neu versiegelten Flächen geht die Grundwasserneubildung verloren.

Zudem bewirkt der erhöhte Oberflächenwasserabfluss eine stärkere Belastung des Vorfluter-Systems und fördert Hochwasserspitzen bei Starkregen.

Das Landschaftsbild ist geprägt von einer bewegten Geländetopografie und dem Wechsel von Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen. Die Überbauung führt zu einem geringen Verlust des charakteristischen, ackerbaulich geprägten Landschaftsbildes an südlichen Ortsrand.

Hinsichtlich der Naherholung sind keine Negativfolgen zu erwarten, da das Wegenetz in seiner heutigen Form noch ergänzt wird und keine wichtigen Sichtbezüge durch die künftigen Baukörper verstellt werden.

Die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Maßnahmen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs (Straßenbäume, Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken).

Die Maßnahmen sind geeignet, die Schädigungs- und Störungstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden und den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen. Gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsrechnung nach der Hessischen Kompensationsverordnung entsteht ein negativer Saldo.

Die Kompensation wird durch die beschriebenen Aufwertungs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen im „NSG Rhäden“ in der Gemarkung Obersuhl ausgeglichen (sh. Planteil B).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Hinweis darauf, dass die externe Kompensationsmaßnahme im Naturschutzgebiet „Rhäden“ als Planteil B dem Bebauungsplan und damit den Eingriffen im geplanten Baugebiet zugeordnet wird.
- Hinweis darauf, dass die Erschließung innerhalb des Gebietes den Anforderungen der RAST 06 entsprechen soll und gleichzeitig eine Reduzierung des Straßenquerschnitts bei Wohnwegen möglich ist.
- Hinweis darauf, dass die Gemeindevertretung den bedarfsgerechten Neubau eines Drei-Gruppen Kindergartens in Obersuhl und dem Dachgeschossausbau im Kindergarten Bosserode beschlossen hat.

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

Eine Prüfung von Standortalternativen hat bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Die Gemeinde verfügt über ein "Konzept zur zukünftigen Siedlungsentwicklung am südlichen Ortsrand von Wildeck -Obersuhl", das von der Gemeindevertretung am 05.05.1994 als gemeindliche Entwicklungsplanung beschlossen wurde. Daran soll sich auch der vorzeitige Bebauungsplan I.14 orientieren (§ 8 Abs.4 BauGB). Die Durchführung dieser Planung ist für Erfüllung der städtebaulichen Entwicklungsziele notwendig, um einerseits den Wohnbedarf zu decken und andererseits eine geordnete Siedlungserweiterung sicherzustellen. Ein weiterer wesentlicher Grund für die Aufstellung der Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplanes ist der Neubau für die Erweiterung der bisherigen Kindertagesstätte in Obersuhl. Die Erweiterung ist aufgrund der heutigen Vorgaben der Politik für die Einrichtung von Kindergartenplätzen für U 3 Kinder erforderlich.

Die vorhandenen Flächen am derzeitigen Standort lassen keine Erweiterung zu. Die Kindertagesstätte schließt an die Feldgemarkung an. Die Verkehrsführung in den angrenzenden Anliegerstraßen ist aufgrund der engen Straßen sehr unzureichend. Allein für das mittlerweile über 20 köpfige Personal stehen nicht genügend Parkplätze zur Verfügung. Besucherparkplätze sind nicht vorhanden. Morgens, mittags und abends kommt es regelmäßig zu problematischen Verkehrssituationen.