

**Auslegung vom 27. August 2018 bis 3. September 2018
Einwendungen bis 8. September 2018**

**Niederschrift
über die 18. Sitzung der Wahlzeit 2016 / 2021
der Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck
am 20. August 2018 in der Mehrzweckhalle in Wildeck-Bosserode**

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 22:09 Uhr

Anwesend:

die Gemeindevertreter:

Bachmann, Egon (Vorsitzender)
Körzell, Armin
Kaufmann, Michael
Sufin, Rene
Gräf, Ricardo
Kohlhaas, Helmut
Rudolph, Frank
Rimbach, Heinrich
Becker, Thomas
Wetterau, Wilfried

Schade, Christof
Kopschitz, Edeltraud
Kohrock, Renate

Sauer, Bernd
Schreiner, Dr. Kurt
Staniczek, Martina
Linß, Bernd

Bick, Gerhard
Pirmann, Frank

Selzer, Martina

(20 stimmberechtigte Gemeindevertreter)

die Gemeindevorstandsmitglieder:

Wirth, Alexander (Bürgermeister)
Sauer, Udo (1. Beigeordneter)
Schlensog, Rolf (Beigeordneter)
Stunz, Daniel (Beigeordneter)
Hornickel, Rolf (Beigeordneter)
Becker, Klaus-Wilhelm (Beigeordneter)

die Ortsvorsteher:

Linß, Siegfried
Torreiter, Dietmar

der Schriftführer:

Jasiulek, Daniel

Entschuldigt fehlen:

die Gemeindevertreter:

Zilch, Klaus
Engelhaupt, Jochen
Sauer, Steffen

das Gemeindevorstandsmitglied:

Busch, Bernd (Beigeordneter)

Punkt I./ 1.) **Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit**

Vorsitzender Egon Bachmann eröffnet die Sitzung und begrüßt die anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung, des Gemeindevorstandes, den Bürgermeister, die Ortsvorsteher, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung und des Bauhofes, sowie alle Zuhörerinnen und Zuhörer.

Die Mitglieder wurden ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen. Hiergegen erhebt sich kein Widerspruch.

Die Beschlussfähigkeit wird mit 20 stimmberechtigten Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern festgestellt.

Punkt I./ 2.) **Schließung der Niederschrift vom 21. Juni 2018**

Einwendungen gegen die Niederschrift vom 21. Juni 2018 wurden nicht erhoben. Die Niederschrift wird geschlossen.

Punkt I./ 3.) **Feststellung der Tagesordnung**

Zu dem Tagesordnungspunkt II./ 6.) Beratung und Beschlussfassung über die Gebührenordnung für die Benutzung der Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle der Gemeinde Wildeck liegt dem Vorsitzenden der Gemeindevertretung, Herrn Bachmann, ein Änderungsantrag vor.

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form festgestellt.

Punkt I./ 4.) **Bericht des Vorsitzenden**

Am 9. Juli 2018 ist Herr Heinrich Herrmann im Alter von 88 Jahren verstorben. Der Vorsitzende würdigt seine langjährigen Tätigkeiten zum Wohle der Gemeinde.

Zum Gedenken an den Verstorbenen erheben sich die Anwesenden für eine Schweigeminute von ihren Plätzen.

Weiterhin berichtet Herr Bachmann, dass Herr Andreas Beben-dorf sein Mandat als Gemeindevertreter niedergelegt hat. Für ihn rückt Herr Wilfried Wetterau in die Gemeindevertretung nach.

Punkt II./1.)

**Genehmigungsverfahren Windkraftanlagen ABO Wind;
Windpark Nentershausen/ Wildeck;
hier: Erneute Einvernehmensverweigerung**

Herr Bachmann verweist auf die vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Bürgermeister Alexander Wirth erläutert den Sachverhalt.

Herr Kohlhaas berichtet, dass der Haupt- und Finanzausschuss über den Tagesordnungspunkt beraten hat und mit **5 : 0 : 0** Stimmen empfiehlt, die Beschlussvorlage anzunehmen.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Gräf, Herrn Bernd Sauer, Herrn Dr. Schreiner, Frau Kohrock und Frau Selzer.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, dem beim RP Kassel, Immissionsschutz, eingereichten geänderten Genehmigungsantrag der Fa. ABO Wind AG vom 12.06.2018 auf Errichtung und Betrieb von sechs Windenergieanlagen in der Gemeinde Nentershausen, Gemarkung Bauhaus und in der Gemeinde Wildeck, Gemarkung Obersuhl, auch weiterhin das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu versagen und auch weiter so zu verfahren, wie dort zu Ziff. 2 und 3 beschlossen worden war.

(Abstimmung: 20 : 0 : 0)

Punkt II./2.)

**Bauleitplanung der Gemeinde Wildeck
Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I.
14 „Uhlandstraße / Feldstraße“ der Gemeinde Wildeck,
Ortsteil Obersuhl
hier: Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
und Erstbeteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3(1) und §4(1) BauGB**

Herr Bachmann verweist auf die vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Bürgermeister Alexander Wirth erläutert den Sachverhalt.

Herr Kaufmann teilt mit, dass der Ortsbeirat Obersuhl über den Tagesordnungspunkt beraten hat und mit **6 : 0 : 0** Stimmen die Annahme der Beschlussvorlage empfiehlt.

Der Bauausschuss hat ebenfalls über den Tagesordnungspunkt beraten. Herr Bick berichtet, dass der Bauausschuss mit **6 : 0 : 0** Stimmen empfiehlt, die Beschlussvorlage anzunehmen.

Es folgen Redebeiträge von Frau Kopschitz, Herrn Kaufmann, Herrn Bernd Sauer, Frau Selzer und Herrn Bick.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, für die Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Uhlandstraße / Feldstraße“ der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Erstbeteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

(Abstimmung: 20 : 0 : 0)

Punkt II./3.)

Bauleitplanung der Gemeinde Wildeck

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/4 „Sondergebiet
Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße**

Herr Bachmann verweist auf die vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Bürgermeister Alexander Wirth erläutert den Sachverhalt.

Herr Kaufmann teilt mit, dass der Ortsbeirat Obersuhl über den Tagesordnungspunkt beraten hat und mit **6 : 0 : 0** Stimmen die Annahme der Beschlussvorlage empfiehlt.

Der Bauausschuss hat ebenfalls über den Tagesordnungspunkt beraten. Herr Bick berichtet, dass der Bauausschuss mit **6 : 0 : 0** Stimmen empfiehlt, die Beschlussvorlage anzunehmen.

Es folgen Redebeiträge von Frau Kopschitz, Herrn Bernd Sauer und Herrn Kaufmann.

Beschluss:

- a) Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemeinde Wildeck, Gemarkung Obersuhl, Flur 7, Nr. 73/3, 73/4, 74/3, 74/4, 78/13, 78/15, 93/2, 195/73, 196/73 und tlw. 72/2 und 78/14. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigegeführten Entwurf der Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.
- b) Es wird der Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. I/4 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße“ (wie der Anlage beigelegt) beschlossen.
- c) Es wird beschlossen, die Beteiligung der Fachbehörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB erneut durchzuführen.
- d) Es wird ebenfalls beschlossen, den FNP gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB in diesem Bereich im Wege der Berichtigung dahingehend anzupassen, dass der Geltungsbe-

reich richtigerweise als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ dargestellt wird.

(Abstimmung: 20 : 0 : 0)

Punkt II./ 4.) **Stellplatzsatzung der Gemeinde Wildeck**

Herr Bachmann verweist auf die vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Bürgermeister Alexander Wirth erläutert den Sachverhalt.

Herr Kohlhaas teilt mit, dass der Haupt- und Finanzausschuss über den Tagesordnungspunkt beraten hat und mit **5 : 0 : 0** Stimmen die Annahme der Beschlussvorlage empfiehlt.

Es folgt ein Redebeitrag von Frau Selzer.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck beschließt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wildeck. Gleichzeitig wird beschlossen, die Satzung der Gemeinde über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 08.02.1996 außer Kraft zu setzen.

(Abstimmung: 19 : 0 : 1)

Punkt II./ 5.) **Beratung und Beschlussfassung über die Satzung über die Benutzung der Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle der Gemeinde Wildeck**

Herr Bachmann verweist auf die vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Bürgermeister Alexander Wirth erläutert den Sachverhalt.

Herr Kohlhaas teilt mit, dass der Haupt- und Finanzausschuss über den Tagesordnungspunkt beraten hat und mit **1 : 0 : 4** Stimmen die Annahme der Beschlussvorlage empfiehlt.

Es folgt ein Redebeitrag von Frau Selzer.

Herr Rene Sufin hat den Sitzungsraum verlassen. Es sind somit noch 19 stimmberechtigte Gemeindevertreter/ -innen anwesend.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck beschließt die Satzung über die Benutzung der Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle der Gemeinde Wildeck.

(Abstimmung: 12 : 2 : 5)

Herr Rene Sufin betritt den Sitzungsraum. Es sind somit wieder 20 stimmberechtigte Gemeindevertreter/ -innen anwesend.

Punkt II./ 6.) **Beratung und Beschlussfassung über die Gebührenordnung für die Benutzung der Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle der Gemeinde Wildeck**

Herr Bachmann verweist auf die vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Bürgermeister Alexander Wirth erläutert den Sachverhalt.

Herr Kohlhaas teilt mit, dass der Haupt- und Finanzausschuss über den Tagesordnungspunkt beraten und mit **1 : 2 : 2** Stimmen über die Beschlussvorlage beschlossen hat. Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt damit die Ablehnung der Beschlussvorlage.

Dem Vorsitzenden der Gemeindevertretung, Herrn Bachmann, liegt ein Änderungsantrag zum Tagesordnungspunkt vor. Herr Körzell stellt im Namen der Fraktionen SPD und FDP folgenden Änderungsantrag:

Die Gebührensätze in § 2 der neuen Gebührenordnung für die Benutzung der Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle sind, wie folgt, zu ändern:

Baustellenabfälle 1 m³ in loser Masse

Gebühr bisher	180,00 €/m ³
Gebühr Beschlussvorlage	240,00 €/m ³
Gebühr Ä-Antrag SPD/ FDP	210,00 €/m ³

Gartenabfälle 1 m³ in loser Masse

Gebühr bisher	24,00 €/m ³
Gebühr Beschlussvorlage	40,00 €/m ³
Gebühr Ä-Antrag SPD/ FDP	30,00 €/m ³

Es folgt ein Redebeitrag von Herrn Schade.

Beschluss zum Änderungsantrag der Fraktionen SPD und FDP:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck beschließt die in der Anlage beigefügte Gebührenordnung für die Benutzung der Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle der Gemeinde Wildeck.

Die Gebührensätze in §2 der neuen Gebührenordnung für die Benutzung der Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle sind, wie folgt, zu ändern:

Baustellenabfälle 1m³ in loser Masse

Gebühr bisher	180,00 €/ m ³
Gebühr Beschlussvorlage	240,00 €/ m ³
Gebühr Ä-Antrag SPD/ FDP	210,00 €/ m ³

Gartenabfälle 1m³ in loser Masse

Gebühr bisher	24,00 €/ m ³
Gebühr Beschlussvorlage	40,00 €/ m ³
Gebühr Ä-Antrag SPD/ FDP	30,00 €/ m ³

(Abstimmung: 16 : 3 : 1)

Punkt II./ 7.)

Beratung und Beschlussfassung über den geprüften Jahresabschluss 2010 der Gemeinde Wildeck sowie die Entlastung des Gemeindevorstandes

Herr Bachmann verweist auf die vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Bürgermeister Alexander Wirth erläutert den Sachverhalt.

Herr Kohlhaas teilt mit, dass der Haupt- und Finanzausschuss über den Tagesordnungspunkt beraten hat und mit **5 : 0 : 0** Stimmen die Annahme der Beschlussvorlage empfiehlt.

Es folgen Redebeiträge von Herrn Körzell, Herrn Dr. Schreiner, Frau Kohrock, Frau Selzer, Herrn Bick und Frau Selzer (persönliche Erwiderung gemäß § 23 Abs. 1 GO).

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck beschließt gemäß § 114 HGO den geprüften Jahresabschluss des Haushaltsjahres 2010 und erteilt zugleich dem Gemeindevorstand auf Grund des dazu vorliegenden Schlussberichtes des Rechnungsprüfungsamtes des Landkreises Hersfeld-Rotenburg für das Haushaltsjahr 2010 Entlastung.

(Abstimmung: 20 : 0 : 0)

Punkt II./ 8)

Anfrage der Fraktion SPD bezüglich des Sachstands eines bestehenden Verwaltungsstreitverfahrens

Die Fraktion SPD bittet um Beantwortung der nachfolgenden Fragen bezüglich des Rechtsstreites zwischen Frau Selzer und Herrn Bürgermeister Alexander Wirth:

1. Wie viele Verfahren gab es in der Sache?
2. Wenn es mehrere Verfahren gab: Wie gingen die vorherigen Verfahren aus?
3. Warum wurde ein Eilverfahren angestrengt?
4. Gab es ausreichend Zeit, um im Eilverfahren seitens des Beklagten Stellung zu beziehen?
5. Welche Kosten sind durch den Rechtsstreit der Gemeinde Wildeck entstanden?
6. Hat die Gemeinde Wildeck eine Versicherung, die solche Fälle abdeckt?
7. Wer ist der Kostenträger des Rechtsstreits?
8. Hat der Gemeindevorstand bis zum heutigen Tage Vorsorge vor weiteren Rechtsstreitigkeiten getroffen?
9. Hat der Rechtsstreit zu Verzögerungen bei den weiteren Maßnahmen am Gewerbegebiet Mackenrotscher Garten geführt? “

Bürgermeister Wirth beantwortet mündlich die Anfrage.

Gemäß § 14 Abs. 1 der Geschäftsordnung für die Gemeindevertretung und die Ausschüsse der Gemeinde Wildeck sind zwei Zusatzfragen zulässig.

Herr Kaufmann fragt, ob das Verfahren weiterbetrieben wird. Bürgermeister Wirth verneint dies. Die zweite Zusatzfrage von Herrn Kaufman, warum das Verfahren nicht weiterbetrieben wird, wird von Bürgermeister Wirth beantwortet.

Punkt II./9.)

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Wildeck bezüglich Trinkwasserschutz

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Wildeck bittet um Beantwortung der nachfolgenden Anfrage bezüglich dem Trinkwasserschutz in der Gemeinde Wildeck:

1. Trinkwasserschutz und Landwirtschaft

Um die Nitratbelastung im Grundwasser zu verringern, gibt es seit vielen Jahren die Arbeitsgemeinschaft Land- und Wasserwirtschaft (AGLW), in der sich 16 Kommunen im Landkreis zusammengeschlossen haben. In der HNA war vor einiger Zeit zu lesen, dass auch Wildeck sich dieser AG anschließen wolle. Wie ist da der Stand der Dinge? Für welche Ortsteile gibt es evtl. eine alternative Beratungsmöglichkeit für die Landwirte?

In welchem Bereich bewegen sich die Trinkwasserwerte für Nitrat in diesen und den übrigen Ortsteilen? Wie ist die Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren?

2. Trinkwasserschutz und Laugeversenkung

Haben sich durch den trockenen, heißen Sommer die Entnahmemengen aus den Wildecker Brunnen erhöht?

Könnten diese Entnahmen Auswirkungen auf die Chloridkonzentration oder andere von K+S zu überwachende Messwerte haben? Wo findet man hierzu Informationen (Messwerte)?

3. Trinkwasserschutz und Baumaßnahme Mackenrotscher Garten

Worin besteht die Regenrückhaltevorrichtung an der Baustelle Mackenrotscher Garten, die verhindern soll, dass erneut Auswaschungen aus der Baustelle in die Ulfe und in deren Verlauf in die Fischteiche nach Ronshausen gelangen? Ist genügend Vorsorge getroffen worden, dass sich im Falle eines Starkregens ein Vorfall wie Anfang 2017 nicht wiederholt? Wie viele m³ Trinkwasser aus dem allgemeinen Leitungsnetz wurden bisher zur Wässerung der Baustelle verwendet? Welchem Zweck diene die *Wässerung*? *Wer trägt die Kosten dafür?*“

Bürgermeister Wirth beantwortet mündlich die Anfrage.

Gemäß § 14 Abs. 1 der Geschäftsordnung für die Gemeindevertretung und die Ausschüsse der Gemeinde Wildeck sind zwei Zusatzfragen zulässig.

Frau Selzer fragt nochmals nach der aufgewendeten Trinkwassermenge aus dem allgemeinen Leitungsnetz zur Wässerung der Baumaßnahme Mackenrotscher Garten. Bürgermeister Wirth beantwortet die Zusatzfrage.

Punkt II./ 8.)

Bericht des Gemeindevorstandes

Seit der Gemeindevertreterversammlung am 21. Juni 2018 hat der Gemeindevorstand über folgende Angelegenheiten beraten und beschlossen:

1. Auftragsvergaben:

- Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Raumangebotes für Kinder im Krippenalter (U 3) in Wildeck,
- Bauleitplanung zur Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. I./ 14. „Uhlandstraße / Feldstraße“ in Wildeck-Obersuhl,
- Erstellung ein Teilsanierungskonzeptes für den Bereich Kinderspielplatz / Minigolfanlage in Richelsdorf,

- Baumaßnahme Gehwegerneuerung „Lieges“ Ostseite in Wildeck-Obersuhl,
- Gehwegerneuerung Buchenweg – Umfahrung Weißberghalle in 36208 Wildeck-Richelsdorf

2. Personalangelegenheiten

- Verlängerung eines befristeten Beschäftigungsverhältnisses ab dem 01.10.2018 bis 30.09.2019 um ein weiteres Jahr
- Einstellung im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung als vertretende Bäderaufsicht sowie zur Pflege im Bereich der Grünanlagen des Ortsteils Obersuhl
- Höhergruppierung gemäß Stellenplan

3. Grundstücksangelegenheiten

- Verpachtung einer Teilfläche des gemeindlichen Grundstückes in Wildeck-Obersuhl, Flur 7, Flurstück 322/ 2, 18 m²,
- Ankauf eines Grundstückes im Schützenweg in Wildeck-Bosserode, Flurstück 433/ 1, Flur 16
- Gestattung der Einrichtung von sechs Stellplätzen auf dem Flurstück 433/ 1, Flur 16, Gemarkung Bosserode

4. Bauleitplanung der Gemeinde Friedewald; Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet West“, Beteiligung als Behörde bzw. als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

5. Bauleitplanung der Stadt Sontra; Bebauungsplan Nr. 28 „Am Hosbach“, Sontra-Stadthosbach Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

6. Antrag der TRIGIS GeoServices GmbH auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Genehmigung für die Verlegung einer erdverlegten Mittelspannungsleitung in der Gemeinde Wildeck und der Stadt Heringen (Werra).

7. Aufnahme eines Kommunaldarlehens zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen für die Gemeindewerke.

8. Geschäftsordnung für den Gemeindevorstand

9. Aufstellungsbeschlüsse gem. § 112 HGO zu den Jahresabschlüssen 2012 und 2013 nebst Anlagen

10. Antrag der Thüringer Landesgesellschaft mbH für die naturnahe Gestaltung der Suhlaue zwischen Kleinensee und Obersuhl, in Thüringen und Hessen gemäß § 68 WHG
11. Grundbuchberichtigung durch Überschreibung zweier Grundstücke des Landes Hessen, in der Gemarkung Obersuhl und der Gemarkung Richelsdorf, auf die Gemeinde Wildeck
12. Keine Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 „Im Ried“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Heringen (Werra)
13. Empfehlung an die Gemeindevertretung zur Beratung und Beschlussfassung über die heutigen Tagesordnungspunkte
14. Bauanträge/ baugenehmigungsfreie Vorhaben seit dem 01.01.2018:

Wohnhausneubau	5
Wohnhausanbau / -umbau	1
Gewerblicher Bereich (Gesamt)	5
Garagen / Carport	1
Sonstiges	4
Neue Wohnungen insgesamt	14

Abschließend informiert Bürgermeister Wirth über den Sachstand der angemeldeten Maßnahmen zum Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInVFG) des Bundes und zum Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) des Landes Hessen.

Vorsitzender Egon Bachmann bedankt sich bei den Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern für die Sitzungsteilnahme und informiert über die nächsten Sitzungstermine am 20. September 2018 in der Weißberghalle in Wildeck-Richelsdorf, am 08. November 2018 im Bürgerhaus in Wildeck-Obersuhl sowie am 13. Dezember 2018 im Mehrzweckhaus in Wildeck-Raßdorf.

Der Vorsitzende Herr Bachmann schließt die Sitzung um 22:09 Uhr.

Kontakt Daten des Vorsitzenden der Gemeindevertretung:

Egon Bachmann

Hinterm Garten 18

36208 Wildeck-Bosserode

Tel: 06626-7281

Handy: 0160-97224753

email: egon.baerbel@t-online.de

Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl

Nr. I / 4 „Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel- Eisenacher Straße“, 1. Änderung

Entwurf



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO
Eisenacher Straße
Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 3 BauGB, § 16- 23 BauNVO)

I		Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl		
0,8	0,8	Bauweise	Dachform (SD Satteldach/ FD Flachdach/ PD Pultdach)
a	SD/FD/ PD		

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdisch
G: Gas
T: Telefon

6. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

SUK Flächen zum Anpflanzen einheimischer Bäume und
Sträucher in gelenkter Sukzession

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

S Schutzpflanzungen

Anpflanzen: Bäume Erhaltung: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

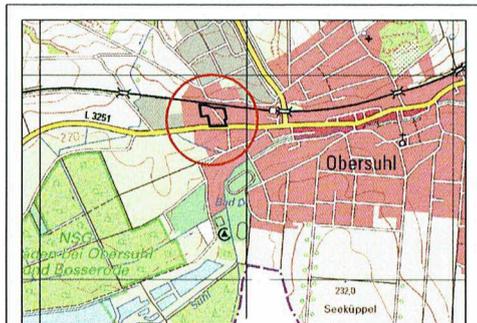
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von
Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

9. Nachrichtliche Übernahme

93/2 Flurstücksgrenze und -nummer (Zähler/ Nenner)

Gebäude



Gemeinde Wildeck
Ortsteil Obersuhl

Bebauungsplan I / 4 "Sondergebiet Lebensmittel-
einzelhandel- Eisenacher Straße" - 1. Änderung

Entwurf (Anlage zur Beschlussvorlage)

Übersichtskarte: M 1: 25.000
Bebauungsplan: M 1: 1.000
Grundlagen: ALK, TK 25
Stand: August 2018
Bearbeiter: S. Müller



Bebauungsplan I / 4
„Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel –
Eisenacher Straße“

-

1. Änderung

Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl

Begründung

- ENTWURF -

Erarbeitet im Auftrag von:



Gemeinde Wildeck

Eisenacher Straße 98
36208 Wildeck-Obersuhl

Wölfersheim, August 2018



REGIOKONZEPT

Biedrichstraße 8c Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40 mail@regiokonzept.de
61200 Wölfersheim Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60 www.regiokonzept.de

Auftraggeber:



Gemeinde Wildeck, Gemeindevorstand

Eisenacher Straße 98
36208 Wildeck-Obersuhl
Tel.: (06626) 92 00 - 0
Fax: (06626) 92 00 - 50
E-Mail: gemeinde@wildeck.de
Homepage: www.wildeck.de

Auftragnehmer:



REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (06036) 98936 - 40
Fax: (06036) 98936 - 60
E-Mail: mail@regiokonzept.de
Homepage: www.regiokonzept.de

Projektleitung: Dr. Heiko Sawitzky

Bearbeitung: Dipl.-Biol. Sylvia Lang
Dipl. Ing. Julia Leffler

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Bestand	2
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	2
2.2	Nutzung	2
3	Übergeordnete Planungen und Ausweisungen	2
3.1	Regionalplan Nordhessen 2009	2
3.2	Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000	2
3.3	Flächennutzungsplan	3
3.4	Landschaftsplan	3
3.5	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	3
3.6	Schutzgebiete nach Wasserrecht	4
4	Planung	4
4.1	Erläuterung des Vorhabens	4
4.2	Ziele der Planung	4
4.3	Flächenbilanz	5
4.4	Darstellung der Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplans	5
5	Begründung der Festsetzungen	6
5.1	Geänderte Festsetzungen	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.1.3	Überbaubare Fläche	7
5.1.4	Stellplätze	7
5.2	Von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffene Festsetzungen	7
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.2	Bauweise	7
5.2.3	Grünordnerische Festsetzungen	7
5.2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
6	Umweltbelange	9
6.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
6.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	10
7	Sonstige Belange	11
7.1	Erschließung - Verkehr	11
7.2	Erschließung - Ver- und Entsorgung/ Infrastruktur	11

8	Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	11
8.1	Altlasten	11
8.2	Bodenschutz	11
8.3	Denkmalpflege	12
8.4	Deutsche Bahn.....	12
8.4.1	Immissionen (elektrifizierte Strecken)	12
8.4.2	Oberflächen- und Sonstige Abwässer	12
8.4.3	Vorhandene Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG	12
8.4.4	Planungen von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen.....	12
8.4.5	Oberleitung	13
8.4.6	Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin	13
8.5	Energieversorger	13
8.5.1	Gas	13
8.5.2	Strom.....	13
8.6	Grundwasserschutz und Wasserversorgung	13
8.7	Immissionsschutz.....	14
8.8	Klimaschutz	15
8.9	Löschwasserversorgung	15
8.10	Niederschlagswasser	15
8.11	Umwelt- und Naturschutz.....	16
9	QUELLENANGABEN	17
9.1	Gesetze, Richtlinien und Verordnungen	17
9.2	Verwendete Literatur	17
9.3	Internetquellen.....	18

1 Anlass und Ziel der Planung

Am 20.03.2017 wurde der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan der Gemeinde Wildeck „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße“, Gemarkung Obersuhl, öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat folglich in Kraft. Wesentlicher Aspekt war die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebiets“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Lebensmittel und Getränkemarkt“, um die Erweiterung eines bereits im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung soll ebendieser aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße“ dahingehend geändert bzw. ergänzt werden, dass neben der Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes sowie eines Getränkemarktes auch ein Drogeriemarkt auf dem Gelände erbaut bzw. eingerichtet werden darf.

In dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für dieses Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt, in dem folgende Zulässigkeiten durchführbar sind:

- Gesamtverkaufsfläche 1.750 m² Verkaufsfläche (VF)

davon:

- Lebensmittelmarkt 1.150 m² VF
- Getränkemarkt 500 m² VF
- Bäcker 100 m² VF

Nun soll die Möglichkeit gegeben werden, das Sortimentsangebot dahingehend zu ergänzen, dass zusätzlich auch ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche vom 650 m² im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans zulässig sein soll. Hierfür ist das bisherige „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel“ in ein „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel“ zu ändern und eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche „Lebensmittel- und Getränkemarkt“ sowie „Drogeriemarkt“ zu ergänzen. Da der Drogeriemarkt im Süden des Plangebietes eingeordnet werden soll, ist zudem das bisherige Baufenster entsprechend zu erweitern. Die Gesamtverkaufsfläche im Gebiet beläuft sich nach der Änderung auf 2.400 m².

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird nicht verändert und bleibt somit entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan erhalten.

Aus städtebaulicher Sicht kann die Erweiterung des Sortimentsangebots an einem bereits bestehenden Einzelhandelsstandort befürwortet werden, da das Angebot der (fußläufigen) Nahversorgung um das Sortiment Drogeriewaren sinnvoll ergänzt wird und es bislang kein vergleichbares Angebot im näheren Umfeld gibt.

Das Vorhaben kann gem. § 13a BauGB behandelt werden, da die Bebauungsplan-Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Somit darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt

werden. Gem. § 13 (3) BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden.

2 Bestand

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen des Wildecker Ortsteils Obersuhl. Im Westen und im Osten grenzt jeweils Wohnbebauung an, im Norden verläuft die Bahntrasse „Bebra – Eisenach“ und im Süden grenzt die Landstraße (L) 3251 an das Plangebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 9.588 m² und beinhaltet die folgenden Flurstücke: Gemarkung Obersuhl, Flur 7, Nr. 73/3, 73/4, 74/3, 74/4, 78/13, 78/15, 93/2, 195/73, 196/73 und tlw. 72/2 und 78/14.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Eisenacher Straße, die dann nach Osten hin in den Ortskern und nach Westen mit der L 3251 Richtung Bosserode führt.

2.2 Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit, wie schon weiter oben beschrieben, bereits als Nahversorgungsstandort. Neben dem bestehenden Supermarktgebäude, in welchem der Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie ein Bäcker untergebracht sind, befindet sich im Südwesten des Plangebietes noch ein Wohngebäude, welches aufgrund der Überplanung des Gebiets abgebrochen werden muss.

Die im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches sind als solche angelegt und werden entsprechend gepflegt und unterhalten.

Die von den zuvor genannten Nutzungen ausgenommenen Flächen sind versiegelt und dienen als Stellplätze und zur Erschließung des Gebiets für Anlieferer sowie den Nutzern des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels.

Der Geltungsbereich übernimmt keine wichtige oder gar prägende Funktion in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild.

3 Übergeordnete Planungen und Ausweisungen

3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2010) als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Der Planung stehen somit keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3.2 Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Nordhessen 2000 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2000) stellt das Plangebiet in der Karte „Zustand und Bewertung“ als „ohne Untersuchung“ bezüglich der Strukturvielfalt der Raumtypen dar, mit dem Zusatzsymbol „B“ = Bebauter Bereich (> 50 ha). In der Entwicklungskarte sind für diesen Standort keine Eintragungen vorgesehen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im März 2017 wurde die 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) rechtskräftig. Die ursprüngliche FNP-Darstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/4 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße“ als „gemischte Baufläche“ wurde durch die 24. Änderung des FNP in diesem Bereich geändert. Durch die Änderung ist das Plangebiet nun als „Baufläche Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen bzw. in der Plankarte als „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt. Diese Widersprüchlichkeit wird gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung dahingehend angepasst, dass der Geltungsbereich als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ dargestellt wird. Mit dieser FNP-Darstellung entspricht dann auch die geplante erste Änderung des Bebauungsplans den Vorgaben des FNP.

3.4 Landschaftsplan

Für das gesamte Gemeindegebiet liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 vor (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG 2001). In der Karte 1 „Biototypen, Realnutzung“ ist das Plangebiet vorwiegend als „Mosaik von bebauten Flächen und privaten Grünflächen“ dargestellt. Außerdem befinden sich im Gebiet laut Landschaftsplan sowohl autochthone Laub- als auch allochthone Nadelbäume.

Im „Entwicklungsteil“ (Karte 2) des Landschaftsplans der Gemeinde Wildeck sind für das Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung „Maßnahmen zur Förderung des Biotopverbundes im Siedlungsbereich“, hier *„Verbesserung der Durchgrünung bzw. Umwandlung vorhandener allochthoner Grünstrukturen der Siedlungsflächen (überwiegend standortfremde Nadelgehölze) in autochthone (einheimische) oder dorftypische Laub- und Obstgehölze“* vorgesehen.

3.5 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG. Zudem liegen keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet (NSG) „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ (1987 ausgewiesen, Verordnung vom 05.12.1992, ca. 122 ha groß). Dieses liegt südwestlich Obersuhl im Auenbereich der Werra. Die südliche Begrenzung des NSG wird von der Landesgrenze zu Thüringen gebildet. Das genannte NSG ist in Teilen annähernd deckungsgleich mit den Gebietsgrenzen der beiden Natura 2000-Gebiete VSG „Rhäden von Obersuhl und Auen an der mittleren Werra“ (5026-402) und des gleichnamigen FFH-Gebiets „Rhäden bei Obersuhl und Bosserode“ (5026-350). Die geringste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 520 m. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Distanz der drei genannten Schutzgebiete zu dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B (weitere Schutzzone) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil). Die Schutzgebietsverordnung vom 18.02.1972 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr.13/1972, S. 608) ist zu beachten. Sie enthält in Einzelfällen (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe) Einschränkungen zu Betriebszweigen oder bestimmter Nutzungsweisen.

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4 Planung

4.1 Erläuterung des Vorhabens

Die Gemeinde Wildeck möchte den bestehenden Nahversorgerstandort in der Eisenacher Straße durch eine Erweiterung der Sortimentsstruktur stärken und ergänzen. Der Betreiber einer großen Drogeriemarktkette hat bereits sein immenses Interesse am Standort bekundet.

Mit der vorgesehenen max. VF von 650 m² würde der Drogeriemarkt nicht als großflächiger Einzelhandel eingeordnet werden müssen. Aufgrund jedoch der geplanten Ansiedlung direkt angrenzend zu dem bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie dem Bäcker wird das Vorhaben als großflächige Einzelhandelsagglomeration betrachtet. Die Ein-/ Ausfahrt sowie die Stellplätze sind gemeinsam zu nutzen, was ebenfalls für die Betrachtung einer Einzelhandelsagglomeration spricht.

Um das geplante Vorhaben besser bewerten zu können, insbesondere hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur sowie die Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Zielen, wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Wildeck, Ortsteil Obersuhl“ durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben, insbesondere aufgrund der begrenzten Größe, zu keinen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Wildeck und den Nachbarkommunen führen wird (GMA 2017).

Letztendlich wird mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung die Möglichkeit geschaffen, den bestehenden Nahversorgungsstandort sinnvoll zu ergänzen, indem ein Drogeriemarkt zugelassen wird.

4.2 Ziele der Planung

- Erweiterung der bisher zulässigen Sortimentsstruktur um einen Drogeriemarkt.
- Das durch Flurstücksteilung entstandene Grundstück soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.
- Eine Bebauung des Grundstücks soll durch die Erweiterung des Baufensters ermöglicht werden.
- Durch die Festsetzungen soll das Grundstück flexibler nutzbar gemacht werden und die Bebauung sich in das nähere Umfeld einpassen.

4.3 Flächenbilanz

Tab. 1 Flächenbilanz der ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan

Flächengliederung	Planung (m ²)
Sondergebiet „Einzelhandel“	7.628
Private Grünfläche	1.960
<i>Die „privaten Grünflächen“ sind zudem mit „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ belegt und untergliedern sich noch mal in:</i>	
- <i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Hier: Anpflanzen einheimischer Bäume und Sträucher in gelenkter Sukzession</i>	1.669
- <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	170
- <i>„Private Grünflächen“ ohne zusätzliche Belegung</i>	121
Gesamt	9.588

4.4 Darstellung der Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplans

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes führt neben einer Erhöhung der Standortattraktivität aller Voraussicht nach auch zu einer erhöhten Kundenfrequenz.

Wie schon vorhergehend erläutert, wurde bereits im Vorfeld eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Wildeck, Ortsteil Obersuhl“ durch die GMA erstellt. Das Gutachten liegt der Bebauungsplan-Änderung als Anlage bei, weshalb an dieser Stelle darauf verzichtet wird, die Inhalte an dieser Stelle detailliert wiederzugeben.

In der Analyse wird zuerst eine detaillierte Aufnahme des Standortes gemacht, anhand derer eine Betrachtung der herrschenden Angebots- und Wettbewerbssituation sowie eine Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Marktes auf Wildeck und die Nachbarkommunen erfolgt. Insbesondere wird dabei beleuchtet, dass es sich laut Regionalplan bei der Gemeinde Wildeck um ein Grundzentrum (GZ) handelt, welche die Funktion der gemeindlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs übernehmen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2010).

Die Analyse zeigt auf, dass die Gemeinde Wildeck mit dem Vorhaben die bereits vorhandene Sortimentsstruktur sinnvoll erweitern und den bestehenden (in Teilen fußläufig erreichbaren) Nahversorgungsstandort für die Einwohner Obersuhls und dem näheren Umfeld attraktiver gestalten kann.

Letztendlich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben, insbesondere aufgrund der begrenzten Größe, zu keinen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Wildeck und den Nachbarkommunen führen wird (GMA 2017).

Andere Auswirkungen, welche zusätzlicher planerischer Bestimmungen bedürfen, sind nicht absehbar. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die infrastrukturelle Erschließung entsprechen den benötigten Anforderungen, so dass hier weder Auswirkungen zu erwarten, noch dass Änderungsmaßnahmen notwendig sind.

5 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden zuerst die im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans geänderten Festsetzungen erläutert und begründet. Im Anschluss werden die übrigen Festsetzungen zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit des Bebauungsplans aufgeführt. Sie sind nicht Inhalt der Änderung und bleiben unangetastet in ihrer Geltung.

5.1 Geänderte Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem als „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind folgende Sortimentsnutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt (max. VF 1.150 m²)
- Getränkemarkt (max. VF 500 m²)
- Drogeriemarkt (max. VF 650 m²)
- Bäcker (max. VF 100 m²)

Durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie Bäcker und Drogeriemarkt) werden die Bereiche klar gegliedert und strukturiert.

Mit der Ausweisung eines solchen Sondergebietes und den entsprechend zulässigen Nutzungen ist die Lebensmittel-Nahversorgung gesichert und das Sortiment um Drogeriewaren, und damit größtenteils Waren des täglichen Bedarfs, sinnvoll ergänzt.

Die Festsetzung der max. VF entspricht der Größenordnung für das Einzugsgebiet und verhindert eine Überdimensionierung der Märkte.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche (GR) der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage zu bestimmen. Ohne diese Festsetzungen können insbesondere das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, bleibt die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte max. Firsthöhe von 10,5 m erhalten. Die ebenfalls im ur-

sprünglichen B-Plan festgesetzte max. Traufhöhe entfällt, um die Flexibilität für eine neue zeitgemäße Bebauung zu bieten.

5.1.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche, innerhalb derer das Planen und Herstellen von Gebäuden (Haupt-Gebäuden) erlaubt ist, wird durch Baugrenzen begrenzt. Das Baufenster ist nach Süden hin erweitert worden, um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen.

5.1.4 Stellplätze

Um für das geplante Vorhaben ausreichend Stellplätze nachweisen zu können, ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wildeck in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung zu beachten und anzuwenden.

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Aktuell befinden sich 117 Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs für Kunden und Mitarbeiter.

Durch die Erweiterung der Sortimentsstruktur um einen Drogeriemarkt, müssen die Stellplätze neu geordnet werden. Die Anzahl der Stellplätze ändert sich jedoch nicht, und auch nach der Errichtung des Drogeriemarktes stehen weiterhin 117 Stellplätze zur Verfügung.

Die Stellplätze sind mittig im Plangebiet bzw. im östlichen Plangebiet angelegt und nicht speziell einem jeweiligen Nutzungsbereich zugeordnet. Die Stellplätze werden demnach aller Voraussicht nach wechselseitig genutzt.

5.2 Von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffene Festsetzungen

5.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 17 (1) BauNVO als GRZ die Obergrenze für Sonstige Sondergebiete von 0,8 fest.

Im gesamten Plangebiet wird max. ein Vollgeschoss festgesetzt, woraus sich eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt.

5.2.2 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das „Sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel“ gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO eine abweichende Bauweise fest, welche als offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m definiert ist.

5.2.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gliederung des Baugebietes und zur Bahn hin werden private Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden einheimischen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

Bäume

<i>Bergahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Winterlinde</i>	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Auffahrten unterbrochen oder verschoben werden.

Rankpflanzen werden aus Lebensmittel-Hygienegründen nicht verwendet.

Pflanzengrößen und -qualitäten

Laubbäume: Hochstämme 3 x v., m. B., mind. 2-3 m hoch, Stammumfang mind. 12 cm, gestützt mit Dreibock.

Sträucher: Sträucher 2 x v., m. B., mind. 5 Triebe, mind. 1 m hoch.

5.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 neu zu errichtende Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen in einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 4 m² fachgerecht angepflanzt werden. Die anzupflanzenden Bäume dürfen auch in der Fläche mit Pflanzbindung oder innerhalb der Grünanlage angepflanzt werden, jedoch nur zusätzlich zur festgesetzten Bepflanzung.

Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

5.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für alle Gebäude sind Sattel-, Flach- oder Pultdächer vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten, braunen oder rotbraunen Farbtönen zu erfolgen. Falls Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie geplant sind, so sind diese in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die Dachneigung muss 0° bis 35° betragen. Dies gilt nicht für untergeordnete Dächer.

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Die Außenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den dazugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone (Bahn) nicht zulässig.

Im Baugebiet sind mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %ig) mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

Müllbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

6 Umweltbelange

Da das Vorhaben gem. § 13a BauGB behandelt werden kann, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht notwendig. Die Darlegung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Umweltbelange erfolgt daher mit diesem Kapitel.

6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand dargestellt und die möglichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Zu betrachten sind hierbei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Da die vorgesehene Planänderung überwiegend auf bereits versiegelten sowie anthropogen überformten Flächen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches vorgesehen ist, können erhebliche Auswirkungen für die zuvor unter Ziffer a) aufgeführten Schutzgüter von vorneherein weitgehend negiert werden. Für sämtliche Schutzgüter kann weitgehend auf die Bewertung der Eingriffswirkung im bestehenden B-Plan verwiesen werden. Oberflächengewässer sowie natürliche Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die kategorische Einordnung der Fläche im bestehenden Bebauungsplan bleibt unverändert. Relevante Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sowie des im angrenzenden Bereich bereits bestehenden Siedlungsklimas sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sowie weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht können ausgeschlossen werden, da es keine Überschneidungen mit dem Plangebiet gibt (vgl. Kap. 3.5).

Der Vorhabenstandort ist im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums gelegen. Insgesamt sind aus dem Vorhaben keine wesentlichen negativen Folgen für die Versorgungsstruktur von Wilddeck oder für städtebaulich schutzwürdige Lagen erkennbar (GMA 2017). Wesentliche Veränderungen der Verkehrssituation sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der zuvor genannten Studie nach einerseits die fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist und andererseits durch die Ergänzung mit den vorhandenen Märkten zusätzliche Fahrten vermieden werden können. Auch die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm werden weiterhin eingehalten. Durch die vorgesehene Erweiterung eines bereits im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsstandortes sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Kultur- sowie sonstige Sachgüter sind für das Gebiet nicht bekannt oder ausgewiesen und somit auch nicht vom Vorhaben betroffen.

6.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Um die Schutzgüter bei der Durchführung der Planung nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind Vorkehrungen zu treffen, die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz (Vermeidung) oder teilweise (Minimierung) verhindern können. Auf planerischer Ebene ist zunächst die Standortwahl als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen zu nennen. Die zu betrachtende Planänderung innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden, rechtskräftigen B-Plans „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – Eisenacher Straße“ betreffen überwiegend bereits versiegelte Bereiche. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des bestehenden Bebauungsplans enthalten u. a. Elemente zur Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter und gelten uneingeschränkt fort. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind daher nicht erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) S. 2 Nr. 1 handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist demnach für die Änderung nicht notwendig. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten für das angestrebte beschleunigte Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung - Verkehr

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen (hier: Ein- und Ausfahrt) dienen der Sicherstellung der Erschließung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Eisenacher Straße, die dann nach Osten hin in den Ortskern und nach Westen mit der L 3251 Richtung Bosserode führt.

7.2 Erschließung - Ver- und Entsorgung/ Infrastruktur

Durch die bereits vorhandene Bebauung sowie die Lage am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Obersuhl ist das Plangebiet bezüglich Ver- und Entsorgung voll erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserleitungsnetz. Damit ist die Versorgung des Plangebiets gesichert.

Das hier verwandte Ableitungssystem ist ein Mischsystem. Demnach werden alle anfallenden Abwässer (Regen-, Schmutz- und Fremdwasser) über eine gemeinsame Leitung in der Ortskanalisation abgeführt. Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets ist durch die vorhandene Ortskanalisation der Kläranlage Obersuhl vorgesehen.

Ebenso verfügt das Plangebiet derzeit schon über einen Stromanschluss, weiterhin sind bereits Erdgasleitungen in der Eisenacher Straße und zum vorhandenen Markt verlegt, womit die Möglichkeit der Erdgasversorgung besteht.

8 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

8.1 Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Landkreis Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

8.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen. Während der Bauarbeiten ist das Befahren von Böden auf das unabdingbare Maß und auf Zeiten geringer Bodenfeuchte zu beschränken, um einen Bodenverdichtung im Plangebiet auf das erforderliche Maß zu minimieren. Vor Auftrag des Oberbodens sind Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

8.3 Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreise Hersfeld-Rotenburg zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8.4 Deutsche Bahn

8.4.1 Immissionen (elektrifizierte Strecken)

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

8.4.2 Oberflächen- und Sonstige Abwässer

Oberflächen- und Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

8.4.3 Vorhandene Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG

Auf oder im unmittelbaren Bereich der DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Werden unumgängliche Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Ggf. sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

8.4.4 Planungen von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

8.4.5 Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Diese weist hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

8.4.6 Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

8.5 Energieversorger

8.5.1 Gas

In der Eisenacher Straße und zu dem Supermarkt sind bereits Erdgasleitungen verlegt. Damit ist es möglich, in dem ausgewiesenen Baugebiet eine Erdgasversorgung anzubieten. Voraussetzung dafür ist die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Baumaßnahme.

Bei geplanten Baumbepflanzungen sind die Standorte und Baumarten mit der EnergieNetz Mitte GmbH in Bebra abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

8.5.2 Strom

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungskabel. Diese elektrischen Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte Baurichtlinien zu beachten.

8.6 Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Bauvorhaben liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ der Gemeinde Wildeck (Betreiber der Wasserversorgungsanlage: Gemeindewerke Wildeck). Die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen sind in die Ausschreibungsunterlagen (z. B. in die Vorbemerkungen) mit aufzunehmen, damit die zum Teil erhöhten Anforderungen bereits bei der Kostenkalkulation von den anbietenden Baufirmen berücksichtigt werden können.

Der Bauherr hat den bauausführenden Firmen alle aufgrund der Schutzgebietslage erteilten Auflagen schriftlich mitzuteilen.

Von der bauausführenden Firma ist der verantwortliche Bauleiter auf die bei der Bauausführung zu beachtenden Auflagen schriftlich hinzuweisen.

Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht grundwassergefährdend sein.

Beim Betanken von ortsbeweglichen Arbeitsmaschinen (wie z. B. Bagger und Raupe) ist Folgendes zu beachten:

- Die Arbeitsmaschinen dürfen aus Straßenfahrzeugen, Aufsetztanks und aus Tankcontainern nur im Vollschlauchsystem mit einem nach dem Totmannprinzip schließenden Zapfenventil bei einem Volumenstrom von nicht mehr als 200 l/min im Auslauf befüllt werden.
- Gleiches gilt auch für das Befüllen eines Tankcontainers (Lagerbehälters) mit einem Inhalt bis zu 1.000 Liter im Falle einer kurzzeitigen Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten am geplanten Standort.
- Bei einer kurzzeitigen Lagerung dürfen nur doppelwandige und lecküberwachte Behälter verwandt werden.
- Beim Betanken sind evtl. Tropfverluste auf geeignete Weise aufzufangen.

Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge und Maschinen sind täglich vor Beginn und nach Beendigung der Arbeiten auf Dichtigkeit zu prüfen. Fahrzeuge und Maschinen, die Kraftstoff und/oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich aus dem Schutzgebiet zu entfernen. Falls erforderlich, sind sie gegen Tropfenverluste zu sichern.

Die zum Einsatz kommenden Maschinen und Fahrzeuge sollten mit Betriebsstoffen der geringstmöglichen Wassergefährdungsklasse betrieben werden.

Sollten wassergefährdende Flüssigkeiten austreten, z. B. beim Betanken oder aufgrund von Leckagen an Fahrzeugen und Maschinen, sind diese sofort aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Geräte und ausreichenden Bindemittel zur Aufnahme sind stets bereit zu halten. Über den konkreten Lagerort des Bindemittels sind alle am Bau Beteiligten zu informieren.

Bei einem Austreten von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind unverzüglich die Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg und die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

8.7 Immissionsschutz

Der Einkaufsmarkt ist so zu errichten und zu betreiben, dass unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Lärmbelastung an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte für Lärm nach der TA Lärm eingehalten werden. Sie betragen tagsüber 60 db (A) und nachts 45 db (A).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr des darauffolgenden Tages.

Die genannten Immissionsrichtwerte dürfen nicht völlig ausgeschöpft werden, da der gegenüberliegende Einkaufsmarkt ebenfalls einen Immissionsanteil, der in seiner Größe nicht bekannt ist, in Anspruch nimmt. Diese Vorgaben sind insbesondere bei der Planung der technischen Einrichtungen (Heizung, Kühleinrichtung, Lüftung) zu berücksichtigen.

8.8 Klimaschutz

Aus Umweltschutz- und Energiespargründen sind Anlagen zur aktiven Nutzung der erneuerbaren Energien ausdrücklich erwünscht. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des EEWärmG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

8.9 Löschwasserversorgung

Gemäß des § 3 (1) Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und des Katastrophenschutzes (HBKG) ist die Bereitstellung von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinde. Diese kann jedoch bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr und bei abgelegenen Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die an die öffentliche Löschwasserversorgung nicht angeschlossen sind, ihrerseits die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des § 45 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermenge und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichten oder ihre Zustimmung zum Bauvorhaben von der Erfüllung entsprechender Auflagen abhängig machen.

Bei der Planung und Ausführung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau- und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ zu beachten.

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten gem. § 14 (1) Hessischer Bauordnung (HBO) jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min erforderlich, der für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen muss.

Zur Löschwasserentnahme ist im Kreuzungsbereich Eisenacher Straße/ Kantor-Meyne-Straße ein Unterflurhydrant vorhanden. Ein Oberflurhydrant ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück nicht zu realisieren. Mit dem Bauantrag ist eine Brandschutzplanung vorzulegen, in der die Wasserentnahmestellen abzustimmen sind.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

8.10 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternenanlagen aufgefangen und als Brauch- oder Betriebswasser genutzt werden. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird aus ökologischen Gründen empfohlen. Durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung oder -nutzung können Beeinträchtigungen durch Versiegelung gemindert werden, da bis zu einem gewissen Grad Sickerwasserverluste und Abflussverschärfungen reduziert sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 (4) HWG) verwiesen, wonach „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser (...) von

der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen“.

8.11 Umwelt- und Naturschutz

Aus Umweltschutz- und Energiespargründen ist die dauerhafte Begrünung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis 10° zulässig und ausdrücklich erwünscht. Die Dachbegrünung bietet Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere auf den sonst versiegelten Flächen der Bebauung. Die Wasserspeicherkapazität von Substrat und Vegetation verbessert das Lokalklima durch Verdunstung von Regenwasser. Weiterhin dient sie als Retentionsfläche, da die abzuleitende Niederschlagsmenge deutlich verringert wird.

9 QUELLENANGABEN

9.1 Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BAUGB - BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBODSCHG - BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ : Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

EG-VOGELSCHUTZRICHTLINIE: Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten - kodifizierte Fassung (ABl. Nr. L 20 vom 26.01.2010, S. 31), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-229).

FFH-RL - FFH-RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193-229).

HAGBNATSCHG - HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629. 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

HBO - HESSISCHE BAUORDNUNG vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

HDSCHG – HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

HWG - HESSISCHES WASSERGESETZ vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

TA-LÄRM - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

WHG - WASSERHAUSHALTSGESETZ: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

9.2 Verwendete Literatur

BAUBETREUUNGSBÜRO SCHMIDT (2017): Bebauungsplan NR. I/4 „Sondergebiet Einzelhandel“ in der Eisenacherstraße des Ortsteils Obersuhl. Bad Salzungen.

BAUBETREUUNGSBÜRO SCHMIDT (2017): Flächennutzungsplan-Änderung zum Bebauungsplan Nr. I/4 „Sondergebiet Einzelhandel“ in der Eisenacherstraße des Ortsteils Obersuhl. Bad Salzungen.

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG 2017: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Wildeck, Ortsteil Obersuhl. Köln, 23.10.2017.

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG (2001): Landschaftsplan der Gemeinde Wildeck. Wöllstadt.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL [Hrsg.] (2010): Regionalplan Nordhessen 2009. Kassel.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL [Hrsg.] (2000): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000. Kassel.

9.3 Internetquellen

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2018A): GruSchu - Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen. Wiesbaden.

<<http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>> [abgerufen am: 09.07.2018]

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2018B): BodenViewer Hessen – digitale Bodenkarte. Wiesbaden.

<<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>> [abgerufen am: 09.07.2018]

HMU KL V – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2018): NATUREG – Hessisches Naturschutz-Informationssystem. Wiesbaden.

<<http://natureg.hessen.de>> [abgerufen am: 09.07.2018]

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO

1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind ausschließlich nachfolgende Sortimente zulässig:

- Lebensmittel mit Non-Food-Nebensortiment max. 1.150 m² Verkaufsfläche,
- Getränkemarkt max. 500 m² Verkaufsfläche.
- Bäcker max. 100 m² und
- Drogeriemarkt max. 650 m² Verkaufsfläche

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Maximale Firsthöhe 10,5 m

Maßgebend für die Firsthöhe ist die Außenwandhöhe bis zum First gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Bei geneigtem Gelände ist die Firsthöhe zu mitteln. Es sind Wandabschnitte von max. 6,0 m zur Berechnung der Firsthöhe zu bilden.

2.2 Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe entfällt!

3 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wildeck ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung zu beachten.

Die weiteren textlichen Festsetzungen der derzeit rechtswirksamen Satzung sind von der Änderung nicht betroffen und gelten demnach vollumfänglich weiter, sie befinden sich in der Anlage A.

ANLAGE A:

Von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffene Festsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 17 (1) BauNVO als GRZ die Obergrenze für Sonstige Sondergebiete von 0,8 fest.

Im gesamten Plangebiet wird max. ein Vollgeschoss festgesetzt, woraus sich eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt.

1.2 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das „Sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel“ gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO eine abweichende Bauweise fest, welche als offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m definiert ist.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gliederung des Baugebietes und zur Bahn hin werden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB sowie „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden einheimischen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

Bäume

<i>Bergahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Winterlinde</i>	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Auffahrten unterbrochen oder verschoben werden.

Rankpflanzen werden aus Lebensmittel-Hygienegründen nicht verwendet.

Pflanzengrößen und -qualitäten

Laubbäume: Hochstämme 3 x v., m. B., mind. 2-3 m hoch, Stammumfang mind. 12 cm, gestützt mit Dreibock.

Sträucher: Sträucher 2 x v., m. B., mind. 5 Triebe, mind. 1 m hoch.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 neu zu errichtende Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen in einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 4 m² pro Baum fachgerecht angepflanzt werden. Die anzupflanzenden Bäume dürfen auch in der Fläche mit Pflanzbindung oder innerhalb der Grünanlage angepflanzt werden, jedoch nur zusätzlich zur festgesetzten Bepflanzung.

Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

1.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für alle Gebäude sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten, braunen oder rotbraunen Farbtönen zu erfolgen. Falls Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie geplant sind, so sind diese in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die Dachneigung muss 0° bis 35° betragen. Dies gilt nicht für untergeordnete Dächer.

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Die Außenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den dazugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an den

Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone (Bahn) nicht zulässig.

Im Baugebiet sind min. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %ig) mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

Müllbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

2 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

2.1 Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Landkreis Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen. Während der Bauarbeiten ist das Befahren von Böden auf das unabdingbare Maß und auf Zeiten geringer Bodenfeuchte zu beschränken, um einen Bodenverdichtung im Plangebiet auf das erforderliche Maß zu minimieren. Vor Auftrag des Oberbodens sind Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2.3 Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.4 Deutsche Bahn

2.4.1 Immissionen (elektrifizierte Strecken)

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

2.4.2 Oberflächen- und Sonstige Abwässer

Oberflächen- und Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

2.4.3 Vorhandene Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG

Auf oder im unmittelbaren Bereich der DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Werden unumgängliche Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Ggf. sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

2.4.4 Planungen von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

2.4.5 Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Diese weist hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

2.4.6 Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

2.5 Energieversorger

2.5.1 Gas

In der Eisenacher Straße und zu dem Supermarkt sind bereits Erdgasleitungen verlegt. Damit ist es möglich, in dem ausgewiesenen Baugebiet eine Erdgasversorgung anzubieten. Voraussetzung dafür ist die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Baumaßnahme.

Bei geplanten Baumbepflanzungen sind die Standorte und Baumarten mit der EnergieNetz Mitte GmbH in Bebra abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

2.5.2 Strom

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungskabel. Diese elektrischen Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte Baurichtlinien zu beachten.

2.6 Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Bauvorhaben liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ der Gemeinde Wildeck. Die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen sind in die Ausschreibungsunterlagen (z. B. in die Vorbemerkungen) mit aufzunehmen, damit die zum Teil erhöhten Anforderungen bereits bei der Kostenkalkulation von den anbietenden Baufirmen berücksichtigt werden können.

Der Bauherr hat den bauausführenden Firmen alle aufgrund der Schutzgebietslage erteilten Auflagen schriftlich mitzuteilen.

Von der bauausführenden Firma ist der verantwortliche Bauleiter auf die bei der Bauausführung zu beachtenden Auflagen schriftlich hinzuweisen.

Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht grundwassergefährdend sein.

Beim Betanken von ortsbeweglichen Arbeitsmaschinen (wie z. B. Bagger und Raupe) ist Folgendes zu beachten:

- Die Arbeitsmaschinen dürfen aus Straßenfahrzeugen, Aufsetztanks und aus Tankcontainern nur im Vollschauchsystem mit einem nach dem Totmannprinzip schließenden Zapfenventil bei einem Volumenstrom von nicht mehr als 200 l/min im Auslauf befüllt werden.
- Gleiches gilt auch für das Befüllen eines Tankcontainers (Lagerbehälters) mit einem Inhalt bis zu 1.000 Liter im Falle einer kurzzeitigen Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten am geplanten Standort.
- Bei einer kurzzeitigen Lagerung dürfen nur doppelwandige und lecküberwachte Behältnisse verwandt werden.

- Beim Betanken sind evtl. Tropfverluste auf geeignete Weise aufzufangen.

Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge und Maschinen sind täglich vor Beginn und nach Beendigung der Arbeiten auf Dichtigkeit zu prüfen. Fahrzeuge und Maschinen, die Kraftstoff und/ oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich aus dem Schutzgebiet zu entfernen. Falls erforderlich, sind sie gegen Tropfenverluste zu sichern.

Die zum Einsatz kommenden Maschinen und Fahrzeuge sollten mit Betriebsstoffen der geringstmöglichen Wassergefährdungsklasse betrieben werden.

Sollten wassergefährdende Flüssigkeiten austreten, z. B. beim Betanken oder aufgrund von Leckagen an Fahrzeugen und Maschinen, sind diese sofort aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Geräte und ausreichenden Bindemittel zur Aufnahme sind stets bereit zu halten. Über den konkreten Lagerort des Bindemittels sind alle am Bau Beteiligten zu informieren.

Bei einem Austreten von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind unverzüglich die Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreis Ausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg und die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

2.7 Immissionsschutz

Der Einkaufsmarkt ist so zu errichten und zu betreiben, dass unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Lärmbelastung an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte für Lärm nach der TA Lärm eingehalten werden. Sie betragen tagsüber 60 db (A) und nachts 45 db (A).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr des darauffolgenden Tages.

Die genannten Immissionsrichtwerte dürfen nicht völlig ausgeschöpft werden, da der gegenüberliegende Einkaufsmarkt ebenfalls einen Immissionsanteil, der in seiner Größe nicht bekannt ist, in Anspruch nimmt. Diese Vorgaben sind insbesondere bei der Planung der technischen Einrichtungen (Heizung, Kühleinrichtung, Lüftung) zu berücksichtigen.

2.8 Klimaschutz

Aus Umweltschutz- und Energiespargründen sind Anlagen zur aktiven Nutzung der erneuerbaren Energien ausdrücklich erwünscht. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des EEWärmG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

2.9 Löschwasserversorgung

Gemäß des § 3 (1) Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und des Katastrophenschutzes (HBKG) ist die Bereitstellung von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinde. Diese kann jedoch bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr und bei abgelegenen Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die an die öffentliche Löschwasserversorgung nicht angeschlossen sind, ihrerseits die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des § 45 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermenge und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichten oder ihre

Zustimmung zum Bauvorhaben von der Erfüllung entsprechender Auflagen abhängig machen.

Bei der Planung und Ausführung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau- und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ zu beachten.

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten gem. § 14 (1) Hessischer Bauordnung (HBO) jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min erforderlich, der für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen muss.

Zur Löschwasserentnahme ist im Kreuzungsbereich Eisenacher Straße/ Kantor-Meyne-Straße ein Unterflurhydrant vorhanden. Ein Oberflurhydrant ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück nicht zu realisieren. Mit dem Bauantrag ist eine Brandschutzplanung vorzulegen, in der die Wasserentnahmestellen abzustimmen sind.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

2.10 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternenanlagen aufgefangen und als Brauch- oder Betriebswasser genutzt werden. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird aus ökologischen Gründen empfohlen. Durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung oder -nutzung können Beeinträchtigungen durch Versiegelung gemindert werden, da bis zu einem gewissen Grad Sickerwasserverluste und Abflussverschärfungen reduziert sind. In diesem Zusammenhang wird auch auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 (4) HWG) verwiesen, wonach „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser (...) von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen“.

2.11 Umwelt- und Naturschutz

Aus Umweltschutz- und Energiespargründen ist die dauerhafte Begrünung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis 10° zulässig und ausdrücklich erwünscht. Die Dachbegrünung bietet Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere auf den sonst versiegelten Flächen der Bebauung. Die Wasserspeicherkapazität von Substrat und Vegetation verbessert das Lokalklima durch Verdunstung von Regenwasser. Weiterhin dient sie als Retentionsfläche, da die abzuleitende Niederschlagsmenge deutlich verringert wird.



Gebührenordnung

für die Benutzung der Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle

der Gemeinde Wildeck

Inhaltsverzeichnis :

- § 1 Gebührenpflicht
- § 2 Gebührensätze
- § 3 Gebührenpflichtige
- § 4 Zwangsbeitreibung
- § 5 Rechtsmittel
- § 6 Inkrafttreten

Gebührenordnung

für die Benutzung der Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle

der Gemeinde Wildeck

Aufgrund der §§ 5,19, 20 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) in der Fassung vom 25.04.2018 (GVBl. S.59), der §§ 1 bis 4 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA) (GVBl. 2000 I S. 107 ff), der §§ 1 bis 5 und 10 des Hessischen Gesetzes über Kommunale Abgaben (HessKAG) vom 24.03.2013 (GVBl. S.134) in der Fassung vom 20.12.2015 (GVBl. S.618), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck, Landkreis Hersfeld-Rotenburg, in ihrer Sitzung am 20.08.2018 folgende Gebührenordnung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Für die Benutzung der gemeindlichen Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle werden Gebühren erhoben.
- (2) Die Gebühren sollen die Aufwendungen für die Verwaltung und Unterhaltung der gemeindlichen Sammelstellen für pflanzliche Abfälle und Baustellenabfälle sowie sonstige mit der Anlage und dem Betrieb dieser Plätze zusammenhängenden Kosten decken.

§ 2 Gebührensätze

1. Gebühren für Bauschutt und Baustellenabfälle:

- a) **Baustellenabfälle** (Folien, Bauglas, Verpackungen, Teppiche, Farbreste, Eimer, Tapeten etc.) zur Abfahrt mit Containern –

maximale Annahme: 1 m³ in loser Masse = 210,00 Euro / m³

Größere Mengen sind unmittelbar zur Deponie des Kreises zu bringen (evtl. privater Containerdienst). Für Kleinmengen wird die Gebühr entsprechend anteilig erhoben.

- b) **Mineralischer Bauschutt** – sortenrein/unbelastet (Betonreste bis 30 cm Kantenlänge, Fliesen, Putz, Ziegelsteine, Gasbetonsteine etc.) –

maximale Annahme: 1 m³ in loser Masse = 60,00 Euro / m³

Größere Mengen sind unmittelbar zur Deponie des Kreises zu bringen (evtl. privater Containerdienst). Für Kleinmengen wird die Gebühr entsprechend anteilig erhoben.

2. **Gartenabfälle** (Grasschnitt u.ä., Baumschnitt etc.):

Gartenabfälle können nur in geringen Mengen bis maximal 1 m³ zur Abfuhr mit Containern angenommen werden.

Die Gebühr für 1 m³ in loser Masse beträgt = 30,00 Euro / m³

Größere Mengen sind unmittelbar zur Deponie des Kreises zu bringen (evtl. privater Containerdienst). Für kleinere Mengen ist die Gebühr entsprechend anteilig zu entrichten.

3. **Schrott** (Metallteile, Alteisen u.ä.) – Keine Öltanks oder sonstige belastete Metallgegenstände –

Schrott kann nur in geringen Mengen bis maximal 1 m³ zur Abfuhr mit Containern angenommen werden.

Die Gebühr für 1 m³ beträgt = 24,00 Euro / m³

Für kleinere Mengen ist die Gebühr entsprechend anteilig zu entrichten.

4. **Holz**, ohne Giftstoffe u. Metall kann bis maximal 1 m³ zur Abfuhr mit Containern angenommen werden.

Die Gebühr für 1 m³ beträgt = 80,00 Euro / m³

Für kleinere Mengen ist die Gebühr entsprechend anteilig zu entrichten.

5. Sollte die Erhebung der Gebühr im Einzelfall eine besondere Härte darstellen, so kann sie aus Billigkeitsgründen ganz oder teilweise erlassen oder gestundet werden.

§ 3 Gebührenpflichtige

- (1) Gebührenpflichtig sind Ablader und Auftraggeber als Gesamtschuldner
- (2) Die Gebühren sind an der Gemeindekasse bzw. an den von der Gemeinde Beauftragten gegen Quittung zu entrichten. Die Quittung berechtigt zur Ablagerung der Abfallstoffe auf den gemeindlichen Sammelstellen. Sie ist dort dem oder den Beauftragten der Gemeinde vorzulegen und vom ihm zu entwerfen.

§ 4 Zwangsbeitreibung

Rückständige Gebühren werden im Verwaltungsvollstreckungsverfahren beigetrieben.

§ 5 Rechtsmittel

Die Rechtsmittel gegen die Festsetzung und Betreibung der Gebühren regeln sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen über die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

§ 6 Inkrafttreten

Die Gebührenordnung tritt mit dem Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gebührenordnung der Bauschuttdeponien der Gemeinde Wildeck vom 24.02.1988 außer Kraft.

Wildeck, 20. August 2018

DER GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE WILDECK

Wirth, Bürgermeister