



# Amtliche Bekanntmachung

## **Bauleitplanung der Gemeinde Wildeck**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/7 „Im Mackenrotschen Garten“ und Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Die Gemeinde Wildeck beabsichtigt im Ortsteil Hönebach die Erschließung eines „Sondergebiets Autohof“ im Bereich „Im Mackenrotschen Garten“ sowie südlich davon die Entwicklung von Gewerbeflächen. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Hönebach und liegt direkt an der L 3069, unmittelbar nach dem Abzweig von der L 3251 sowie dem Autobahnanschluss Wildeck-Hönebach der A 4. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets soll über zwei neu herzustellende Einmündungen an der L 3069 erfolgen.

Für das Plangebiet liegt bereits der Bebauungsplan III/7 „Im Mackenrotschen Garten“ vor, der am 10. September 2009 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck als Satzung beschlossen wurde. Dieser umfasst einen Geltungsbereich von rund 9,5 ha, in dem auf einer Fläche von insgesamt ca. 5,6 ha östlich und westlich der L 3069 Baufelder als „Sondergebiet Autohof“ ausgewiesen sind. Die Darstellungen dieses Bebauungsplans gehen auf die Planungen eines Investors zurück, der im Herbst 2007 an die Gemeinde herangetreten ist. Der Investor wollte seinerseits einen Autohof mit entsprechenden Nebenanlagen auf dem Gelände errichten. Der Bebauungsplan III/7 „Im Mackenrotschen Garten“ trat am 22. August 2016 in Kraft.

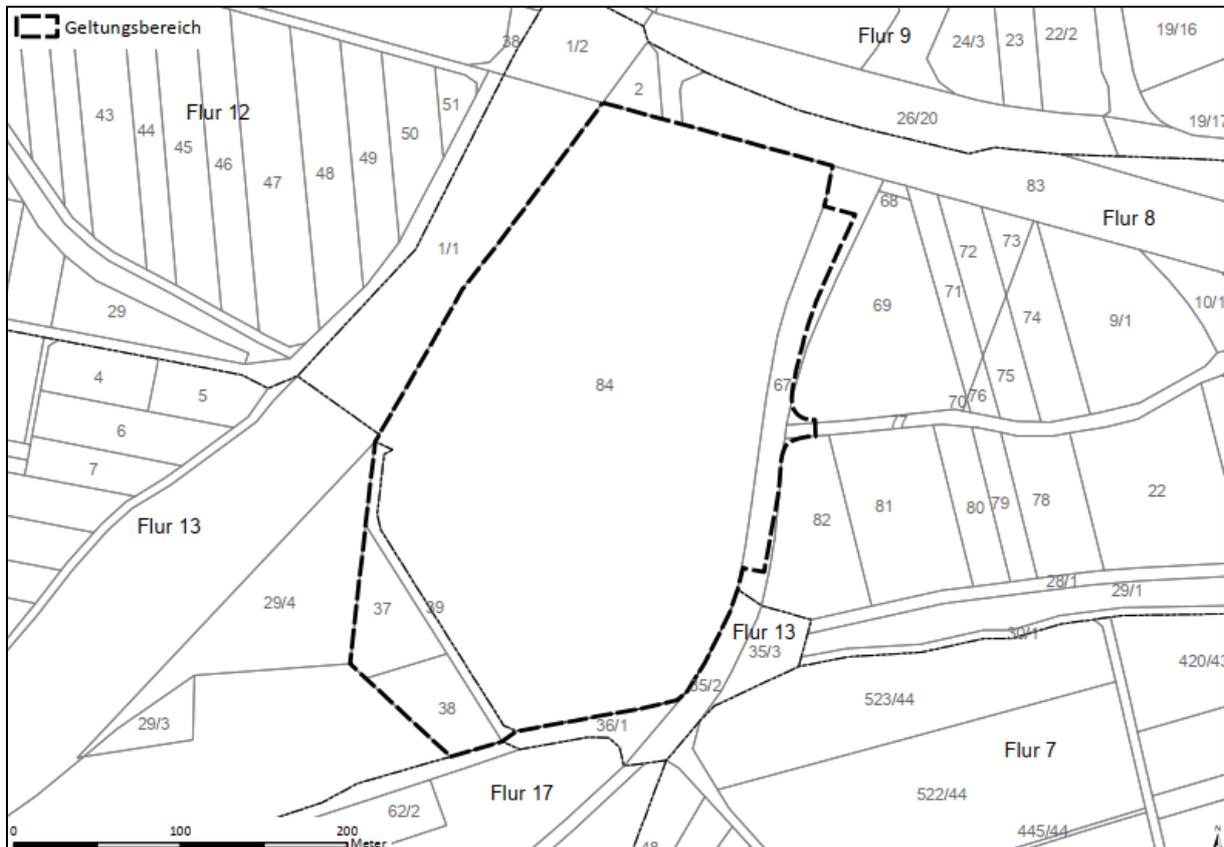
Zwischenzeitlich liegt die Interessensbekundung eines neuen Investors vor. Demnach soll im Plangebiet auf einer Fläche von zunächst ca. 12.000 m<sup>2</sup> ein Autohof entstehen, mit einer Option auf weitere ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan soll unter Aufrechterhaltung des Sondergebietsstatus für den nordwestlichen Teilbereich an diese Planung angepasst werden. Der südwestliche Teilbereich soll als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist demnach der westliche Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans.

Mit der Erschließung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Autohof“ sowie des Gewerbegebiets möchte die Gemeinde Wildeck ihre verkehrsgünstige Lage sowohl zur A 4 als auch dem ebenfalls nahe gelegenen Kirchheimer Dreieck mit Anschluss an die A 5 und A 7 nutzen, damit sich dort von der Autobahnnähe abhängige Betriebe ansiedeln können. Die Ansiedlung des Autohofs und weiterer Gewerbebetriebe soll mit einem zusätzlichen Arbeitsplatzangebot einhergehen.

Insgesamt verfolgt die Änderung des Bebauungsplans das Ziel, eine höhere Bebauungsdichte sowie flexiblere Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Geltungsbereichsgrenze zuzulassen. Ferner soll das bisherige Kompensationskonzept überarbeitet werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilplan I) umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7,8 ha und beinhaltet in der Gemarkung Hönebach die folgenden Flurstücke: Flur 13, Nr. 37, 38 und 39 sowie Flur 8, Nr. 67 tlw., 69 tlw., 77 tlw., 82 tlw. und 84 tlw.

#### Geltungsbereich Teilplan I

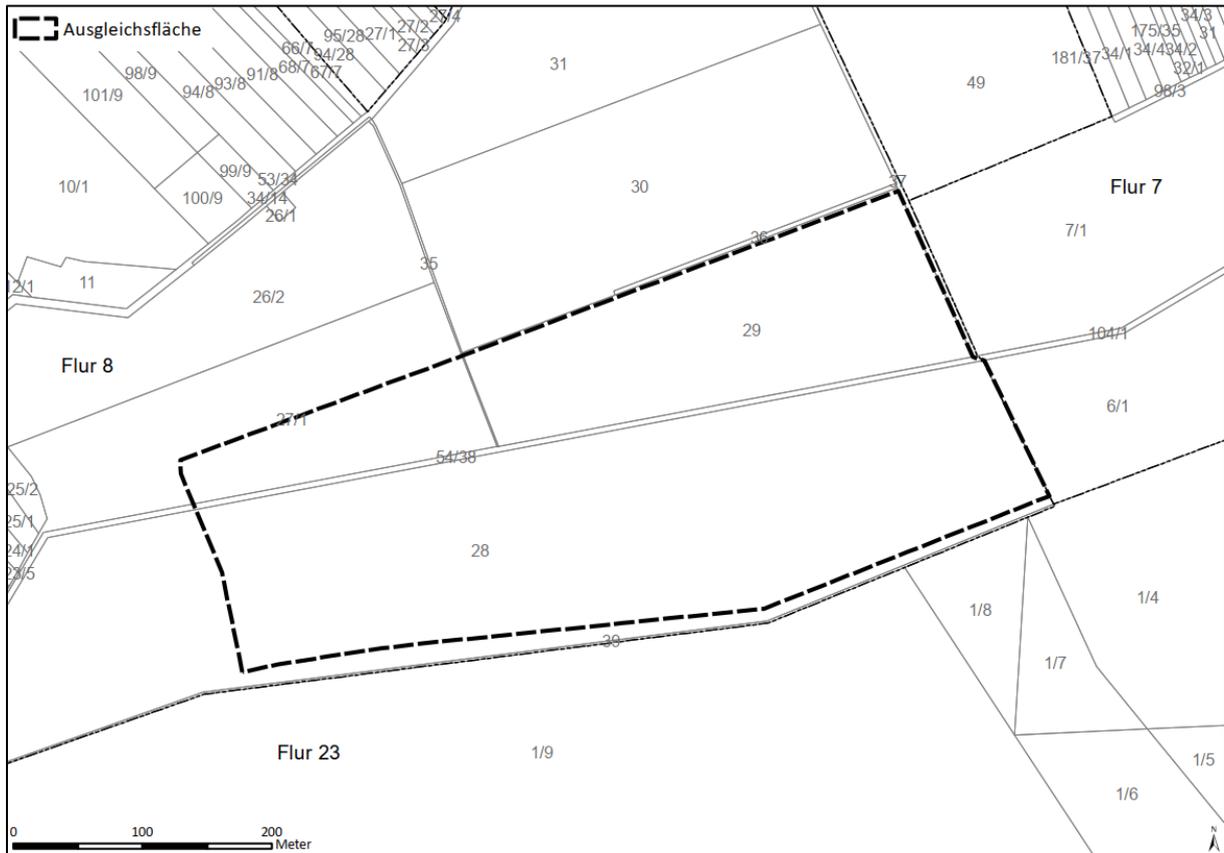


Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III /7 „Im Mackenrotschen Garten“ wird das bisher planungsrechtlich festgesetzte Kompensationskonzept das aufgrund der eingeschränkten Vollziehbarkeit (insbesondere mangels Flächenverfügbarkeit) nicht umsetzbar ist überarbeitet. Durch die Bebauungsplanänderung werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/7 „Im Mackenrotschen Garten“ planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsmaßnahmen in sechs Zusatzgeltungsbereichen aufgehoben.

Die aufgehobenen Ausgleichsflächen umfassen eine Gesamtgröße von ca. 6,7 ha. Die Flächen liegen in der Gemarkung Hönebach, Flur 2, Nr. 411/88; Flur 7, Nr. 404/77 und 405/77; Flur 8, Nr. 9/1 tlw., 21/4 tlw., 22 tlw. und 74 tlw.; Flur 9, Nr. 1/1; Flur 13, Nr. 13 und 14 tlw. sowie Flur 14, Nr. 57-59.

Der Ausgleich für die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans einhergehenden Eingriffe wird über die Zuordnung von Teilflächen des Ökokontos „Pappelforst“ im NSG Rhäden bei Obersuhl sichergestellt. Diese Flächen sind ebenfalls im Teilplan II dargestellt. Sie umfassen eine Gesamtgröße von ca. 14,8 ha. Die zugeordneten Teilflächen liegen in der Gemarkung Obersuhl, Flur 8, Nr. 27/1 tlw., 28 tlw., 29, 54/38 tlw. und 85 tlw.

## Geltungsbereich Teilplan II



Insgesamt ergibt sich somit für den Geltungsbereich (Teilplan I und II) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/7 „Im Mackenrotschen Garten“ ein Flächenumgriff von ca. 29,3 ha.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck hat gem. § 2 (1) BauGB in ihrer Sitzung am 20.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/7 „Im Mackenrotschen Garten“ und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planunterlagen zu oben genanntem Bauleitplanverfahren liegen

von Montag, den 09.12.2019 bis einschließlich Montag, den 13.01.2020

im Rathaus der Gemeinde Wildeck, Eisenacher Straße 98, 36208 Wildeck-Obersuhl, Zimmer 16 (Bauamt), während der Dienststunden,

Montag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr

Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Mittwoch 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung für jede/n zur Einsicht öffentlich aus. Vom 24.12.2019 bis 26.12.2019 sowie am 31.01.2019 und 01.01.2020 ist das Rathaus der Gemeinde Wildeck geschlossen und somit keine Einsichtnahme möglich.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen von jeder Person mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Bezüglich der Flächennutzungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) S. 1 Nr. 2 UmwRG in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) UmwRG gem. § 7 (3) S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Planunterlagen zu oben genanntem Bauleitplanverfahren werden zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Wildeck unter <https://www.wildeck-hessen.de/index.php/bauen-wohnen/bauleitplanung/bebauungsplaene-im-verfahren> in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 13.01.2020 zur Einsicht und zum Download bereitgestellt. Ein entsprechender Verweis auf diese Seite erfolgt auch über das zentrale Internetportal Bauleitplanung des Landes Hessen unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan/gemeinden-von-a-bis-z>.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/7 „Im Mackenrotschen Garten“ und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gem. § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Wildeck deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren ein Planungsbüro beauftragt wurde (§ 4b BauGB).

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Wildeck, den 26.11.2019

DER GEMEINDEVORSTAND  
DER GEMEINDE WILDECK

gez. Wirth  
- Bürgermeister -