

**GEMEINDE EHRENBERG, OT WÜSTENSACHSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN „KITA WÜSTENSACHSEN“**  
**BEGRÜNDUNG**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Entwurf 01.08.2022, Wienröder Stadt Land Regional

Inhalt	Seite
<b>1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN</b>	
<b>2 SITUATION</b>	
2.1 Planungsgebiet	1
2.2 Planungsvorgaben	1
<b>3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Erschließung	2
3.3 Festsetzungen	2
<b>4 UMWELT</b>	
4.1 Vorbemerkung	3
4.2 Standort	3
4.3 Entwicklung	3
4.4 Bilanz und Maßnahmen	4

**1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN**

Ziel der Planaufstellung ist es, für die anstehende Entwicklung der Kindertagesstätte entsprechendes Baurecht zu schaffen. Auf Grund der geringen Größe und Lage innerorts handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

**2 SITUATION**

**2.1 Planungsgebiet**

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt im Ortsinneren Wüstensachsens an der nordwestlich gelegenen Schloßstraße - umgeben von Grumbach im Süden und anschließender Bebauung im Norden bzw. Nordwesten.

Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Wüstensachsen, Flur 11, Flurstücke 13/1 und 14/2. Insgesamt hat das Planungsgebiet eine Größe von gut 0,5 ha und wird als Kindergarten bzw. landwirtschaftlich genutzt.

**2.2 Planungsvorgaben**

Im aktuell gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum größten (westlichen) Teil der vorgesehenen Baufläche als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehrenberg ist für den baulichen Bestand „Gemischte Baufläche“ (die den bestehenden Kindergarten einschließt) und für den östlichen und südlichen Bereich am Grumbach "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt:



Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die bauliche Erweiterung im Südwesten des Baugebietes nicht beeinträchtigt, zumal jenseits des Grumbachs mit dem Bebauungsplan "Schloßstraße" bereits die Arrondierung vorbereitet wurde. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

#### **3.1 Planungskonzept**

Der vorhandene Kindergarten liegt in einer Reihe der Bebauung entlang Schloßstraße und Tanner Straße. Der durch die Bestandsgebäude und die entsprechende Baugrenze im Bebauungsplan "Schloßstraße" definierte, rückwärtige Abschluss dieser Bebauung (Ortsrand) wird aufgenommen durch die Begrenzung der Gemeinbedarfsfläche und eine zusätzliche Baugrenze. Innerhalb der so festgesetzten, bebaubaren Fläche wird der notwendige Kindergarten-Erweiterungsbau ermöglicht. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung ist somit auch diese öffentliche Einrichtung geeignet, vorhandenes Potential für die Weiterentwicklung zu nutzen.

Einschränkungen ergeben sich allerdings aus dem Gewässerrandstreifen gem. § 23 Hess. Wassergesetz entlang des Grumbachs, der freizuhalten ist und als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft dienen wird. Zusätzlich wird zu einem kleinen Teil ein geschützter Auenbereich beansprucht, der nur im baulich benötigten Bereich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird und ansonsten als öffentliche Grünfläche verbleibt.

#### **3.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt wie gehabt über die Schloßstraße. Die Ver- und Entsorgung der neuen Baufläche ist durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt.

#### **3.3 Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzt. Spezifische Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind hier nicht erforderlich und unterbleiben, da sich die geplanten Kindergartengebäude innerhalb der gemischten Bauweisen der alten Ortslage eingliedern werden.

Grünordnerische Freiflächen-Festsetzungen sind ebenfalls nicht erforderlich - entsprechende - für Kindergarten-Außenanlagen obligatorische - Maßnahmen werden vorausgesetzt.

Die Festsetzung des Gewässerrandstreifens als Fläche für Natur und Landschaft folgt in ihrer Breitenausdehnung der Übergangslage vom Innen- (5m) in den Außenbereich (10m) und ist innerhalb des geschützten Auenbereichs min. 7m breit. Um auch während der Bauzeit den Eingriff möglichst zu minimieren, wird für die Baufläche Entsprechendes festgesetzt.

## **4 UMWELT**

### **4.1 Vorbemerkung**

Von Umweltbericht und Umweltprüfung wird gemäß §13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) abgesehen. Gleichwohl sind die grünordnerischen Festsetzungen geeignet, den Eingriff im innerörtlichen Bereich abzumildern.

### **4.2 Standort**

Naturräumlich gehört der Planungsraum zum Ostthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön. Direkt südlich entlang des Planungsgebiets durchfließt der Grumbach die Ortslage von Wüstensachsen in Richtung Osten, um hier den Außenbereich mit entsprechender Verbreiterung des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens zu erreichen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen vorhandenen Kindergartenstandort, der insbesondere nach gebäudlicher Erweiterung am Bachlauf liegen wird und somit in einen gem. § 1 Abs. 3 BNatSchG zu schützenden Auenbereich eingreift. Um den Eingriff in die nach §30 BNatSchG geschützten Biotope so gering wie möglich zu halten, jedoch einen Kompromiss und die Umsetzungsfähigkeit der Kindergartenerweiterung zu finden, wurde seitens der Naturschutzbehörde beim LK Fulda eine befürwortende naturschutzfachliche Stellungnahme bei Aufstellung der Bauleitplanung unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt, die sich in den Festsetzungen finden.

### **4.3 Entwicklung**

#### **4.3.1 Arten und Biotope**

Zustand: Der bebaute Bereich mit direkt angrenzender Wiesenfläche lässt weder auf die Entwicklung einer hohen Artenvielfalt noch die Entwicklung seltener Arten – floristisch wie faunistisch – schließen. Allerdings wurden im eigentlichen Auenbereich folgende nach §30 BNatSchG geschützten Biotope festgestellt: Grünland feuchter bis nasser Standorte (06.100), Feucht- und Nasswiesenbrachen (06.117) sowie der Ufergehölzsaum (02.320).  
Auswirkungen: Durch die geplanten Baumaßnahmen werden derzeit bebaute bzw. deren Randflächen in Anspruch genommen. Bei den bestehenden Hof- und Gebäudeflächen ist von einem zu vernachlässigenden Eingriff auszugehen. Die sensiblen Auenflächen werden durch die Festsetzungen geschützt.

#### **4.3.2 Wasser**

Zustand: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Der Bachlauf des Grumbachs gibt zwingend einen Gewässerrandstreifen vor, der im Übergangsbereich von Ortslage zu Außenbereich 5 - 10 m Breite hat.

Auswirkungen: Durch die aus dem Bebauungsplan resultierende, zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit wird die Retentionsfunktion der Planungsfläche kaum eingeschränkt. Der Gewässerrandstreifen wird durch den Ausschluss von Baugebiet weitestgehend geschützt. Insgesamt ist der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt als gering einzustufen.

#### **4.3.3 Geologie, Böden**

Zustand: Geologisch wird der Geltungsbereich durch Talsedimente sowie Ton-Schluffsteine des Oberen Buntsandsteins (Röt) bestimmt. Bei den hierauf entwickelten Böden handelt es sich um feuchte bis nasse, lehmige bis tonige Böden mit mittlerem bis hohem Nährstoffgehalt. Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht bekannt. Für die Fläche wird schon von der geringen Größe und der bestehenden Mischnutzung her geringe Bedeutung für die Bodenfunktionen angenommen. Nach der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, HLNUG) ist die Fläche nicht bewertet (Siedlungsgebiet).

Auswirkungen: Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht. Die Versiegelung bisher offener Bodenflächen bleibt aber max. geringfügig. Es

ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Zur Sicherheit jedoch der Hinweis zu Bodendenkmälern im Plan.

#### 4.3.4 Klima

Zustand: Ortslage mit geringer Bedeutung für das Lokalklima.

Auswirkungen: Das Kleinklima wird durch geringere Verdunstung und Aufheizeffekte kaum betroffen sein. Durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern s. Freiflächenplan zum BV) werden Beeinträchtigungen gemindert.

#### 4.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Die zu bebauende Fläche ist von Gebäudebestand und Mischnutzung geprägt - daher von geringer Bedeutung.

Auswirkungen: Die Neubebauung wird sich eher unauffällig in das Ortsbild einfügen - es entstehen geringe Auswirkungen.

#### 4.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

#### 4.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Der Standort hat geringe Bedeutung für die wohnortnahe Erholung. Die Lärmsituation entspricht der Mischnutzung.

Auswirkungen: keine

### 4.4 Bilanz und Maßnahmen

Bei geringen bis partiell mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter ist mit einer normalen Ortslagenentwicklung zu rechnen, die eine beschränkte Neuversiegelung mit sich bringt.

Auf einer Fläche von ca. 200 qm (Gemeinbedarfsfläche) werden durch die Festsetzungen baulich, auf weiteren, ca. 800 qm (öffentliche Grünfläche) freiflächengestalterische Eingriffe in den Auenbereich ermöglicht, die durch die Maßnahmenfläche im Gewässerrandstreifen von ca. 925 qm eine informelle (Teil-)Kompensation erfahren. Für den Eingriff in das nach § 30 geschützte Biotop ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Wie in dieser Begründung dargelegt, bestehen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, zumutbare Alternativen sind nicht gegeben (s. auch nachfolgendes Bauantragsverfahren) und ein gleichartiger Ausgleich für das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop (Maßnahmenbeispiele: Öffnung von Verrohrungen, Drainagen zur Entwicklung Feuchtbrachen / Feuchtgrünland) wird mit der UNB vereinbart.

Die Erteilung einer entspr. Ausnahmegenehmigung wird parallel zur Bebauungsplan - Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB beantragt.

01.08.2022, Wienröder Stadt Land Regional