

Gemeinde Friedewald
Landkreis Hersfeld-Rotenburg



Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur

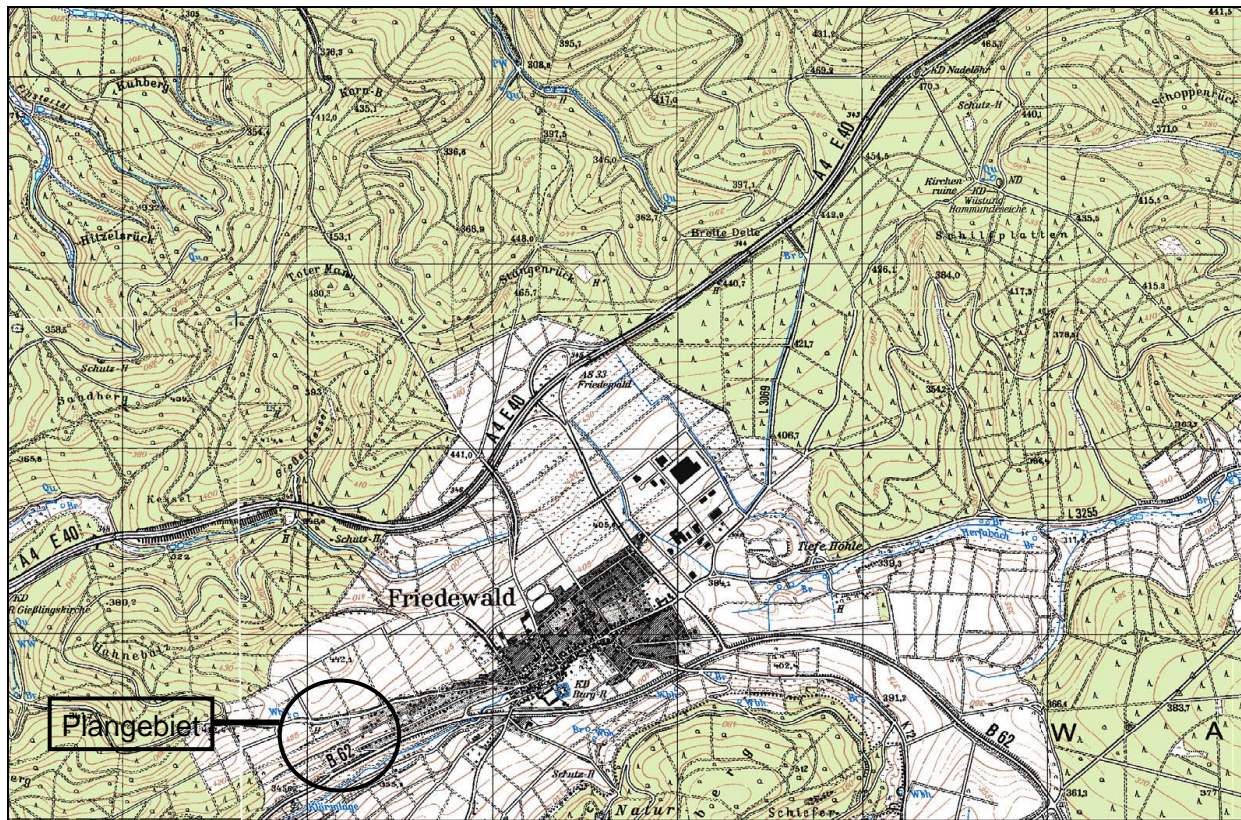
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a
„Hersfelder Gärten“,
der Gemeinde Friedewald
mit Umweltbericht**

Erarbeitet im Auftrag des
Gemeindevorstandes der
Gemeinde Friedewald

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920310 • Fax: 05542/920309
Email: info@planung-henke.de

10/2018



Übersichtskarte ohne Maßstab



Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	1
2	Veranlassung der Planung	2
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....	2
4	Zweck und Ziele der Planung	4
5	Festsetzungen und mittelbare Planinhalte.....	5
5.1	Festsetzungen	5
5.2	Eingriffsregelung.....	6
5.3	Erschließung.....	7
5.3.1	Verkehrerschließung.....	7
5.3.2	Ver- und Entsorgung	7
6	Flächenbilanz.....	7
7	Hinweise	8
8	Bodenordnung	8
9	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	9
9.1	Einleitung	9
9.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	10
9.3	Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung.....	12
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich.....	12
9.5	Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen.....	12
9.6	Zusätzliche Angaben	13
9.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	13

Anhang

- I** Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes
- II** Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 02.06.1970
- III** Auszug Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereichs



1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Friedewald liegt am westlichen Rand der Ortslage von Friedewald. Friedewald ist eine Gemeinde in Osthessen, ein Grundzentrum im System der zentralen Orte mit Lage im ländlichen Raum.

Die Ortslage des zentralen Ortes Friedewald liegt unmittelbar südlich der Bundesautobahn 4.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von den innerörtlichen Gemeindestraßen Rhönblick und Heiderain erschlossen, die über die Alte Hersfelder Straße und die Herfelder Straße an die B 62 (Hersfeld – Philippsthal) südlich an den übergeordneten Verkehr angeschlossen sind. Über einen Zubringer kommt man auf kurzen Wegen direkt zur nördlich verlaufenden BAB 4.

Das Plangebiet am nördlichen Hang des Kothebachtals liegt im Übergang des Naturraums 357 „Fulda-Werra-Bergland“, Untereinheit 357.20 „Seulingswald“ (nördlich) und des Naturraums Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken) (353), Untereinheit Soisberger Kuppenrhön (353.22).

Der Seulingswald wird überwiegend durch bewaldete, plateauartige, leicht zerriechte Sandsteinhochflächen zwischen 250 m und 450 m üNN charakterisiert und zeigt ein relativ ausgeglichenes einförmiges Relief.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Hersfelder Gärten“ der Gemeinde Friedewald stellt den westlichen Abschluss des bestehenden Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich nimmt den Verlauf des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Norden, Westen und Süden auf, wobei sich die Flurstücksgrenzen gegenüber dem rechtskräftigen Plan z.T. geändert haben. Der Geltungsbereich verläuft im Norden und Süden im überwiegenden entlang von Flurstücksgrenzen, im Osten entlang von Grenzen privater Baugrundstücke, den Rhönblick, den Heiderain und einen Wirtschaftsweg querend. Im Westen schneidet der Geltungsbereich bestehende Flurstücke nordwest-südöstlicher Richtung. Die Abgrenzung wird entsprechend vorgenommen, um bestehende Erschließungsanlagen für die Siedlungsentwicklung auszunutzen.

Die Fläche des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1,94 ha liegt in der Gemarkung Friedewald, Flur 10 und 31 und bezieht folgende Flurstücke mit ein:

Flur 10: 205/1, 145, 148/1, 220,
teilweise: 147, 149, 142, 143, 144, 146 und Teile der Wirtschaftswege 195/3,
202/1 und 203/1

Flur 31: 1/1, 35/2, 132,133,
teilweise 34/4 (Heiderain), 136/3 (Rhönblick), 149

Für die westlichen Teilflächen in Größe von 1,14 ha werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 a aufgehoben und die Flächen in den unbeplanten Außenbereich entlassen, für die östlichen Flächen (0,8 ha) werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in Teilen geändert.



2 Veranlassung der Planung

Friedewald ist eine prosperierende Gemeinde, aufgrund der Lage an der BAB 4 und günstigen Lage einer Autobahnabfahrt siedeln sich große Unternehmen mit entsprechenden Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet an. Vor diesem Hintergrund muss die Gemeinde ihre Wohnbaulandflächen entwickeln, um entsprechende Bauplätze ansiedeln zu können.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 04.07.2002 sieht Wohnbauentwicklungen am westlichen und nördlichen Siedlungsrand Friedewalds vor.

Aufgrund der zentraleren Lage, der geringeren Hangneigung und der geringeren Eingriffswirkungen wurde seitens der Gemeinde im Norden Friedewalds der Bebauungsplan Nr. 26 „Überm losen Holz“ inkl. der entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen aufgestellt und rechtskräftig. Die weitere Entwicklung soll sich dort nach Norden fortsetzen, wofür aktuell die Verfahren der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ durchgeführt werden. Die Entwicklung erfolgt im Rahmen der regionalplanerischen kommunalen Zulässigkeiten bis 5 ha in den Siedlungsschwerpunkten.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Friedewald mit ihren Ortsteilen im Programm der Dorferneuerung und muss sich zumindest in der Programmlaufzeit (9 Jahre) auf die Innenentwicklung beschränken und darf keine neuen Baugebiete ausweisen.

Im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms für Friedewald wurde bereits 2013 ein Konzept zur innerörtlichen Siedlungsentwicklung (Büro Klimpt, Celle) in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Friedewald und der fachlichen Beratung des Fachdienstes für den ländlichen Raum des Landkreises Hersfeld-Rotenburg erstellt und im Oktober 2017 fortgeschrieben. Gegenstand der Fortschreibung war es, neben der Beschreibung und Analyse der innerörtlichen Baulandreserven durch Leerstände oder Baulücken und dem Aufzeigen von Lösungsansätzen diese wieder einer Nutzung zuzuführen, auch die Potenziale für neue Flächenausweisungen für Eigenheime namentlich die Erweiterung und Abrundung des ausgeschöpften Baugebietes „Überm Losen Holz“ - darzustellen, die nicht in Konkurrenz der Innenentwicklung stehen und mit den Zielen der Dorferneuerung vereinbar sind. Seitens des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Fachdienstes für den ländlichen Raum des Landkreises Hersfeld-Rotenburg wird die geplante Siedlungserweiterung nördlich des Neubaugebietes „Überm Losen Holz“ mit zunächst ca. 13 Bauplätzen mitgetragen.

Um den rechtlichen Vorgaben der Regionalplanung nachzukommen, muss die Gemeinde planungsrechtlich zulässige Bauplätze an anderer Stelle aufgeben.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 3a „Hersfelder Gärten“ so geändert werden, dass die aktuelle Infrastruktur funktionell abgerundet und bisher nicht in Anspruch genommene Flächen für die Siedlungsentwicklung aufgegeben werden.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** sind die Flächen des westlichen Bebauungsplanes 3a „Hersfelder Gärten“ als Siedlungsflächen Bestand dargestellt und gehen dann westlich in Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft über. Im Osten schließen sich die bestehenden Sied-

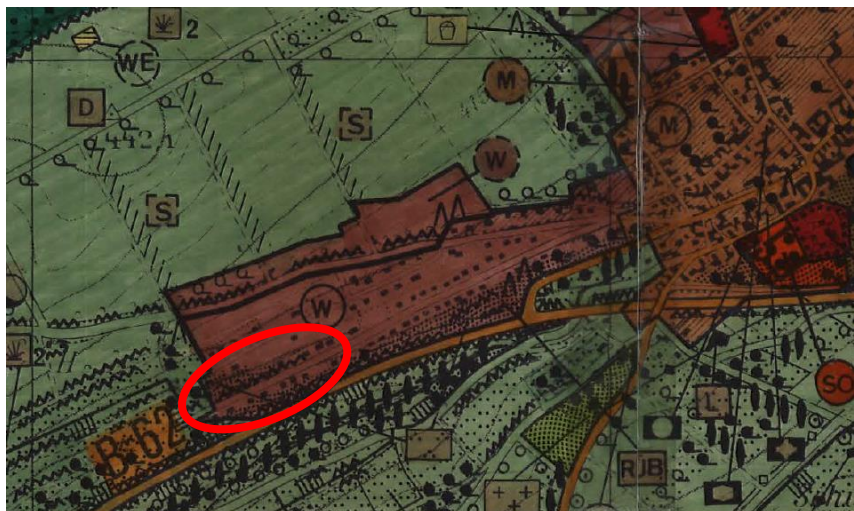


lungsflächen an, im Süden die Bundes Straße 62 und im Norden die Siedlungsflächen an der Hersfelder Straße und an dann wieder Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft.

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** sind die Flächen als Siedlungsraum, westlich angrenzend als mäßig strukturierter, ackerbaulich geprägter mit Raum mit mittlerer Vielfalt dargestellt. Die Flächen am nördlichen Hang des Kothebachtals liegen im Übergang des Naturraums 357 „Fulda-Werra-Bergland“, Untereinheit 357.20 „Seulingswald“ (nördlich) und des Naturraums Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken) (353), Untereinheit Soisberger Kuppenrhön (353.22). In der Entwicklungskarte sind keine Einträge vorhanden.

Schutzgebiete gem. Naturschutzgesetze sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden, die Flächen liegen in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Tiefbrunnen I Kothebachtal.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Friedewald wurde vom Regierungspräsidium Kassel genehmigt und am 04.07.2002 in Kraft gesetzt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3a werden als Wohnbauflächen Bestand dargestellt (s.a. Abbildung).



Auszug FNP Friedewald 04.07.2002

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3a „Hersfelder Gärten“ (s.u.), genehmigt vom Regierungspräsidium Kassel am 02.06.1970 (s.u.) setzt innerhalb der Geltungsbereiche der geplanten Änderung und Aufhebung allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit GRZ 0,4 und GFZ 0,5 bei eingeschossiger und 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen regeln die Gestaltung des Gebietes. Maßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurden seinerzeit noch nicht vorgesehen.



Auszug BPL Nr. 3 a Hersfelder Gärten 02.06.1970

Nach § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung, Änderung und auch für die Aufhebung von Bauleitplänen. Das Vereinfachte Verfahren bzw. Beschleunigte Verfahren nach §§ 13/13a/b BauGB ist für die Aufhebung von Plänen nicht vorgesehen. Damit ist im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Hersfelder Gärten“, Gemarkung Friedewald auch ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB anzufertigen (siehe Kapitel 7).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Friedewald hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Hersfelder Gärten“ am 15.03.2017 beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3436) durchgeführt.

4 Zweck und Ziele der Planung

Durch die Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes soll unter Beachtung der regionalplanerischen Zielvorstellungen und der Verpflichtungen der Gemeinde im Rahmen des Programms zur Dorfentwicklung die Möglichkeit geschaffen werden, an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein allgemeines Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Für die Flächen im weiteren westlichen Verlauf der Straßen Rhönblick und Heiderain bestehen keine Nachfragen nach Grundstücken, die Erschließung wurde im letzten Abschnitt noch nicht vollzogen. Vor diesem Hintergrund soll mit der Änderung des Bebauungsplanes die ver-



kehrlichen Erschließungsanlagen abschließend funktionell geregelt werden, so dass das Gebiet auch ohne die Fortsetzung ausreichend erschlossen ist.

Aufgrund der Hangneigung sind Bauvorhaben aufwendig und in Bezug auf das BNatSchG eingriffsintensiv. Bei der Erschließung alternativer Flächen (Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“) mit geringerer Hangneigung und geringerer Vegetationsausstattung können Eingriffe erheblich minimiert werden. Darüber ergeben sich damit alternative Flächen, die sich kompakter um den Ortskern Friedewalds entwickeln und somit in Bezug auf die sonstige Anbindung und Infrastruktur städtebaulich deutlich attraktiver sind.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die geplante Wohnbaunutzung der betroffenen Flächen aufgegeben. Entsprechend der aktuellen Situation und Nutzung sollen die Flächen zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft (unbeplanter Außenbereich) genutzt werden. Die Nutzung und Naturraumausstattung zum aktuellen Zeitpunkt entspricht vermutlich der, wie sie zum Zeitpunkt der Planaufstellung war.

5 Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete mit offener Bauweise, 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze, GRZ 0,4 und GFZ 0,5 bei eingeschossiger und 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise fest. Die Festsetzungen sollen für den Änderungsbereich Bestand haben und für den Aufhebungsbereich entfallen.

Die Allgemeinen Wohngebiete der BauNVO von 1962 entsprechen im Wesentlichen den Allgemeinen Wohngebieten der BauNVO 1990. Bei den allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO 1990 sind heute zusätzlich Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig, die in der BauNVO 1962 gem. (3) Nr. 3 nur ausnahmsweise zulässig waren. Darüber hinaus gab es gem. BauNVO 1962 die allgemeine Zulässigkeit von „Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ (Ziffer 6.), die heute nicht mehr im Nutzungskatalog des § 4 BauNVO stehen. Gleiches gilt für den Absatz 4, heute gestrichen bzw. anderweitig geregelt, dass festgesetzt werden kann, „dass in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind“.

Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan sollen nach Rechtskraft der 1. Änderung die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig sein.

Die weiteren Wesentlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Planes werden übernommen, außer Festsetzungen, die für den Teilgeltungsbereich nicht zutreffen bzw. die Sachverhalte gegenüber 1970 heute anderweitig geregelt werden.

Die ehemals festgesetzten Fußwegverbindungen senkrecht zum Hang sollen nicht mehr als Treppenanlagen, Verkehrsflächen, ausgebaut werden. D.h., es werden aktuell im Verlauf des bestehenden Kanals und sonstiger Leitungen Flächen für die Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Zeichnerisch wird ein Baum zum Erhalt festgesetzt, der aufgrund seiner Ausprägung und damit seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und zu erhalten ist.



Die Abstände von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie werden von 2,0 auf 5,0 m hochgesetzt, wenn dies aufgrund der Topographie möglich ist. Damit soll der Straßenraum offengehalten und ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück geschaffen werden, um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten.

Festsetzungen zur Einfriedung von Grundstücken zur B 62 entfallen, weil kein Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches an die B 62 angrenzt. Die Ausgestaltung von Unterlagen zu Bauanträgen ergibt sich aus der HBO und ist nicht im BPL zu regeln. Bestandsgebäude sind innerhalb des Geltungsbereiches bis auf eine Garage nicht vorhanden und Bauabschnitte sind für die restlich Bebauung nicht festzusetzen.

Zusätzlich wird werden aus städtebaulichen, gestalterischen oder fachgesetzlichen Gründen Festsetzungen aufgenommen, dass

- Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung ausnahmsweise zulässig und nicht auf die GRZ anzurechnen sind,
- Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes unterirdisch zu verlegen sind,
- Oberboden fach- und sachgerecht zu behandeln ist,
- die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstückflächen zeitnah als Gartenflächen zu gestalten sind.

Für den Teilbereich der Aufhebung gilt, dass die Flächen entsprechend der aktuellen Situation und Nutzung weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft (unbeplanter Außenbereich) genutzt werden und die Regelungen insbesondere des BNatSchG wieder vollumfänglich greifen.

5.2 Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Grundlage der Eingriffsregelung ist der aktuelle rechtskräftige Planungsstand im Abgleich mit dem Biotopbestand bzw. der Ausprägung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich Eingriffszulässigkeiten, die das Maß der aktuellen Änderung in der Fläche überschreiten. Der Geltungsbereich wird reduziert (1,14 ha) und das Maß der baulichen Nutzung wird im sonstigen Änderungsbereich beibehalten. Fußläufige Verbindungen werden nicht mehr als Verkehrsflächen festgesetzt, so dass die Zulässigkeit für Leitungsverlegungen bleibt (Flächen für die Ver- und Entsorgung), Versiegelungen aber nicht mehr erfolgen. Zur funktionellen verkehrlichen Erschließung muss im Rhönblick und im Heiderain jeweils ein Wendehammer angelegt werden. Der Wendehammer im Rhönblick nimmt Teilflächen eines zuvor festgesetzten Baugrundstücks in Anspruch, der Wendehammer im Heiderain erstreckt sich ebenfalls über Teilflächen eines festgesetzten Baugrundstücks und festgesetzte Verkehrsflächen.

In der Summe ist festzuhalten, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufhebung von Teilflächen erheblich reduzieren und auch innerhalb des Teilbereiches, der geän-



dert wird, die Versiegelungsrate durch Änderungen von Festsetzungen reduziert wird. Vor diesem Hintergrund sind keine weiteren Maßnahmen zu Ausgleich- und Ersatz im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung zu beachten.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

An dem grundsätzlichen Erschließungskonzept von Rhönblick und Heiderain ändert sich durch die Aufstellung der Bauleitplanung nichts. Im Alltag haben sich die bestehenden Einrichtungen bewährt, wobei der bereits ausgebaute Wendehammer im Heiderain nun planungsrechtlich abgesichert wird und ein Wendehammer im Rhönblick noch auszubauen ist.

Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Die aktuelle Ver- und Entsorgung im Gebiet gilt als gesichert. Durch die Änderung des Bauleitplanes können gegenüber dem baulichen Bestand bis zu 4 weitere Gebäude errichtet werden, deren Zulässigkeit und damit auch die technische Erschließung durch den bestehenden Bebauungsplan aber auch schon gegeben war.

6 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierende Flächenverteilung des gesamten Bebauungsplangebietes stellt sich wie folgt dar.

Flächenanteile	m ²	BPL-Anteile
WA – Allgemeine Wohngebiete davon max. überbaubare Grundstücksfläche inkl. Nebenanlagen 60 %	6.025 <i>3.615</i>	75,17 %
Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung WW	1.515 980 535	18,90 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	475	5,93 %
Plangebiet Bebauungsplan-Änderung	8.015	100 %

Plangebiet Bebauungsplan Änderung	8.015	41,35 %
Plangebiet Bebauungsplan Aufhebung	11.370	58,65 %
Plangebiet gesamt	19.385	100 %



7 Hinweise

Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 20 (3) HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde Friedewald oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Altlasten

Sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2, Bad Hersfeld, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

Wasserschutzgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes, Zone IIIa, welches insbesondere dem Schutz des Einzugsbereichs der Wassergewinnungsanlage „Kothebachtal“ des Wasserbeschaffungsverbandes "Ostteil Kreis Hersfeld", Heringen/Werra, Kreis Hersfeld-Rotenburg, dient. Der Verordnungstext ist ebendort sowie beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umwelt- und Arbeitsschutz - Dez. 31.2 einzusehen. Im Falle der Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Hersfeld-Rotenburg erforderlich.

In-Kraft-Treten

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a tritt der entsprechende Teilgeltungsbereich des vorherigen Bebauungsplanes außer Kraft. Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden geändert, Teile werden aufgehoben.

8 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.



9 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

9.1 Einleitung

In Friedewald existiert ein Bebauungsplan, welcher Allgemeine Wohnbaugebiete festsetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Friedewald und umfasst im Bereich der Straßen Rhönblick und Heiderain Flächen eines Baugebiets der 70er und 80er Jahre. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind im östlichen Teilbereich weitestgehend vollständig bebaut, im westlichen Teilbereich sind Flächen bisher nicht erschlossen und auch nicht bebaut. Die Flächen stellen sich als Terrassenhänge dar und werden auf den ebeneren Flächen landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Entlang der Wege und Böschungen haben sich standortgerechte und heimische Gehölze wie Eiche, Linde, Haselnuss, Schwarzdorn etc. ausgebildet.

Die Fläche des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1,94 ha liegt in der Gemarkung Friedewald, Flur 10 und 31 und bezieht folgende Flurstücke mit ein:

Flur 10: 205/1, 145, 148/1, 220,
teilweise: 147, 149, 142, 143, 144, 146 und Teile der Wirtschaftswege 195/3,
202/1 und 203/1

Flur 31: 1/1, 35/2, 132, 133,
teilweise 34/4 (Heiderain), 136/3 (Rhönblick), 149

Für die westlichen Teilflächen in Größe von 1,14 ha sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 a aufgehoben und die Flächen in den unbeplanten Außenbereich entlassen, für die östlichen Flächen (0,8 ha) sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in Teilen geändert werden.

Friedewald ist eine prosperierende Gemeinde, aufgrund der Lage an der BAB 4 und günstigen Lage einer Autobahnabfahrt siedeln sich große Unternehmen mit entsprechenden Arbeitsplätzen an. Vor diesem Hintergrund muss die Gemeinde ihre Wohnbaulandflächen entwickeln, um entsprechende Bauplätze ansiedeln zu können.

Aufgrund der zentraleren Lage, der geringeren Hangneigung und der geringeren Eingriffswirkungen wurde seitens der Gemeinde im Norden Friedewalds der Bebauungsplan Nr. 26 „Überm losen Holz“ inkl. der entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen aufgestellt und rechtskräftig. Die weitere Entwicklung soll sich dort nach Norden fortsetzen, wofür aktuell die Verfahren der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sommergarten“ durchgeführt werden. Die Entwicklung erfolgt im Rahmen der regionalplanerischen kommunalen Zulässigkeiten bis 5 ha in den Siedlungsschwerpunkten.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Friedewald mit ihren Ortsteilen im Programm der Dorfentwicklung und muss sich zumindest in der Programmlaufzeit (9 Jahre) auf die Innenentwicklung beschränken und darf keine neuen Baugebiete ausweisen.

Vor dem diesem Hintergrund und den Forderungen der Regionalplanung zur kommunalen Siedlungsentwicklung sollen Teilflächen aufgehoben und die Erschließung des bestehenden Gebiets abgerundet werden.



9.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch historische bzw. aktuelle Nutzungen geprägt. Im zu ändernden östlichen Teilbereich haben die Flächen eine Prägung der Siedlungsentwicklung. Die Flächen sind durch die vorhandenen asphaltierten Straßen erschlossen und entsprechend durch den örtlichen Verkehr beunruhigt. Im Süden sind die Flächen bereits bebaut oder als Gartenland genutzt, im Norden werden die Wiesenflächen intensiv gepflegt und offengehalten. Nördlich der jeweiligen Erschließungsstraßen haben sich Gehölzstrukturen an den Böschungen zu den eingeschnittenen Straßen entwickelt.

Die Flächen im Teilbereich der Aufhebung stellen sich als Terrassenhänge dar und werden auf den ebeneren Flächen landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Entlang der unversiegelten Wege und Böschungen haben sich standortgerechte und heimische Gehölze wie z.B. Eiche, Linde, Haselnuss, Schwarzdorn etc. ausgebildet. Die Verbuschung nimmt bei nachlassender Grünlandbewirtschaftung zu, die Tendenzen lassen sich punktuell erkennen.



Auszug, Luftbild der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation mit eingezeichnetem Geltungsbereich der Aufhebung und Änderung

Das Plangebiet am nördlichen Hang des Kothebachtals liegt im Übergang des Naturraums 357 „Fulda-Werra-Bergland“, Untereinheit 357.20 „Seulingswald“ (nördlich) und des Naturraums Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken) (353), Untereinheit Soisberger Kuppenrhön (353.22).

Geologisch steht Buntsandstein an, im Bereich des Geltungsbereiches haben sich überwiegend lehmig, sandige Braunerden/podsolige Braunerden entwickelt. In der Bodenfunktionsbewer-



tung werden die Flächen mit einem geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad angegeben. Da sind die Einstufung der Flächen für die Biotopentwicklung und das Ertragspotential höher bewertet als die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen.

Die Wasserverhältnisse im Plangebiet werden im Bodenviwer des HLNUG mit feucht angegeben. Die Flächen liegen in einer Wasserschutzgebietszone für das Trinkwasserschutzgebiet III des Tiefbrunnens Kothebachtal.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber Beeinträchtigungen ist als mittel einzustufen.

Auf den Flächen entsteht Kaltluft und fließt in das Kothebachtal ab, welches in das Tal de Solz mündet. Weitere Siedlungsstrukturen außer der B 62 sind in dem Tal nicht vorhanden. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima/Luft ist deshalb gegenüber weiteren Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Die Flächen in westlicher Richtung haben sich im Laufe der Jahre, auch aufgrund der Südexpansion zu einem reichen Biotop entwickelt. Die überwiegend extensiv genutzten Wiesen und die linearen Gehölzstrukturen bieten vielen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Das Artenspektrum wird sich mit der weiteren Verbuschung der Flächen entsprechend verändern, was aus naturschutzfachlicher Sicht aufgehalten werden sollte. Im NATUREG sind bisher keine besonders geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG eingetragen.

Die Empfindlichkeit der Plangebietsfläche ist somit in Bezug auf die Arten und Biotope insbesondere für den westlichen Gebietsteil als hoch einzustufen.

Die Fläche stellt den Übergang zur freien Landschaft dar und ist aufgrund ihrer topographischen Lage am Hang insbesondere von Süden und vom NSG Dreienberg einsehbar. Das Schutzgut Landschaftsbild ist gegenüber Eingriffen als besonders empfindlich einzustufen.

Die Anwohner in Friedewald, insbesondere die aus den vorhandenen nach Osten weiterführenden Straßen, nutzen die in Wirtschafts- und Erdwege übergehenden Wegebeziehungen für die Naherholung, die durch die nahe B 26 etwas beeinträchtigt wird. Auch wenn die Plangebietsgröße relativ gering ist, haben die Flächen eine hohe Bedeutung und entsprechende Empfindlichkeit für die landschaftsbezogene Erholung.

Als Grundlage für das Verfahren der Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Eingriffsbeurteilung aber von den dort getroffenen relevanten Festsetzungen auszugehen. Diese werden im Folgenden hinsichtlich ihrer potenziellen Wirkung auf Natur und Landschaft im Überblick dargestellt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4) ist/wäre eine Teilversiegelung der Flächen möglich. Diese Flächen wären im westlichen Teilgeltungsbereich für die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt, Klima und Arten und Biotope vollständig verloren gegangen. Durch die Wohnbauten mit Geschossigkeiten von I bis II wäre das Landschaftsbild hier hinsichtlich der Nah- und der Fernwirkung beeinträchtigt worden. Von dem Gebiet wären Beunruhigungen der benachbarten Strukturen in der freien Landschaft ausgegangen.



9.3 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3a wird die Zielsetzung der allgemeinen Wohngebiete nicht weiterverfolgt. Durch die Teilaufhebung werden die damit verbundenen potenziellen oben beschriebenen Auswirkungen mit ihren spezifischen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter bzw. deren Wechselwirkungen vermieden. Die Aufhebung wirkt sich damit insgesamt positiv auf die Umweltschutzgüter aus und die Eigenschaften der Schutzgüter bleiben wie bei der oben genannten Bestandsbeschreibung erhalten. Weitere die Schutzgüter betreffenden Auswirkungen und Wechselwirkungen oder Kumulationen sind nicht weiter zu befürchten oder weiter auszuführen. Die Flächen werden auch zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft genutzt und wieder dem Außenbereich zugeordnet.

Für den östlichen Teilbereich treten diese Wirkungen ein, wobei die Flächen im Änderungsbe-
reich schon deutlich vorbelastet sind und daher die oben beschriebenen Wirkungen zu relati-
vieren sind.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Für den Bereich der nach wie vor bebaut werden kann, sind Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen der unvermeidbaren Eingriffe zu minimieren. Die Maßnahmen sollen sich gleichzeitig auf mehrere natürliche Schutzgüter auswirken:

- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Festsetzung einer angemessenen niedrigen GRZ und durch Baugrenzen, sowie durch die Beschränkung der Höhen baulicher Anlagen,
- Entwicklung von strukturreichen Gartenanlagen,
- Sach- und fachgerechter Umgang mit dem vor Ort anfallenden Boden.

Das das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht verändert wird und darüber hinaus in der Summe keine größeren zu versiegelnden Flächen entwickelt werden, ergibt sich kein Erfordernis auf Ausgleichsmaßnahmen.

9.5 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist aufgrund der fehlenden Nachfrage an Bauplätzen am westlichen Ortsrand von Friedewald die Aufhebung des bestehenden Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3a, auch um an anderer Stelle im Stadtgebiet die Nachfragesituation durch Ausweisung neuer Wohnbaugebiete befriedigen zu können. Vor dem Hintergrund erfolgte eine Alternativenprüfung mit städtebaulichen Zielvorstellungen durch eine Siedlungskonzept im Jahr 2013. Die Aufhebung und Ausweisung an anderer Stelle erfolgt neben den Grundsätzen der Eingriffsminimierung auch aufgrund weiterer fachgesetzlicher Vorgaben.

Der alternative Standort befindet sich näher an der zentralen Ortslage im Norden von Friedewald, nördlich des Sonnenweges und besitzt nicht die ökologische Qualität des aktuellen Aufhebungsbereiches.



9.6 Zusätzliche Angaben

Die Erarbeitung der Teiländerung und Aufhebung stützt sich vor allem auf die Inhalte des aufzuhebenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3a „Hersfelder Gärten“ und dessen Begründung. Des Weiteren wurden die planerischen Vorgaben des Regionalplanes Nordhessen 2009, die Forderungen aus der Dorfentwicklung, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedewald sowie die einschlägigen Auskunftsdatenbanken des HessenViewers (HNLUG) mit seinen Unterdatenbanken beachtet.

Aufgrund der Art der Planung (Aufhebung Bebauungsplan → unbepannter Außenbereich) mit den zu erwartenden insgesamt positiven Wirkungen auf die Umweltschutzgüter wird die Durchführung eines Monitorings für den Teilbereich der Aufhebung nicht für notwendig erachtet.

Für den Teilbereich der Änderung wären die Bauanträge sowie die Umsetzung vor Ort zu überprüfen.

9.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand Friedewalds befindet sich ein im Bebauungsplan festgesetztes Allgemeines Wohngebiet, welche bisher nicht erschlossen und in Anspruch genommen wurde. Die Fläche wird aktuell, wie auch vermutlich zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1970) landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Friedewald will aufgrund eines geänderten Siedlungskonzeptes und der weiteren Nachfrage nach Bauland im zentralen Ort Friedewald Bauplätze an anderer Stelle ausweisen.

Aufgrund der regionalplanerischen Erfordernisse und Bedingungen, die durch die Teilnahme am Programm der Dorfentwicklung wirken, müssen an anderer Stelle im Stadtgebiet rechtskräftige Wohnbaugebiete zurückgenommen werden.

Aus diesem Grund soll der westliche Teilbereich des Baugebietes „Hersfelder Gärten“, Bebauungsplan Nr. 3a, Gemarkung Friedewald, aufgehoben werden. Die verkehrliche Erschließung ist mittels einer Teiländerung abzurunden.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden vorbereitete zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft zumindest innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes vermieden. Maßnahmen zu Ausgleich- und Ersatz waren im Bebauungsplan von 1970 noch nicht festgesetzt.

Insgesamt ist die Teilaufhebung und Teiländerung des Bebauungsplanes für die Schutzgüter des UVPG positiv zu bewerten.



Anhang I

Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische Bäume, Wildgehölze und Obstbäume in Frage.

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata		

Kleinbäume/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna		

sowie alle vorzugsweise alten Obstbaumsorten als Hochstämme (StU mind. 10-12)

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

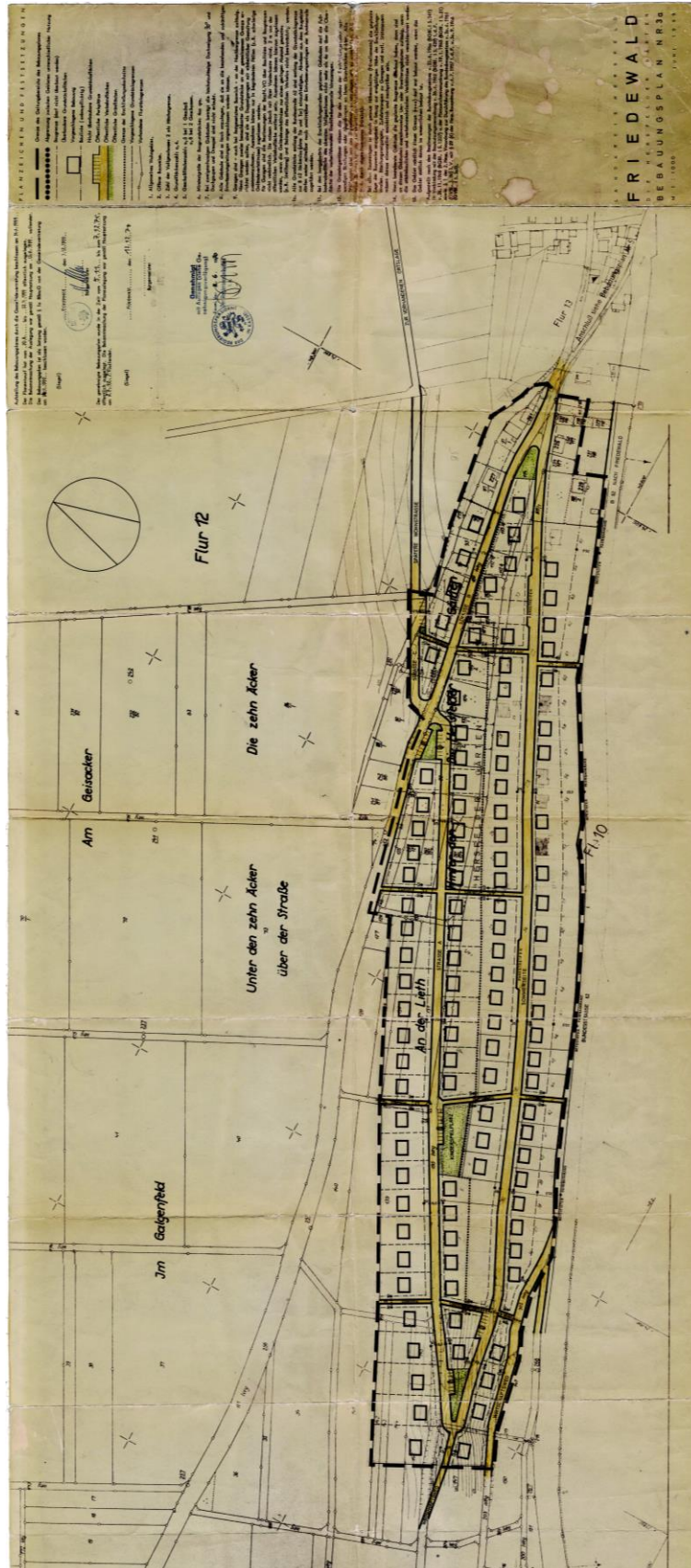
Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Efeu	Hedera helix	Kletterwein (K)	Parthenocissus tricuspidata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophy. (K)		
Waldgeißblatt	Lonicera periclym. (K)	Waldrebe	Clematis montana rub. (K)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia		



Anhang II

Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 02.06.1970





Anhang III

Auszug Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan mit Abgrenzung des Änderungs- und Aufhebungsbereichs

