



AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Amtliche Bekanntmachung

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Oberrode Nr. 7 „Wohnen am Hubertusring“

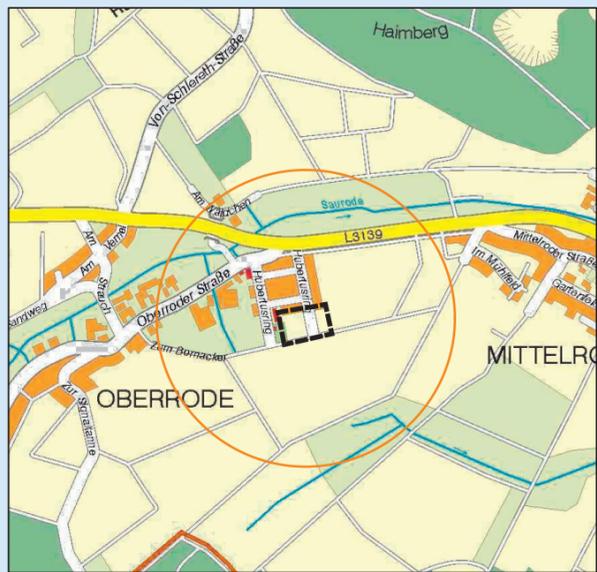
- **Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 28.03.2022 über die Ergebnisse der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Oberrode Nr. 7 „Wohnen am Hubertusring“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde ein Beschluss zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt südlich an das Wohngebiet am „Hubertusring“ und östlich an den Friedhof des Stadtteils Oberrode an und umfasst das Flurstück 50/4, Flur 6, das Flurstück 52/15, Flur 1 und einen Teil des Flurstückes 52/16, Flur 1. Ein weiteres Flurstück betrifft einen Teil des Straßengrundstückes „Hubertusring“ 35/3, Flur 6.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,936 ha.

Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Abbildung ersichtlich:



Zur Befriedigung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für selbstgenutztes Wohneigentum soll im Stadtteil Oberrode auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an das Baugebiet „Hubertusring“ ein neues Wohngebiet mit 10 Grundstücken entwickelt werden.

Da der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen kann, wurde ein Teil des Kompensationsüberschusses aus einer Maßnahme am Schulenberg, Gemarkung Maberzell, Flur 16, Flurstück 19/17, angerechnet. Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Haimbach Nr. 8 „zwischen Merkurstraße und Fuchsstraße“.

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Teil der Begründung und enthält umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen:

• **Schutzgut Mensch:**

Es sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar kann es durch den Bau neuer Wohnhäuser zu einem leichten Anstieg des Anliegerverkehrs im Hubertusring kommen, dieser sollte aber nicht über das übliche Maß hinausgehen. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine besonderen Emissionsquellen.

• **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Es sind weder Kultur- oder Bodendenkmäler noch sonstige Sachgüter vorhanden. Allerdings befinden sich westlich des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zwei Kulturdenkmäler (Filiaalkirche St. Hubertus, Sandsteinkreuzifix). Rund 170 m nordwestlich des Plangebietes liegt eine historische Hofanlage.

• **Schutzgut Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes:** Durch das Bauvorhaben gehen Biototypen mit geringerer Wertigkeit verloren. Ein Großteil der Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland), kleinflächig sind schmale Wiesen- und Feldraine und ein asphaltierter Wirtschaftsweg vorhanden. Geschützte oder invasive Arten wurden nicht erfasst. Vereinzelt kommt die Kornblume vor, die auf der Vorwarnliste der roten Liste Deutschlands steht, für Hessen besteht noch keine Gefährdungseinstufung. Hinsichtlich der biologischen Vielfalt und des Artenschutzes spielt das Plangebiet keine Rolle, es erfolgte kein Nachweis von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

• **Schutzgut Boden:**

Die geplante Überbauung und Versiegelung führt zum Verlust von Pseudogley-Parabraunerden mit einer guten Ackereignung; insgesamt weisen die natürlichen Bodenfunktionen aktuell einen mittleren Funktionserfüllungsgrad auf. Versiegelungen bestehen lediglich im Bereich des Wirtschaftsweges.

• **Schutzgut Wasser:**

Oberflächengewässer gibt es weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe. Die Grundwasserleitfähigkeit wird im Plangebiet mit mäßig bis gering angegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit und die Grundwassererergiebigkeit sind als mittel eingestuft. Das Plangebiet liegt in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (Zone III A). Durch das Bauvorhaben werden die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht.

• **Schutzgut Klima:**

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um ein Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen. Auf landwirtschaftlichen Freiflächen bildet sich bei strahlungsarmen Wetterlagen Kaltluft. Der angren-

zende Baumbestand des Friedhofs bildet Frischluft. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und umfangreicher Freiflächen in der Umgebung sind keine nennenswerten Änderungen der Frisch- und Kaltluftversorgung zu erwarten.

• **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung:**

Das Plangebiet befindet sich zwischen einem Neubaugebiet und einem Landschaftsraum mit Wiesen und Ackerflächen. Aufgrund seiner Kleinräumigkeit besteht keine nennenswerte Bedeutung hinsichtlich der Naherholung, der Bereich wird lediglich von Radfahrern und Spaziergängern auf dem Weg in die freie Feldflur passiert. Bei hinreichender Ein- und Durchgrünung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

• **Schutzgut Fläche:**

Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust einer ca. 0,95 ha großen Landwirtschaftsfläche.

• **Wechselwirkungen:**

Im Plangebiet sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden, Vegetation/Bodennutzung und Klima (Kaltluftbildung und -abfluss) von Bedeutung.

Des Weiteren liegt folgendes Fachgutachten zum Plangebiet als umweltbezogene Information vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der PGNU zum Bauentwicklungsgebiet „Oberrode“.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei gleichzeitiger frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten eingegangen: - RP Kassel mit Hinweisen zum Bodenschutz sowie zu den betroffenen amtlich festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB findet in der Zeit vom

04.05.2022 bis 03.06.2022

statt.

Während dieser Zeit liegen der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und Bestandsplan Biotoptypen, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die eingegangene Stellungnahme mit umweltrelevanten Belangen beim Magistrat der Stadt Fulda, Stadtschloss, Schlossstraße 1, Bürgerbüro, zur allgemeinen Einsichtnahme aus und können zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

Montag, Dienstag, Donnerstag von 08:00–12:30 Uhr
13:30–18:00 Uhr
Mittwoch von 08:00–12:00 Uhr
Freitag von 08:00–12:30 Uhr
13:30–15:00 Uhr

und Samstag von 09:00–12:00 Uhr, sofern nicht auf die genannten Tage ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt.

Alle Unterlagen sind während der Auslegungsfrist im Internet unter <http://www.bauen-fulda-stadt.de> veröffentlicht. Wir bitten, vorzugsweise diesen Weg der Einsichtnahme zu wählen.

Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf können innerhalb der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift zu folgenden Sprechzeiten beim Magistrat der Stadt Fulda – Stadtplanungsamt - vorgebracht werden:

Montag bis Donnerstag: 8:30 – 12:30 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr,
Freitag: 8:30 – 13:00 Uhr.

Weitere Informationen zum Verfahrensablauf und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung erhalten Sie von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes. Um vorherige Terminvereinbarung bei dem zuständigen Sachbearbeiter unter der Telefonnummer 0661/102-1619 oder im Sekretariat unter 0661/102-1611 wird gebeten.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt bleiben.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass alle personenbezogenen Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden und die Beteiligten kundentun hierzu ihre Zustimmung erteilen.

Fulda, den 20.04.2022

Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Oberrode „Wohnen am Hubertusring“

- **Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Beschluss über die Offenlegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.03.2022 über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Gleichzeitig wurde ein Beschluss über die Offenlegung des Entwurfs zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Oberrode „Wohnen am Hubertusring“ gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Zur Befriedigung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für selbstgenutztes Wohneigentum soll im Stadtteil Oberrode auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am östlichen Ortsrand ein neues Wohngebiet mit 10 Grundstücken entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zu 2/3 als Grünfläche mit der Nutzung „Friedhof“ (Friedhoferweiterung) und zu 1/3 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung, Stadtteil Oberrode „Wohnen am Hubertusring“ umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Oberrode:

Flurstück 50/4, Flur 6, Flurstück 52/13 und 52/15, Flur 1 und einen Teil des Flurstückes 52/16, Flur 1. Ein weiteres Flurstück betrifft einen Teil des Straßengrundstückes „Hubertusring“, Flst. 35/3, Flur 6. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,945 ha.

Die Abgrenzung ist aus der Abbildung ersichtlich.



Die nach § 2 (4) BauGB vorgeschriebene Umweltprüfung wurde durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Teil des Erläuterungsberichtes und enthält umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen:

• **Schutzgut Mensch:**

Es sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar kann es durch den Bau neuer Wohnhäuser zu einem leichten Anstieg des Anliegerverkehrs im Hubertusring kommen, dieser sollte aber nicht über das übliche Maß hinausgehen. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine besonderen Emissionsquellen.

• **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Es sind weder Kultur- oder Bodendenkmäler noch sonstige Sachgüter vorhanden. Allerdings befinden sich westlich des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zwei Kulturdenkmäler (Filiaalkirche St. Hubertus, Sandsteinkreuzifix). Rund 170 m nordwestlich des Plangebietes liegt eine historische Hofanlage.

• **Schutzgut Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes:**

Durch das Bauvorhaben gehen Biototypen mit geringerer Wertigkeit verloren. Ein Großteil der Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland), kleinflächig sind schmale Wiesen- und Feldraine und ein asphaltierter Wirtschaftsweg vorhanden. Geschützte oder invasive Arten wurden nicht erfasst. Vereinzelt kommt die Kornblume vor, die auf der Vorwarnliste der roten Liste Deutschlands steht, für Hessen besteht noch keine Gefährdungseinstufung. Hinsichtlich der biologischen Vielfalt und des Artenschutzes spielt das Plangebiet keine Rolle, es erfolgte kein Nachweis von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

• **Schutzgut Boden:**

Die geplante Überbauung und Versiegelung führt zum Verlust von Pseudogley-Parabraunerden mit einer guten Ackereignung; insgesamt weisen die natürlichen Bodenfunktionen aktuell einen mittleren Funktionserfüllungsgrad auf. Versiegelungen bestehen lediglich im Bereich des Wirtschaftsweges.

• **Schutzgut Wasser:**

Oberflächengewässer gibt es weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe. Die Grundwasserleitfähigkeit wird im Plangebiet mit mäßig bis gering angegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit und die Grundwassererergiebigkeit sind als mittel eingestuft. Das Plangebiet liegt in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (Zone III A). Durch das Bauvorhaben werden die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht.

• **Schutzgut Klima:**

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um ein Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen. Auf landwirtschaftlichen Freiflächen bildet sich bei strahlungsarmen Wetterlagen Kaltluft. Der angrenzende Baumbestand des Friedhofs bildet Frischluft. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und umfangreicher Freiflächen in der Umgebung sind keine nennenswerten Änderungen der Frisch- und Kaltluftversorgung zu erwarten.

• **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung:**

Das Plangebiet befindet sich zwischen einem Neubaugebiet und einem Landschaftsraum mit Wiesen und Ackerflächen. Aufgrund seiner Kleinräumigkeit besteht keine nennenswerte Bedeutung hinsichtlich der Naherholung, der Bereich wird lediglich von Radfahrern und Spaziergängern auf dem Weg in die freie Feldflur passiert. Bei hinreichender Ein- und Durchgrünung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

• **Schutzgut Fläche:**

Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust einer ca. 0,95 ha großen Landwirtschaftsfläche.

• **Wechselwirkungen:**

Im Plangebiet sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden, Vegetation/Bodennutzung und Klima (Kaltluftbildung und -abfluss) von Bedeutung.

Des Weiteren liegt folgendes Fachgutachten zum Plangebiet als umweltbezogene Information vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der PGNU zum Bauentwicklungsgebiet „Oberrode“.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei gleichzeitiger frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten eingegangen: - RP Kassel mit Hinweisen zum Bodenschutz sowie zu den betroffenen amtlich festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB findet statt in der Zeit vom

04.05.2022 bis 03.06.2022

Während dieser Zeit liegen der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung einschließlich des Erläuterungsberichtes mit integriertem Umweltbericht und Bestandsplan Biotoptypen, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die Stellungnahme mit wesentlichen umweltbezogenen Angaben beim Magistrat der Stadt Fulda, Stadtschloss, Schlossstraße 1, Bürgerbüro zur allgemeinen Einsichtnahme aus und können zu folgenden Zeiten eingesehen werden: