



Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (**BauGB**)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**)
- Hessische Bauordnung (**HBO**)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**)
- Hessisches Straßengesetz (**HStrG**)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	max. Traufhöhe
FH	max. Firsthöhe
GH	max. Gebäudehöhe

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

---	Baugrenze
o	offene Bauweise
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△ E	nur Einzelhäuser zulässig
SD	Satteldach
FD	Flachdach

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

■	Flächen für Gemeinbedarf
■	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kita

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen
---	------------------------

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

o-o-o-o	Gasleitung (unterirdisch)
◆◆◆◆	20-kV-Leitung (oberirdisch)

- Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	öffentliche Grünflächen
---	-------------------------

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

■	Wasserflächen
---	---------------

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
●	zu erhaltende Bäume
●	anzupflanzende Bäume mit / ohne Standortbindung

- Sonstige Planzeichen**

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
◆◆◆◆	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
z.B. 10,00	Maße in Meter

WA1 0,4	Nutzungsschablone
I o	
ED	
FD	

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

■	vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
■	vorh. Gebäude
■	vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Bodendenkmäler

Werten bei Erdbauräten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Barrierefreiheit

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Dachflächenwasserernutzung

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.

Drainagen

Drainagen dürfen nur an den Regenwasserkanal bzw. an einen Vorfluter angeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen. Ist kein Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. Vorfluter möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

Wärmepumpen

Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920.

Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Dachrinnenläufe sind durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenangänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Raue Fluchttreppen für Kleintiere sollen ferner in eine offene Wasserfläche integriert werden.

Sicherheitsstreifen Freileitung

Die geplanten Baumpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7,0 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungssache, eingehalten wird.

Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Kampfmittel

Es liegt kein begründeter Verdacht vor, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Bei Fällungen / Rodungen innerhalb der Schutzzeiten sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 39 ff. BNatSchG zu beachten.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Folgende Betriebe und Anlagen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Für die eingeschossig festgesetzten Bauflächen im WA2 kann ausnahmsweise eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs und der sonstigen Festsetzungen im Rahmen der HBO das Dachgeschoß als Vollgeschoss anzurechnen ist.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Flächen für Gemeinbedarf ist die offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in der Fläche für Gemeinbedarf ausschließlich Einzelhäuser. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m² umbauter Raum sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen und Carports sind mit einem begrünten Pult- oder Flachdach zu versehen, oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.
 - Ebenereidige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitflügigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
 - Grundstückszufahrten von der Sickelser Straße aus sind nicht zulässig.

- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
- Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Außenlärm sind für die zur Straße nächstgelegenen Gebäude Fensteranlagen mit einem Mindest-Schalldämmwert von R_w des eingebauten betriebstüchtigen Fensters entsprechend der Schallschutzklasse 3
SSK 3 35 – 39 dB vorzusehen. Das erforderliche bewertete Schall-Dämmmaß des im Prüfstand funktionsfähigen eingebauten Fensters soll dabei R_w ≥ 37 dB betragen. Geringere Schalldämm-Maße (R_w res nach DIN 4109) sind zulässig, sofern dieses für den Einzelfall nachgewiesen wird.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche am Nordrand des Baugebietes ist wie folgt zu gestalten und zu pflegen:

- Naturnahe Umgestaltung des Käsbachzuflusses (vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung).
- Anpflanzen von Ufergehölzen am Gewässer, von Hochstämmen in lockerer Anordnung sowie Eingrünung des Kita-Geländes mit Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzliste. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Entwicklung eines 5 m breiten Sukzessionsstreifens am Gewässer sowie einer extensiv gepflegten Wiese angrenzend an den Siedlungsrand. Die Wiese kann einmal jährlich nach dem 1. Juli gemäht werden. Abweichende Mahdtermine sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Pflanzliste Bäume:	
Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzeriele
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Steileiche
Salix alba	- Silberweide
Betula pendula	- Birke
Pflanzliste Sträucher:	
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhüthen
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum opulus	- Schneeball

- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- Dächer**

Für die zweigeschossig festgesetzten Bauflächen im WA1 sind Flachdächer zulässig. Die maximale Gebäudehöhe / Attikahöhe beträgt 7,00 m. Staffeleingeschosse sind unzulässig. Flachdächer über 50 m² Dachfläche sind zu begrünen.

Auf den Flachdächern sind Solaranlagen als schwärzliche monokristalline Solarzellen oder Dünnschichtmodule bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachfläche mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Attika zulässig.

Im WA2 sind eingeschossige Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m. Die Dächer sind auch als gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig. Dacheindeckungen sind ausschließlich in Rot-, Braun- und Schwarztonen zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien. Drempl sind bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Die Dremplhöhe wird wie folgt bemessen: OK Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 3° sowie Satteldächer mit 30°- 40° zulässig. Die maximale Traufhöhe (=Gebäudehöhe) bei Flachdächern beträgt 4,00 m. Die maximale Firsthöhe bei Satteldächern beträgt hier 9,00 m. Hinsichtlich Drempl und Dacheindeckungen gelten die Festsetzungen gemäß der Allgemeinen Wohngebiete.

Bezugspunkt für die genannten Höhen ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze zu dieser Straße. Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße maßgebend.

- Dachaufbauten**

Bei Satteldächern sind Dachaufbauten als Schleppe-, Satteldach und Zwerchhäuser zulässig. Dachgauben sind mit einer Breite von maximal 6,0 m für Schleppegauben bzw. 2,50 m für Satteldachgauben zulässig. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Der Abstand der Gauben zur Außenkante der Giebelwand muss mindestens 0,75 m betragen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1 m betragen. Die Summe aller Gauben darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zwischen der Gebäudetraufkante und der sichtbaren Unterkante der Gaube muss in Dachneigungsrichtung mindestens 0,70 m und der Höhenunterschied zwischen Gauben- und Hauptfirst muss mindestens 0,50 m betragen. Die Höhe der Gaube darf 1,80 m zwischen sichtbarer Unterkante und Traufkante der Gaube nicht überschreiten.

- Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
- Schutz und Erhalt von Bäumen**
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgänge sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
In den Hausgärten ist die Verwendung von Koniferen auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken. Je 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10 – 15 m) oder großkroniger (Wuchshöhe > 15 m) Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Der Mindeststammumfang beträgt bei Obstbäumen 12 cm, bei mittelkronigen Bäumen 14 cm und bei großkronigen Bäumen 16 cm. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen der Grundstücksgrenzen sind nur als freiwachsende Sträucher, Laubheckengehölze oder als in Laubheckengehölzen geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern sind Zäune sockeltief und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen. Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1,20 m betragen.

- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 135a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Entsprechend des Anteils am Gesamtangebiet werden 32 % der Ausgleichsfläche am Käsbach-Zufluss den öffentlichen Verkehrsflächen und 68 % den Baugrundstücken zugeordnet. Die externe Kompensationsmaßnahme an der Saurode bei Zirkenbach wird vollständig den Baugrundstücken zugeordnet.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 11.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Sickels Nr. 5 „Am Schafacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Der Termin für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) wurde am 26.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 06.03.2019 bis 06.04.2019 zur Einsichtnahme aus.
Fulda, 20.02.2020 Der Magistrat der Stadt Fulda	Fulda, 20.02.2020 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)	gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)
---	----------	---	----------

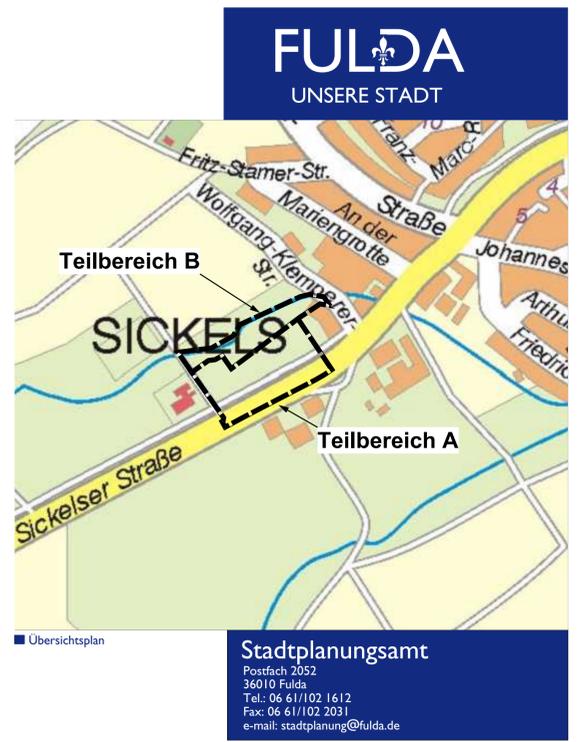
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 02.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.	BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.2019 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2019 bzw. am 05.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.2019 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 18.09.2019 bis 24.10.2019 sowie vom 13.11.2019 bis 13.12.2019 öffentlich ausgelegt.	Fulda, 20.02.2020 Der Magistrat der Stadt Fulda
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2019 bzw. am 05.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.	Fulda, 20.02.2020 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)	gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)
---	----------	---	----------

SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat den Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Sickels Nr. 5 „Am Schafacker“ in ihrer Sitzung am 10.02.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Sickels Nr. 5 „Am Schafacker“ wurde am 25.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt.
Fulda, 20.02.2020 Der Magistrat der Stadt Fulda	Fulda, 25.02.2020 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)	gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)
---	----------	---	----------



Bebauungsplan der Stadt Fulda Stadtteil Sickels Nr. 5 "Am Schafacker"

■ Maßstab 1:1000	■ Bearbeitet Gezeichnet	■ Zeichen Ko Ko	■ Datum 20.02.2020 20.02.2020
---------------------	----------------------------	-----------------------	-------------------------------------

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Sickels Nr. 5 „Am Schafacker“,

1. Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Sickels Nr. 5 „Am Schafacker“ soll Baurecht für den Neubau einer Kindertagesstätte sowie Wohnbauland für ca. 12 Grundstücke geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Sickels, welcher sich westlich der Fuldaer Innenstadt befindet und hat eine Größe von rd. 2,5 ha.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 11.02.2019 beschlossen. In der Sitzung am 02.09.2019 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Am 10.02.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss gefasst, welcher am 25.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der potentielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter beurteilt sowie Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen benennt. Grundlage für die Beurteilung und Bewertung waren Geländebegehungen und die Auswertung insbesondere folgender Gutachten und Unterlagen:

- Landschaftsplan der Stadt Fulda (2004)
- Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung der Stadt Fulda (2004)
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Fulda (2013)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauentwicklungsgebiet „Sickels“ (2017)
- Klimaanalyse Stadtregion Fulda (2016)
- Fachliche Stellungnahme zu Belangen des Lokalklimas (2018)
- BodenViewer Hessen

Die Eingriffs-Beurteilung erfolgte verbal-argumentativ und auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung.

Weder für die Schutzgüter noch für die Landwirtschaft hat der überplante Bereich eine besondere Bedeutung. Negative Folgen sind durch die Rodung von 10 heimischen Laubbäumen sowie die Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust natürlicher Bodenfunktionen zu erwarten.

Die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt jedoch durch geeignete Maßnahmen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs (Baumpflanzungen im Straßenraum und auf privaten Grundstücken, gewässerökologische Aufwertung eines Käsbachzuflusses, Entwicklung einer Wiesenbrache mit Bäumen) sowie durch eine externe Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Fulda. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsberechnung nach der Hessischen Kompensationsverordnung werden die Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 06.03.2019 bis 06.04.2019 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2019 hierüber informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein, die alle die Aufnahme der Dachform Flachdach für das Wohngebiet forderten. Den Stellungnahmen wurde insofern stattgegeben, dass die letzte Bauzeile zur freien Landschaft mit Flachdächern errichtet werden darf.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurde u.a. gebeten, die Flächensignatur für die Kindertagesstätte von Allgemeines Wohngebiet in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Zwecke zu ändern. Die Anregung wurde berücksichtigt, ebenso Anregungen zur Eintragung der Freileitung und Hinweisen zum Schallschutz.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.09.2019 bis 24.10.2019 statt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu wurde fristgerecht am 10.09.2019 veröffentlicht. Mit gleichem Datum wurden die Träger öffentlicher Belange angeschrieben und über die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Während der Auslegungszeit vom 18.09. bis 24.09.2019 wurden im Bürgerbüro Auslegungsunterlagen entwendet, sodass die öffentliche Auslegung aus formalen Gründen in der Zeit vom 13.11.2019 bis 13.12.2019 wiederholt werden musste. Während dieser Zeit gingen keine neuen Stellungnahmen ein.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die sich mit der Thematik des vorhandenen Gewässers befasst. Die Anregung wurde abgewogen und nicht berücksichtigt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen vorgetragen, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan gehabt hätten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit dem 16.09.2014 wurden aufgrund der fehlenden Innenentwicklungspotenziale mögliche Siedlungserweiterungsflächen im Stadtteil Sickels betrachtet. Gemeinsam mit der Fulda-Galerie stellt Sickels einen Entwicklungsschwerpunkt dar, sodass drei Flächen mit insgesamt rd. 6,88 ha als potenzielle Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Für die größte Fläche mit rd. 2,8 ha am östlichen Ortsrand von Sickels und südlich der Sickelser Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 4, Stadtteil Sickels „Pröbelsfeld“, rechtskräftig seit Mai 2016, aufgestellt. Die dortigen Baugrundstücke sind mittlerweile alle verkauft und werden derzeit bebaut.

Zwischen der Fulda Galerie und dem Ortsteil Sickels wurde eine weitere Fläche mit rd. 2,6 ha als Wohnbauland ausgewiesen. Die Flächen dort befinden sich jedoch in privater Hand und stehen derzeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Bei der dritten Fläche handelt es sich um den Bereich zwischen dem derzeitigen westlichen Ortsrand von Sickels und der alten Schule mit rd. 1,4 ha. Die benötigte Fläche kann zur Entwicklung von Wohnbauland und dem Neubau der Kindertagesstätte größtenteils erworben und somit zeitnah entwickelt werden, sodass für diesen Bereich nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Aufgestellt: Februar 2020

Stadtplanungsamt der Stadt Fulda

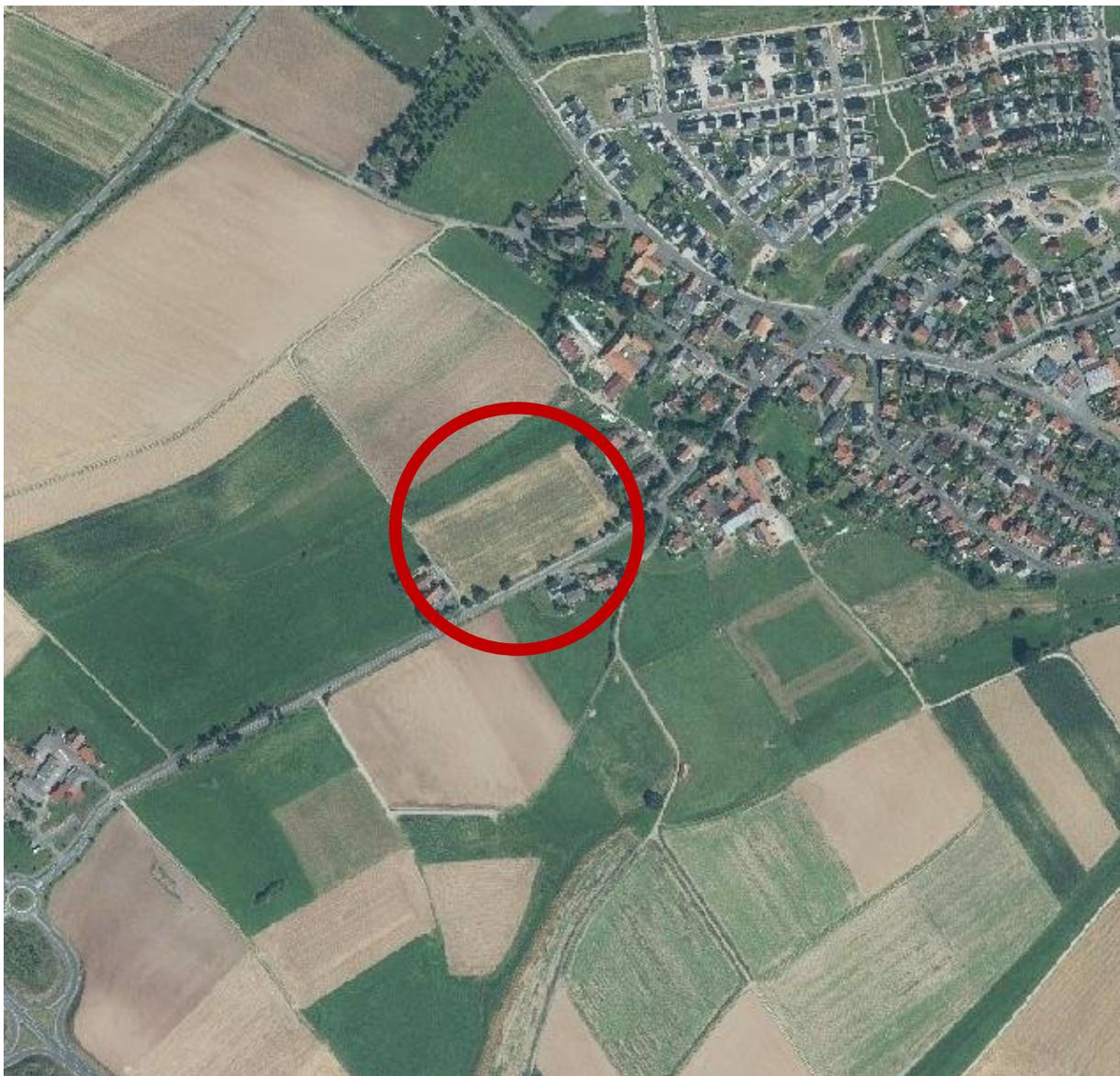
gez. S. Kolb

Begründung

Bebauungsplan der Stadt Fulda

Stadtteil Sickels Nr. 5

„Am Schafacker“



Stand 30.12.2019

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung	5
2.	Ökologische Planungsgrundsätze	5
3.	Alternativstandorte	6
4.	Planungsvorgaben	6
4.1.	Rechtsverhältnisse	6
4.2.	Sonstige Satzungen	7
4.3.	Umweltverträglichkeit	7
5.	Ausgangssituation	7
5.1.	Abgrenzung des Plangebiets	7
5.2.	Nutzungen	7
5.3.	Verkehr	8
6.	Städtebaulicher Entwurf	8
7.	Zeichnerische Festsetzungen	8
7.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
7.3.	Verkehrsfläche	9
7.4.	Wasserflächen	9
7.5.	Grünflächen	9
7.6.	Nicht überbaubare Flächen	9
8.	Textliche Festsetzungen	10
8.1.	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	10
8.2.	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
8.3.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
9.	Örtliche Bauvorschriften	10
9.1.	Dächer	10
9.2.	Grünordnerische Festsetzungen	11
10.	Lärmimmissionen	11
11.	Ver- und Entsorgung	12
12.	Bodenordnung	12
13.	Kosten	12
14.	Umweltbericht	13
14.1.	Einleitung	13

14.1.1. Planungsanlass	13
14.1.2. Rechtliche Grundlagen	13
14.1.3. Planerische Vorgaben	14
14.2. Raumanalyse	15
14.2.1. Naturräumliche Grundlagen	15
14.2.2. Schutzgut Mensch	15
14.2.3. Kultur- und Sachgüter	15
14.2.4. Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes	16
14.2.5. Boden	17
14.2.6. Wasser	18
14.2.7. Klima	18
14.2.8. Orts- und Landschaftsbild/Erholung	19
14.2.9. Fläche	19
14.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
14.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands	19
14.3.1. Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	19
14.3.2. Prognose bei Durchführung der Planung	19
14.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
14.5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	24
14.6. Hinweise zum Verfahren	26
14.6.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung	26
14.6.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
14.6.3. Monitoring	26
14.7. Zusammenfassung	26
14.8. Quellenverzeichnis	28

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauentwicklungsgebiet „Sickels“

Plan Bestand Biotoptypen

INKEK-Stellungnahme zur geplanten Siedlungsentwicklung Sickels

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung „Am Pröbelsfeld“

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Sickels befindet sich westlich des derzeitigen Ortsrandes die Kindertagesstätte Pippi Langstrumpf, welche im ehemaligen Schulgebäude von Sickels untergebracht ist. Die Kindertagesstätte ist voll belegt und benötigt zukünftig weitere Räumlichkeiten, um die Nachfrage nach zusätzlichen Betreuungskapazitäten decken zu können. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind auf dem vorhandenen Grundstück bereits vollkommen ausgeschöpft, so dass ein Neubau für die Kindertagesstätte notwendig ist. Der bisherige Kindergarten soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Neubau soll auf der zum Kindergarten östlich gelegenen Fläche realisiert werden, welche lediglich durch einen Wirtschaftsweg vom jetzigen Standort getrennt ist.

Auf der verbleibenden Fläche zwischen dem jetzigen Ortsrand Sickels und der neu geplanten Kindertagesstätte soll Wohnbauland für ca. 12 Grundstücke ausgewiesen werden, um der weiterhin bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Sickels ein Angebot gegenüberstellen zu können.

2. Ökologische Planungsgrundsätze

In der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes in den §§ 1, 1a, 5 und 9 BauGB verankert. Dies betrifft insbesondere den sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden und die Bedeutung des Klimaschutzes.

Ausgehend hiervon wurden für den Stadtteil Sickels zunächst die Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Im Stadtteil Sickels befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand sechs Grundstücke, welche für eine potentielle Wohnbebauung geeignet wären. Diese befinden sich jedoch alle in privater Hand und stehen nicht unmittelbar für eine Bebauung zur Verfügung, so dass eine ausreichende Innenentwicklung innerhalb des Stadtteils Sickels zeitnah nicht möglich ist.

Die Klimaanalyse für die Stadtregion Fulda hat sich eingehend mit dem lokalen und regionalen Klima, den Auswirkungen des prognostizierten Klimawandels sowie der baulichen Entwicklung befasst. Daraus wurden Planungshinweise und Anpassungsmaßnahmen abgeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schafacker“ liegt vorwiegend in einem Ausgleichsraum, dessen Freiflächen entweder keine direkte Zuordnung zum Siedlungsraum haben, dass heißt dort entstehende Kalt- und Frischluft fließt nicht direkt in Richtung bebauter Gebiete, oder es liegt nur eine geringe Kaltluftproduktion vor. Die Fläche ist somit mit geringer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet. Eine maßvolle Bebauung, die den regionalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist auf dieser Fläche somit möglich.

Entsprechend der in der Klimaschutzkonferenz der Stadt Fulda formulierten Leitlinien für eine umwelt- und klimagerechte Bauleitplanung sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Fulda unter anderem folgende klimarelevante Festsetzungen Berücksichtigung finden:

- Festsetzungen von anzupflanzenden Bäumen
- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Festsetzungen von Flächen für Natur und Landschaft
- Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen
- Erhalt von Gehölzen
- Gewährleistung von Frischluftzufuhr und Siedlungsdurchlüftung durch entsprechende Gebäudestellung
- Sicherung des Kaltluftabflusses durch entsprechende Gebäudestellung
- Festsetzung von Flächen für Regenrückhaltung und Retention
- Hinweis auf die Vorgaben der Energiesparverordnung (Energieausweis) und des Erneuerbare Energie- und Wärmegesetzes

Diese Ziele werden unter anderem mit der weitgehenden Südausrichtung der Gebäude, der Begrünung von Flachdächern sowie den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

3. Alternativstandorte

Bereits in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit dem 16.09.2014 wurden aufgrund der fehlenden Innenentwicklungspotenziale (siehe Kap. 2) mögliche Siedlungserweiterungsflächen im Stadtteil Sickels betrachtet. Gemeinsam mit der Fulda-Galerie stellt Sickels einen Entwicklungsschwerpunkt dar, so dass drei Flächen mit insgesamt rd. 6,88 ha als potenzielle Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Für die größte Fläche mit rd. 2,8 ha am östlichen Ortsrand von Sickels und südlich der Sickelser Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 4, Stadtteil Sickels „Pröbelsfeld“, rechtskräftig seit Mai 2016, aufgestellt. Die dortigen Baugrundstücke sind mittlerweile alle verkauft und werden derzeit bebaut.

Zwischen der Fulda-Galerie und dem Ortsteil Sickels wurde eine weitere Fläche mit rd. 2,6 ha als Wohnbauland ausgewiesen. Die Flächen dort befinden sich jedoch in privater Hand und stehen derzeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Bei der dritten Fläche handelt es sich um den Bereich zwischen dem derzeitigen westlichen Ortsrand von Sickels und der alten Schule mit rd. 1,4 ha. Die benötigte Fläche kann zur Entwicklung von Wohnbauland und dem Neubau der Kindertagesstätte größtenteils erworben und somit zeitnah entwickelt werden, so dass für diesen Bereich nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

4. Planungsvorgaben

4.1. Rechtsverhältnisse

Im **Regionalplan Nordhessen**, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15.03.2010, ist das Plangebiet als Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandene Gasfernleitung ist ebenfalls eingetragen. Zur Eigenentwicklung sind für den örtlichen Bedarf Wohnsiedlungsflächen innerhalb und am Rande der Ortslagen unter 5 ha in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft zulässig. Das geplante Baugebiet hat eine Größe von rd. 1,4 ha und bleibt damit unter der Darstellungsgrenze im Regionalplan.

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Fulda aus dem Jahr 2014 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden somit durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in die verbindliche Bauleitplanung überführt.

Für das Plangebiet selbst existiert derzeit kein **Bebauungsplan**. Auch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet gibt es keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

4.2. Sonstige Satzungen

Innerhalb des Plangebiets gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

4.3. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Sickels ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen des Umweltberichts (siehe Kap. 14) ermittelt und bewertet werden. Die Eingriffsfolgen können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (z.B. naturnahe Ortsrandeingrünung, Baumpflanzungen, Dachbegrünung) teilweise ausgeglichen werden. Da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist, wird eine externe Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Fulda angerechnet. Es handelt sich dabei um eine gewässerökologische Entwicklungsmaßnahme an der Saurode in Zirkenbach.

5. Ausgangssituation

5.1. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Sickels, welcher sich westlich der Fuldaer Innenstadt befindet. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 42/20, 42/21 sowie in Teilen die Flurstücke 63/4, 62/35 und 62/44, alle Gemarkung Sickels, Flur 4.

Es umfasst eine Größe von rd. 2,5 ha.

Zur Sicherung der Grünfläche im Norden und des dort liegenden Graben wird der Geltungsbereich in die Teilbereiche A und B untergliedert. Der Teilbereich A mit rd. 1,9 ha umfasst die Bau- und Straßenverkehrsfläche. Teilbereich B mit rd. 0,6 ha umfasst die öffentlichen Grünfläche und den Graben.

5.2. Nutzungen

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auch die nördlich davon liegenden Flächen sind landwirtschaftliche Ackerflächen. Im Westen liegt das ehemalige Schulgebäude, welches heute als Kindergarten genutzt wird; im Süden befindet sich teils Wohnnutzung, teils landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Östlich des Plangebiets befindet sich neben Wohnnutzung auch ein landwirtschaftlicher Betrieb (Milchviehhaltung), der rd. 65 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt liegt. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus südwestlichen Richtungen sind voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei austauscharmen Wetterlagen fließt die Kaltluft ebenfalls in eine andere Richtung ab, so

dass auch bei diesen relevanten Wetterlagen nur von einer geringen Geruchsauswirkung ausgegangen werden kann.¹

5.3. Verkehr

Sickels ist verkehrlich über die Kreisstraße K 164 an die Fuldaer Innenstadt und den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Buslinie 3 gewährleistet, welche den Stadtteil Sickels im Halbstundentakt mit der Innenstadt verbindet.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Sickelser Straße (K 164).

6. Städtebaulicher Entwurf

Westlich des derzeitigen Ortsrandes von Sickels ist ein kleines Neubaugebiet mit lockerer Einzelhausbebauung und der Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Der Kindergarten soll dabei unmittelbar östlich an die ehemalige Schule und heutigen Kindergarten platziert werden. Die Wohnbaugrundstücke werden über eine Ringschließung von der Sickelser Straße abgehend erschlossen. Im Norden wird anschließend an die Wohnbebauung eine Grünfläche ausgewiesen, welche gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient.

7. Zeichnerische Festsetzungen

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche des Kindergartens wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kita“ festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Kita dauerhaft gesichert ist.

Für die Wohnnutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit sind auch über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungen zulässig, z.B. nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Hiermit soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen – wie bei Tankstellen und auch Anlagen für Verwaltungen zu erwarten – vermieden werden. Gartenbaubetriebe benötigen des Weiteren größere Flächen, was zu einer nicht gewollten Reduzierung der Wohnbauflächen führen würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe bestimmt. Die GRZ wird sowohl für die Gemeinbedarfsfläche als auch für das WA auf das gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige Maß von 0,4 festgesetzt. Dies soll auch bei kleineren Grundstücken eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglichen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Höhenbegrenzung durch die Traufhöhe und die Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe von maximal 4,0 m wird hier begrenzt, da für die Gemeinbedarfsfläche aufgrund der Zweckbauten neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig sind, die in ihrer Höhe begrenzt werden. Die Firsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt.

¹ INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte: Stellungnahme zur geplanten Siedlungsentwicklung Sickels, Oktober 2018

Im WA1, welches durch die nördliche Baureihe gebildet wird, sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Für die höchstens zweigeschossigen Gebäude wird die maximale Gebäudehöhe auf 7,0 m begrenzt. Im WA2, in dem ausschließlich Satteldächer zulässig sind, wird für die eingeschossige Bebauung eine maximale Firsthöhe von 9,00 festgesetzt (siehe auch Kap. 9.1).

Bezugspunkt für die genannten Höhen ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze zu dieser Straße. Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.

7.2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im WA1 und WA2 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Auf der Fläche für Gemeinbedarf lediglich Einzelhäuser in offener Bauweise.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen in der Plandarstellung festgesetzt. Um insbesondere die Gartenflächen zur freien Landschaft hin von Bebauung freizuhalten, sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO über 20 m³ Rauminhalt nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.3. Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraßen für das Wohngebiet sowie für die geplante Kindertagesstätte werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.4. Wasserflächen

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Graben, welcher als Wasserfläche dargestellt ist. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen nördlich des geplanten Wohngebietes wird der Grabenverlauf natürlich gestaltet (vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung), so dass der eingetragene Verlauf von der Plandarstellung geringfügig abweichen kann.

7.5. Grünflächen

Zur Sicherung der Grünfläche im Übergang zur freien Landschaft wird die Fläche zwischen Wohnbebauung und Wasserfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient.

7.6. Nicht überbaubare Flächen

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Gasfernleitung von überregionaler Bedeutung in einem 9,00 m breiten Schutzstreifen (3,0 m rechts und 6,0 m links der Rohrachse in Richtung Norden gesehen). Die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich nicht erlaubt.

Der entsprechende Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ist durch eine entsprechende Darstellung gekennzeichnet.

8. Textliche Festsetzungen

8.1. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Als grünordnerische Maßnahme und Gestaltungsmaßnahme wird festgesetzt, dass Garagen und Carports mit einem begrünten Pult- oder Flachdach zu versehen sind. Hiermit soll der Grad der Versiegelung und damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert werden. Des Weiteren sind nicht überdachte Stellplätze so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Haben Garagen oder Flachdächer kein Pult- oder Flachdach so sind sie in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.

Für Stellplätze und Zufahrten gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

8.2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Entwurf sieht ein Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser vor. Zur Begrenzung der Ausnutzung der Gebäude wird die Wohnungsanzahl auf zwei je Wohngebäude bzw. auf eine Wohneinheit je Doppelhälfte begrenzt.

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

Zur Gestaltung der Ausgleichsfläche werden Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen. Dies betrifft die naturnahe Umgestaltung des Käsbachzuflusses (vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung), das Anpflanzen von Ufergehölzen am Wasser, von Hochstämmen in lockerer Anordnung sowie der Eingrünung des Kita-Geländes mit Sträuchern. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Pflanzlisten aufgeführt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1. Dächer

Das neue Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern von Sickels, für welchen die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung trifft. Um die Eigenart des Ortskerns und die gestalterische Erscheinungsform zu wahren werden im Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessisches Bauordnung getroffen. Dies betrifft die Dachformen, die Farben der Dacheindeckungen, die Dachaufbauten und die Einfriedungen.

Für die Wohnbebauung entlang der Sickelser Straße, wird im Hinblick auf die Fernwirkung und die Wahrnehmung des Eingangsbereichs in den Ort Sickels eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach und dunkler bis rötlicher Dacheindeckung festgesetzt.

Um eine einheitliche, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, werden zudem Festsetzungen zu Art und Größe der Dachaufbauten getroffen. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Mit der festgesetzten Dachneigung von 30°-40° im WA2 soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen höheren Wohnraumbedarf – insbesondere für Familien mit Kindern – durch bessere Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind ausgebaute Dachgeschosse auch als Vollgeschoss allgemein zulässig.

In der nördlichsten Bauzeile (WA1) sind ausschließlich Flachdächer (0-3°) zulässig. Hiermit sollen auch die Möglichkeiten einer modernen Architektur gegeben sein. Die Festsetzung beschränkt sich auf die nördlichste Bauzeile, um das Orstbild des historischen Ortskerns, welcher von der Sickelser Straße aus wahrnehmbar ist, nicht zu beeinträchtigen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf sind neben Satteldächern mit 30-40° auch Flachdächer mit 0°-3° zulässig, da aufgrund der angedachten Kindergartennutzung eine flexiblere Gestaltung als bei Wohngebäuden zulässig sein soll. Die Firsthöhe wird hier ebenfalls auf 9,00 m begrenzt.

9.2. Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Eingrünung und die Anpflanzung von Bäumen zu sichern, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Neben dem Schutz und Erhalt von Bäumen wird für die Grundstücksflächen festgesetzt, dass in den Hausgärten die Verwendung von Koniferen auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken ist. Je 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10-15 m²) oder großkroniger (Wuchshöhe >15 m) Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können zwei Obstbäume gepflanzt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind – soweit sie nicht für andere Nutzungen (z.B. Stellplätze, Terrassen) benötigt werden – dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Der Nachweis hat über einen qualifizierten Freiflächenplan zu erfolgen. Hiermit soll im Sinne des Klimaschutzes u.a. sichergestellt werden, dass bei der Gestaltung von Vorgärten keine sogenannten Schottergärten vorgesehen werden.

Es wird ebenfalls festgesetzt, dass Einfriedungen nur als freiwachsende Sträucher, Laubgehölzhecken oder als in Laubgehölzhecken geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlattenzäune zulässig sind.

10. Lärmimmissionen

Das geplante Baugebiet befindet sich nördlich der Kreisstraße 164 am westlichen Ortsrand von Sickels. Bei dem Straßenabschnitt entlang des Wohngebietes handelt sich um eine innerörtliche Straße mit einer maximalen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Zur Einschätzung möglicher Schallimmissionen wird auf die Werte aus den schalltechnischen Berechnungen für das Baugebiet Pröbelsfeld zurückgegriffen, welches ebenfalls an der Sickelser Straße liegt und von einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgeht². Während die schalltechnische Berechnung Pröbelsfeld jedoch von einem Straßenverkehrsaufkommen von 5.100 Kfz/24h (DTV 2025) ausgeht, ist für den das Baugebiet „Am Schafacker“ betreffenden Bereich ein weitaus geringeres Verkehrsaufkommen zugrunde zu legen. So prognostiziert das Verkehrsmodell Region Fulda für 2025 ein Verkehrsaufkommen von 3.600 Kfz/24h.

Die schalltechnische Berechnung für das Baugebiet Pröbelsfeld stellt für die den Verkehrswegen zugewandten Gebäudefassaden in der ersten Baureihe eine leichte Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV fest. Zulässig sind demnach im WA tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A). Auf Grundlage der Berechnungen sind tags ~ 61 dB(A) und nachts ~ 53 dB(A) zu erwarten.

² GSA Ziegelmeier GmbH: Schalltechnische Untersuchungen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Pröbelsfeld“ Stadt Fulda, Stadtteil Sickels; Überprüfung der Festsetzungen zum baulichen Schallschutz unter Berücksichtigung beabsichtigter verkehrstechnischer Planungen (Errichtung einer Verkehrskreiselanlage), 28.02.2018

Auch wenn davon auszugehen ist, dass für das Baugebiet Schafacker aufgrund der geringeren Verkehrszahlen die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, werden für die erste Baureihe entlang der Sickelser Straße vorsorglich Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Für die zur Straße nächstgelegenen Gebäude sind Fensteranlagen mit einem Mindest-Schalldämmwert von R_w des eingebauten betriebsfertigen Fensters entsprechend der Schallschutzklasse 3

SSK 3 35 – 39 dB

vorzusehen. Das erforderliche bewertete Schall-Dämmmaß des im Prüfstand funktionsfähigen eingebauten Fensters soll dabei $R_w \geq 37$ dB betragen. Die Eignung in diesem Anforderungsbereich sollte durch ein herstellerseitig beigegebenes Prüfzeugnis über die zu erwartende Schalldämmung bei fehlerfreiem Einbau belegt werden.

Geringere Schalldämm-Maße ($R_{w,res}$ nach DIN 4109) sind zulässig, sofern dieses für den Einzelfall nachgewiesen wird.

Die Anforderungen an die sonstige Bebauung sind auf Grundlage des maximalen Lärmpegelbereichs III (61 – 65 dB) gemäß DIN 4109 zu beurteilen. In der Regel erfüllen bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2. Auf eine gesonderte Festsetzung wird aus diesem Grund verzichtet.

11. Ver- und Entsorgung

Für die Regenrückhaltung ist ein Stauraumkanal innerhalb der Sickelser Straße vorgesehen.

12. Bodenordnung

Die Stadt Fulda hat einen Teil der Flächen erworben, um den Bau des Kindergartens und die Erschließung zu sichern sowie einen Teil der Baugrundstücke entsprechend der familienpolitischen Leitlinien der Stadt Fulda zu familienfreundlichen Konditionen anbieten zu können.

Mit den Grundstückseigentümern wurden entsprechende (Vor)Verträge abgeschlossen.

13. Kosten

Der Stadt Fulda entstehen Kosten für den Flächenankauf, für die Umsetzung der im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Erschließung.

14. Umweltbericht

14.1. Einleitung

14.1.1. Planungsanlass

Die Stadt Fulda plant im Stadtteil Sickels den Neubau einer Kindertagesstätte, da die räumlichen Kapazitäten der derzeitigen Einrichtung (Kita Pippi Langstrumpf) den künftigen Bedarf nicht decken. Darüber hinaus sollen auf der verbleibenden Fläche zwischen dem Ortsrand von Sickels und dem Kita-Neubau ca. 12 Baugrundstücke ausgewiesen werden. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung, die sich um eine ringförmige Erschließungsstraße anordnet. Nähere Angaben zu dem Vorhaben können den Punkten 6 bis 9 des Begründungstextes entnommen werden.

14.1.2. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die in der Abwägung zu berücksichtigenden Umweltbelange sind in erster Linie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführt. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen

- 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,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) (...) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“

zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a BauGB).

§ 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert als allgemeinen Grundsatz: „Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Die Ziele des Bodenschutzes sind insbesondere in § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG verankert, demnach sich nicht erneuernde Naturgüter sparsam und schonend zu nutzen sind und Böden so zu erhalten sind, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

In § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird als Ziel die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen formuliert. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Altlasten und hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es gilt ein generelles Vermeidungsgebot im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktionen der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. In § 4 Abs. 1 wird ausgeführt, dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß Abs. 2 sind Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Das BBodSchG wird durch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konkretisiert und ergänzt.

14.1.3. Planerische Vorgaben

Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutz- und Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich weder mit Schutzgebieten nach Naturschutzrecht, noch sind gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) vorhanden. Ebenso wenig liegt der Vorhabenbereich in einem Wasserschutzgebiet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda (2004) stellt den Planbereich als lokalklimatisch bedeutsame Kaltluftbildungsfläche dar. Für das Fließgewässer werden die Anpflanzung von Ufergehölzen, eine Nutzungsextensivierung der Uferstreifen sowie die Verlängerung der Intervalle der Grabenräumung vorgeschlagen. Den Maßnahmen zur Gewässerentwicklung wird im Landschaftsplan eine hohe Priorität eingeräumt.

Klimaanalyse Stadtregion Fulda

Die Klimafunktionskarte (2016) weist dem Plangebiet ein Misch- und Übergangsklima zu. Hierunter fallen Bereiche mit sehr hohem Vegetationsanteil sowie geringen und diskontinuierlichen Emissionen.

Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung

Gemäß der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung der Stadt Fulda (2004) handelt es sich um eine Fläche mit mittlerer Eignung für Acker- und Grünlandnutzung. Östlich befinden sich in einem Abstand von ca. 65 bzw. 140 m zwei Hofstellen, die im Haupt- bzw. Nebenerwerb wirtschaften und Rinder halten.

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (2013) beurteilt das geplante Neubaugebiet aus Sicht der Schutzgüter als vertretbar. Hinsichtlich möglicher Vermeidungs- sowie Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende Vorschläge formuliert:

- Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung,
- Eingrünung des Baugebiets durch z.B. Obstwiesen oder Hecken,
- Gehölz- und Baumpflanzungen sowie gewässerökologische Aufwertungsmaßnahmen am nördlich gelegenen Käsbachzufluss.

14.2. Raumanalyse

14.2.1. Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Fuldaer Senke und hier innerhalb des Naturraumes Fuldaer Becken.

14.2.2. Schutzgut Mensch

Der B-Plan-Geltungsbereich grenzt im Osten an den Siedlungsrand von Sickels und im Westen an ein ehemaliges Schulgebäude, in dem heute die Kita „Pippi Langstrumpf“ untergebracht ist. Im Süden verläuft die Sickelser Straße. Sie ist als Kreisstraße klassifiziert und hat auf Höhe des Planbereichs ein durchschnittlich tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.800 KFZ (davon ca. 200 LKW). An der Sickelser Straße befinden sich abseits des Ortskerns drei weitere Wohngebäude. Im Norden geht das Plangebiet in Landwirtschaftsflächen über.

In einem Abstand von ca. 620 bis 650 m zum geplanten Neubaugebiet verläuft im Süden bzw. Westen der Westring, eine Landesstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 12.000 KFZ (davon ca. 1.700 LKW). Da der Westring auf dem betreffenden Streckenabschnitt im Einschnitt verläuft, bestehen keine nennenswerten Lärmimmissionen.

14.2.3. Kultur- und Sachgüter

Es sind weder Kultur- oder Bodendenkmäler noch sonstige Sachgüter vorhanden.

14.2.4. Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Ackerfläche mit geringer Lebensraumfunktion eingenommen. Nördlich schließt sich Intensivgrünland an, das von einem naturfern ausgebauten Nebengewässer des Käsbaiches gequert wird. Im Süden verläuft entlang der Sickelser Straße ein mit Betonpflaster befestigter Fußweg, der von Gehölzen begleitet wird. In unregelmäßigen Abständen sind hier Spitz- und Feldahorne (z.T. mehrstämmig), Winterlinden, Ebereschen sowie Birken anzutreffen.

Das Spektrum der Stammdurchmesser bewegt sich zwischen ca. 6 und 45 cm. Im Unterbewuchs haben sich vereinzelt Schlehen, Rosen, Hasel und Feldahorn angesiedelt.

Die Lage der Biotoptypen wird aus dem Bestandsplan ersichtlich.

Abb.: Acker mit Baumreihe entlang der Sickelser Straße



Belange des Artenschutzes

Um mögliche Negativfolgen des Bauvorhabens auf die europarechtlich geschützten Tierarten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie sonstige, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. BNatSchG aufgeführte Arten) abschätzen zu können, wurde ein Fachgutachter mit einer tierökologischen Untersuchung beauftragt (PGNU, 2017). Da es sich bei dem Plangebiet im Wesentlichen um eine intensiv genutzte, strukturarme Ackerfläche sowie straßenbegleitende Bäume handelt, bildeten Vögel und Reptilien den Schwerpunkt der Erhebungen. Es wurde zudem auf weitere Arten und Habitatstrukturen geachtet, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen. Die Erhebungen erfolgen am 14. März, 19. April und 10. Mai 2017.

Im Ergebnis gelang kein Nachweis von Reptilien. Jedoch wurden im Bauentwicklungsgebiet die Bachstelze, die Goldammer, die Rauchschwalbe und die Wacholderdrossel als Nahrungsgäste festgestellt. Mehrere Brutvogelarten besetzten Reviere in den östlich angrenzenden Gärten und auf dem Gelände des Kindergartens (Rabenkrähe, Ringeltaube, Haussperling, Grünfink, Wacholderdrossel).

Als Begleitbeobachtung wurde der Feldhase am Nordrand des Untersuchungsraumes beobachtet. Aufgrund seiner Strukturarmut ist der B-Plan-Bereich nicht als zentraler Lebensraum dieser Art einzustufen.

14.2.5. Boden

Für die nachfolgende Beschreibung des derzeitigen Zustands sowie die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen wurden als Datengrundlage auf den Landschaftsplan der Stadt Fulda sowie den BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zurückgegriffen.

Bodenarten und -typen

Geologisch treten im geplanten Baugebiet die Wechselfolge von Sandsteinen, Mergel, Dolomit und Gipslagen des mittleren Keupers über Kalksteinbänken zu Tage. Aus mächtigen Lössschichten haben sich am Standort Pseudogleye über schlecht wasserdurchlässigen Horizonten entwickelt. Die Bodentextur setzt sich aus Lehm und Ton zusammen, wobei in nördlicher Richtung im Umfeld des Gewässers die Tonanteile überwiegen.

Relief und Erosionsgefährdung

Beim Vorhabenbereich handelt es sich im Wesentlichen um Landwirtschaftsflächen, die Richtung Osten leicht abfallen und hierbei zwischen der Kita Pippi Langstrumpf und dem Siedlungsrand von Sickels einen Höhenunterschied von ca. 5 m überwinden. Topografisch auffällig ist die Lage des Käsbachzuflusses in einer deutlich ausgebildeten Mulde. Es besteht keine nennenswerte Erosionsgefährdung durch Wasser.

Landwirtschaftliche Produktionsfunktion

Die Fähigkeit eines Standortes Biomasse zu produzieren, ist neben den Faktoren Klima und Relief entscheidend von der Bodenbeschaffenheit abhängig. Eine wesentliche Kenngröße bildet hierbei die nutzbare Feldkapazität. Sie trifft Aussagen zur Wassermenge, die ein grundwasserferner Standort im Wurzelraum und damit für die Vegetation zurückhalten kann und ist im Planungsareal als „mittel“ eingestuft. Insgesamt verfügen die Böden des künftigen Baugebiets über ein mittleres Ertragspotenzial.

Pufferwirkungen und Grundwasserschutzfunktionen

Aufgrund des hohen physiko-chemischen Filter- und Puffervermögens der Böden besteht eine hohe Speicherfähigkeit für Schadstoffe und, damit verbunden, die Gefahr einer Anreicherung dieser Schadstoffe im Boden.

Das Retentionsvermögen eines Bodens spiegelt seine Leistungsfähigkeit wider, den Direktabfluss von Niederschlägen zu vermindern und damit eine dämpfende Wirkung in Bezug auf Hochwasserspitzen zu entfalten. Die Abflussregulationsfunktion ist im geplanten Eingriffsbereich als mittel, im Bereich des Fließgewässers als sehr hoch einzustufen.

Lebensraumfunktionen

Böden dienen einer Vielzahl von Pflanzen, Pilzen, Tieren und Mikroorganismen als Lebensraum und Lebensgrundlage. In dem für die Neubebauung vorgesehenen Bereich sind weder überregional oder regional seltene Böden, noch solche mit besonderen bzw. extremen Standorteigenschaften (z.B. Feucht- oder Trockenstandorte, magere Nährstoffverhältnisse) anzutreffen. Vielmehr handelt es sich bei den Pseudogleyen um weit verbreitete Böden mit mittleren Standortbedingungen. Entsprechend verfügt die Fläche des geplanten Baugebiets über ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Sie ist kein geeigneter Standort für die Ansiedlung besonders wertvoller und schützenswerter Vegetationsgesellschaften.

Anders stellt sich die Situation im Bereich des Fließgewässers dar. Aufgrund der feuchten bis nassen Standortverhältnisse bestehen hier Lebensraumbedingungen für wassergeprägte Biotopstrukturen. Die Lebensraumfunktionen sind daher als hoch einzustufen.

Vorbelastungen des Bodens

Es bestehen Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung mit dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie mechanische Bodenbearbeitung. Versiegelung ist nur kleinflächig im Bereich der Sickelser Straße und dem Wirtschaftsweg im Westen vorhanden. Darüber hinaus bestehen verkehrsbedingte Schadstoffeinträge im Randbereich der Sickelser Straße.

Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne des § 2 BBodSchG oder Grundwasserschadensfälle im Sinne von § 57 des Hessischen Wassergesetzes sind für den Planbereich nicht bekannt.

Zusammenfassende Bewertung des Schutzgutes Boden

Im Bodenviewer Hessen wird dem Vorhabenbereich in einer zusammenfassenden Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen ein geringer Funktionserfüllungsgrad zugeordnet.

14.2.6. Wasser

Nördlich verläuft ein naturferner, ständig wasserführender Nebenarm des Käsbachs innerhalb eines Trapezprofils durch das Gebiet. Er weist weder einen Ufergehölzsaum, noch einen Uferstrandstreifen auf. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beidseits des Gewässers ist von Vorbelastungen durch Einträge von Düngemitteln und Pestiziden auszugehen.



Aufgrund der hohen physikochemischen Filtereigenschaften der Böden besteht nur eine geringe Gefährdung des Grundwassers gegenüber Nitrat- und Schadstoffeinträgen. Die Grundwasserergiebigkeit ist als sehr gering einzustufen.

Abb.: Nebengewässer des Käsbachs an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs

14.2.7. Klima

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine siedlungsnahen Kaltluftbildungsfläche, die im Zusammenwirken mit den angrenzenden Landwirtschaftsflächen Positiveffekte auf den Stadtteil Sickels hat. Die auf der Fläche gebildete Kaltluft fließt einem leichten Gefälle folgend in östlicher Richtung ab und entfaltet in der Bestandsbebauung bei sommerlichen Wetterlagen eine abkühlende Wirkung.

14.2.8. Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild ist geprägt von einer weiten Offenlandfläche, die sich zwischen dem Siedlungsrand von Sickels und der Kita Pippi Langstrumpf erstreckt und Richtung Norden zum Landschaftsraum öffnet. Raumwirksame Gehölzstrukturen bilden eine unregelmäßige Baumreihe entlang der Sickelser Straße, mehrere Einzelbäume auf dem Gelände des Kindergartens sowie die Bäume in den Gärten der östlich angrenzenden Baugrundstücke. Vom Weg an der Kita ergeben sich reizvolle Sichtbezüge in die Rhön, deren Silhouette sich hinter dem Stadtkörper von Fulda erstreckt.

Durch die Lage am Ortsrand ist der Planbereich gut einsehbar. Für die Naherholung besteht keine nennenswerte Bedeutung.

14.2.9. Fläche

Die qualitative Bedeutung einer Fläche ergibt sich schutzgutbezogen aus ihren Funktionen für Arten und Biotope, den Menschen, Boden, Wasserhaushalt, klimatischen Ausgleich sowie das Landschaftsbild. Weder für die Schutzgüter, noch für die Landwirtschaft hat der betroffene Bereich eine besondere Bedeutung.

14.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Gebiet sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Relief, Boden, Vegetation/Bodennutzung und Klima (Kaltluftbildung und -abfluss) von Bedeutung. Mit dem Käsbachzufluss bestehen zudem relevante Wirkungszusammenhänge zwischen Boden, Grund- und Oberflächenwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz).

14.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

14.3.1. Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Umsetzung der Planung verbleibt das Gebiet in seinem heutigen Zustand.

14.3.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Der B-Plan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kita-Neubau sowie Wohnbaugrundstücke schaffen. Im Norden ist eine naturnahe Grünfläche entlang des Fließgewässers vorgesehen. Mit dem Vorhaben sind wesentliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Umweltmedien verbunden, die im Folgenden als kurzfristige und dauerhafte Auswirkungen beschrieben werden.

Baubedingte Auswirkungen (Bauzeitliche Störungen)

Schutzgut Mensch

Durch den Baustellenbetrieb kommt es zu Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen; betroffen sind insbesondere die Wohnbebauung an der Sickelser Straße und der Wolfgang-Klemperer-Straße sowie die Kita Pippi Langstrumpf.

Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes

Erhebliche Störungen durch den Baustellenbetrieb sind für die Tierwelt nicht zu erwarten. Vögel, die in der angrenzenden Wohnbebauung und im Bereich des Kindergartens brüten, können baubedingten Störungen jederzeit in die angrenzenden Bereiche ausweichen.

Bezüglich der Bäume an der Sickelser Straße besteht die Gefahr der mechanischen Beschädigung von Kronen- und Wurzelbereichen.

Boden

Es besteht die Gefahr der Bodenverdichtung durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen. Die Böden des Plangebiets sind mittel bis hoch empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Durch Verminderung des Porenvolumens können irreparable Veränderungen des Luft-, Wasser- und Wärmehaushalts mit gravierenden Folgen für Bodentiere sowie das Pflanzenwachstum entstehen.

Die hohen physiko-chemischen Filtereigenschaften der Böden leisten zwar einen Beitrag zum Grundwasserschutz, führen jedoch bei unsachgemäßer Handhabung von Schadstoffen zur Anreicherung dieser Stoffe im Boden.

Eine unsachgemäße Bodenlagerung auf Mieten kann grundsätzlich bei jeder Baustelle zu Problemen wie Verdichtung durch Befahren oder Erosion (Höhe und Neigungswinkel der Miete, fehlende Begrünung) führen.

Wasser

Im Falle einer Bodenverdichtung ist von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Bei unsachgemäßem Umgang mit Ölen, Betriebsstoffen etc. ist ein Eintrag von Schadstoffen in den Käsbachzufluss möglich.

Klima/Luft

Mit dem Baustellenbetrieb kommt es zu Luftverunreinigungen durch Abgase von Baumaschinen sowie zu Staubentwicklung.

Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Der temporäre Baustellencharakter führt zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Fläche

Die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen bedingen die vorübergehende Inanspruchnahme von Vegetationsflächen, die nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergerichtet werden. Betroffen ist voraussichtlich u.a. die Grünlandfläche am Käsbachzufluss.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. Mit den zusätzlichen Wohneinheiten und dem Kita-Neubau ist zwar eine lokale Zunahme der Emissionsbelastung durch Hausbrand und Verkehr verbunden, die allerdings angesichts der bestehenden Emissionsgrundbelastung als geringfügig zu bewerten ist. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke ein Ausbau von Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil erforderlich wird, da in Sickels sowie der Fulda Galerie bereits eine gute Versorgung mit Grundschulen, Spielplätzen, Sportanlagen und einem Bürgerhaus besteht.

Die von der Sickelser Straße ausgehenden und auf das Neubaugebiet einwirkenden Geräusch- und Schadstoffbelastungen sind nicht als schwerwiegend einzustufen, da das Einzugsgebiet der L 3079 in Verlängerung der Sickelser Straße vergleichsweise dünn besiedelt ist. Aktuelle Verkehrsprognosen gehen von einer Stagnation der derzeitigen Verkehrszahlen auf der L 3079 aus.

Auch bzgl. der benachbarten Hofstelle sind keine gravierenden Störeinflüsse auf die künftige Wohnbebauung durch Gerüche zu erwarten, da die Hauptwindrichtung aus Süd-West erfolgt. Ebenso sind keine nennenswerten Geruchsauswirkungen über den Kaltluftabfluss zu erwarten, da sich dieser von West nach Ost bewegt, also vom künftigen Wohngebiet zur Hofstelle.

Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes

Die künftigen Erschließungsanlagen mit Anlage einer ringförmigen Wohnstraße und einer Verkehrsinsel auf Höhe der Kita machen die Fällung von 10 heimischen Laubbäumen an der Sickelser Straße erforderlich. Betroffen sind zwei Spitzahorne, eine Eberesche, zwei Winterlinden, zwei Birken und drei Feldahorne. Die zu rodenden Bäume weisen Stammdurchmesser zwischen ca. 6 und 45 cm auf. Dieser Eingriff ist als schwerwiegend einzustufen. Vergleichsweise unproblematisch für das Schutzgut Biotope und Pflanzen ist hingegen der Verlust von Ackerfläche aufgrund deren geringer Lebensraumbedeutung. Dennoch bewirken Überbauung und Versiegelung grundsätzlich den Verlust der Biotopentwicklungspotenziale auf den betreffenden Flächen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist nach Einschätzung eines Fachgutachters (PGNU 2017) nicht davon auszugehen, dass mit dem Verlust der Ackerfläche und straßenbegleitenden Bäume Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder sonstigen besonders geschützten Arten verloren gehen. Insofern werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht verletzt. Vielmehr werden die künftigen Hausgärten die Lebensraumfunktionen zugunsten verschiedener Vogelarten aufwerten. Um Schädigungen an Vögeln zu vermeiden, die möglicherweise künftig im Gebiet auftreten, ist die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu begrenzen.

Boden

Gravierend ist der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 1,1 ha durch Neubebauung und -versiegelung. Betroffen sind Böden mit einer mittleren ackerbaulichen Nutzungseignung.

Wasser

Durch Neuversiegelung von ca. 1,1 ha Boden wird die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden. Zudem bewirkt der erhöhte Abfluss des Oberflächenwassers eine stärkere Belastung des Vorfluter-Systems. Um Hochwasserspitzen bei Starkregen zu vermeiden ist ein Stauraumkanal in der Sickelser Straße vorgesehen.

Klima

Der Verlust von ca. 2,07 ha Kaltluftbildungsfläche (Acker, Grünland) wird zu keinen nennenswerten Änderungen der Frisch- und Kaltluftversorgung in Sickels führen, da die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche auch weiterhin in ausreichendem Maß von klimawirksamen Flächen umgeben sind.

Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Mit der Überbauung geht das charakteristische, ackerbaulich geprägte Landschaftsbild unwiederbringlich verloren. Zudem wird die erforderliche Fällung straßenbegleitender Bäume negative Folgen für das Orts- und Landschaftsbild entfalten. Durch die Ortsrandlage besteht eine hohe visuelle Empfindlichkeit.

Hinsichtlich der Naherholung sind keine schwerwiegenden Negativfolgen zu erwarten, da der Planbereich kaum Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung hat.

Fläche

Durch das Vorhaben werden ca. 2,07 ha Acker- und Grünlandfläche aus ihrer bisherigen Nutzung genommen. Der betroffene Bereich hat jedoch weder für die Landwirtschaft, noch die Naturgüter eine besondere Bedeutung.

Abfall

Im Zuge der Siedlungsentwicklung fallen künftig zusätzliche Mengen an Haus-, Verpackungsmüll, Gartenabfällen, Altpapier etc. an. Das Baugebiet wird an das Entsorgungssystem der Stadt Fulda mit getrennter Erfassung von Abfällen und Wertstoffen angeschlossen.

14.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch folgende Maßnahmen werden dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen und die Kompensation der Eingriffsfolgen gewährleistet:

Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz und Erhalt von Bäumen;
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplatzflächen sowie Beschränkung der Breite der Zufahrten;
- Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen und Hausgartengestaltung;
- Begrünung von Garagen mit Flachdächern und Carports.

Ausgleichsmaßnahmen

- Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken, öffentlichen Verkehrsflächen und dem Gelände des Kita-Neubaus;
- Entwicklung einer naturnahen Wiese mit Bäumen sowie naturnaher Rückbau des Käsbachzuflusses am nördlichen Siedlungsrand.

Externe Kompensationsmaßnahme

Mit den vorgenannten Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Auf das Vorhaben wird daher eine externe Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Fulda angerechnet. Es handelt sich um eine gewässerökologische Aufwertung an der Saurode in Zirkenbach, die mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vom 01.06.2015 in das Ökokonto aufgenommen und im gleichen Jahr umgesetzt wurde. Die Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Zell, Flur 2, Flurstück 78/1 (Gewässerparzelle).

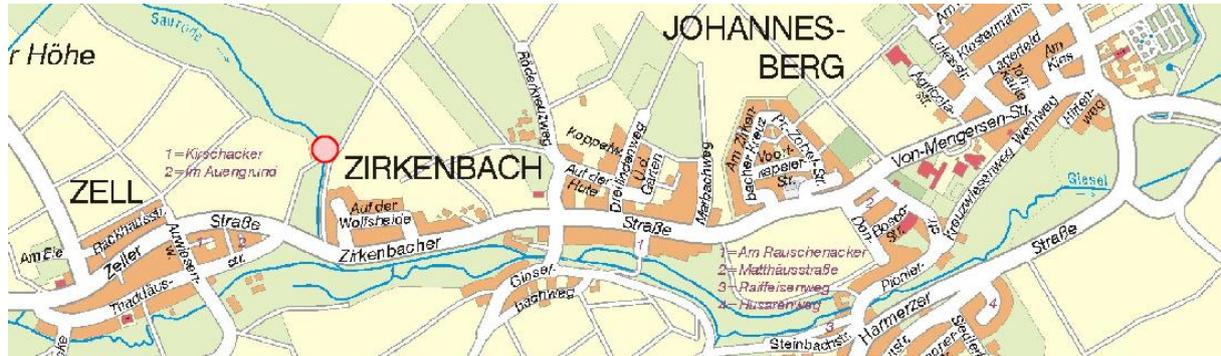


Abb.: Lage der externen Kompensationsmaßnahme an der Saurode bei Zirkenbach

Ziel der Maßnahme war die Beseitigung eines Wanderhindernisses für die Gewässerfauna. Zu diesem Zweck wurden eine schmale Verrohrung zugunsten eines breiten Gewässerdurchlasses aus Wellstahlrohr zurückgebaut und natürliches Sohlsubstrat in die Gewässersohle eingebracht. Die Maßnahme wurde zu 80 % aus dem Hessischen Landesprogramm „Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz“ gefördert. Dieser Anteil wird nicht zu Kompensationszwecken herangezogen.

Lediglich der finanzielle Eigenanteil der Stadt Fulda in Höhe von 20 % wurde in das Ökokonto aufgenommen und dient nunmehr der Beseitigung des Kompensationsdefizits für das Baugebiet „Schafacker“.

Abb.: Gewässerdurchlass aus Wellstahlrohr an der Saurode



14.5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch Übernahme der unter Punkt 12.4 genannten Maßnahmen in den B-Plan werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Dies wird wie folgt begründet:

- Der Funktionsverlust des Gebiets als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten wird durch die Aufwertung der Biotopqualität auf der Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Neuanpflanzungen von Bäumen im Baugebiet erreicht. Zudem wird mit der externen Kompensationsmaßnahme die Wiederherstellung der Durchwanderbarkeit für die Gewässerfauna innerhalb eines Abschnittes der Saurode erzielt. Den rechnerischen Nachweis der vollständigen Kompensation erbringt die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
- Hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebiets sowie eine innere Durchgrünung mit Straßenbäumen und Baumpflanzungen in den Hausgärten gewährleistet.
- Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Boden erfolgt in einer Größenordnung von ca. 0,58 ha auf der naturnahen Grünfläche mit rückgebautem Käsbachzufluss. Durch Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und naturnahe Gestaltung wird hier eine Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen erreicht.
- Hiervon profitiert auch das Schutzgut Wasser: Durch den Wegfall von Düngemitteln und Pestiziden auf der Ausgleichsfläche reduzieren sich die Schadstoffeinträge ins Gewässer. Dachbegrünungen auf Carports und Garagen mit Flachdächern führen zu reduzierten Hochwasserspitzen bei Starkregen (Speicherung und Verdunstung von Regenwasser). Auch die externe Kompensationsmaßnahme an der Saurode dient der Verbesserung von Gewässerfunktionen.
- Für das Schutzgut Klima/Luft erfolgt ein Ausgleich über die Anpflanzung von Gehölzen im Baugebiet sowie auf der Kompensationsfläche (Beschattung, Transpiration, Filterfunktion gegenüber Luftschadstoffen) sowie durch die Dachbegrünung von Garagen und Carports mit Flachdach.

Tab.: Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

Nutzungstyp		BWP pro m ²	Fläche (m ²)		Biotopwert		Biotopwert- differenz
Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
02.200	Gebüsche, Hecken heimischer Arten auf frischen Standorten	39	10		390		- 390
02.400	Neuanpflanzung von Hecken/ Gebüschen (heimisch, standortgerecht, Außenbereich)	27		30		810	+ 810
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum ³	34	470	245	15.980	8.330	- 7.650
05.214	Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 3 o. schlechter	47		1.500		70.500	+ 70.500
05.215	Begradigte und ausgebaute Bäche	19	460		8.740		- 8.740
06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen, Mähweiden	21	4.115		86.415		- 86.415
06.380/ 06.370	Wiesenbrachen und ruderales Wiesen/naturnahe Grünlandanlage ⁴	32		4.330		138.560	+ 138.560
09.160	Straßenränder mit Entwässerungsmulde, Böschung, intensiv gepflegt	13	1.530	355	19.890	4.615	- 15.275
10.510/ 10.710	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen/Dachfläche nicht begrünt	3	1.620	11.665	4.860	34.995	+ 30.135
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	460	880	1.380	2.640	+ 1.260
10.530	Schotter-, Kies-, Sandwege	6	195		1.170		- 1.170
10.540	Befestigte und begrünte Flächen (Rasenpflaster o.ä.)	7		750		5.250	+ 5.250
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	16.600		265.600		- 265.600
11.222	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturreich	25	50		1.250		- 1.250
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20		5.530		110.600	+ 110.600
Externe Kompensationsmaßnahme bei Zirkenbach							
Biotopwertgewinn gemäß Genehmigung der UNB vom 01.06.2015					29.514		+ 29.514
Summe			25.040	25.040	405.675	405.814	+ 139

³ Der Flächenwert entspricht der Trauffläche von Einzelbäumen, die zusätzlich zu der darunter liegenden Fläche anzurechnen ist. In der Summe aller Einzelflächen bleibt dieser Flächenwert unberücksichtigt.

⁴ Für die Einstufung der Kompensationsfläche am Käsbachzufluss wird der Mittelwert aus den Biotoptypen 06.380 (Wiesenbrachen und ruderales Wiesen/39 WP) und 06.370 (Naturnahe Grünlandanlage/25 WP) gebildet. Dies wird damit begründet, dass die Fläche aktuell anteilig als Grünland genutzt wird und im Bereich der Erdarbeiten für den Gewässerrückbau als Grünland neu anzuzäun ist. Hinsichtlich der künftigen Pflege sind extensive Wiesenflächen und Sukzessionsbereiche vorgesehen.

14.6. Hinweise zum Verfahren

14.6.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf Geländebegehungen und der Auswertung insbesondere folgender Gutachten und Unterlagen:

- Landschaftsplan der Stadt Fulda (2004)
- Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung der Stadt Fulda (2004)
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Fulda (2013)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauentwicklungsgebiet „Sickels“ (2017)
- Klimaanalyse Stadtregion Fulda (2016)
- Fachliche Stellungnahme zu Belangen des Lokalklimas (2018)
- BodenViewer Hessen

Die Eingriffs-Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ und auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung.

14.6.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Voraussetzung für die Baugebietsentwicklung ist die Verkaufsbereitschaft der betreffenden Eigentümer. Dieses Kriterium erfüllt das Bauvorhaben „Schafacker“.

Eine Siedlungserweiterung in Richtung Neuenberg und Fulda-Galerie wäre aus raumplanerischer Sicht, hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Naherholung als problematischer einzustufen. Ebenso wäre ein Siedlungszuwachs im Käsbachtal aus Sicht der Schutzgüter Biotop, Wasser und Klima als nachteiliger zu werten.

14.6.3. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bezogen auf das Bauvorhaben ist die Kompensationsfläche in ihrer gewässerökologischen und naturschutzfachlichen Entwicklung sowie ihrer Funktion als landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung zu überwachen.

14.7. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen sowie den Neubau einer Kindertagesstätte. Hinsichtlich des Schutzgutes **Mensch** sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke ein Ausbau von Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil erforderlich wird.

Die von der Sickelser Straße ausgehenden und auf das Neubaugebiet einwirkenden Geräusch- und Schadstoffbelastungen sind nicht als schwerwiegend einzustufen.

Vorherrschender **Biotoptyp** ist eine Ackerfläche mit geringer Lebensraumfunktion. Nördlich schließt sich eine intensiv genutzte Grünlandfläche sowie ein naturfern ausgebautes Nebengewässer des Käsbaches an. Im Süden erstreckt sich entlang der Sickelser Straße ein mit Beton-

pflaster befestigter Fußweg, der von Bäumen (Spitzahorn, Feldahorn, Winterlinde, Birke) begleitet wird.

Für die Anlage der künftigen Erschließungsanlagen wird die Rodung von 10 heimischen Laubbäumen erforderlich. Dieser Eingriff ist als schwerwiegend einzustufen. Vergleichsweise unproblematisch für das Schutzgut Biotope und Pflanzen ist hingegen der Verlust von Acker- und Grünlandfläche aufgrund deren geringer Lebensraumbedeutung.

Hinsichtlich des **Artenschutzes** wurden weder Reptilien, noch Brutvögel im Eingriffsbereich erfasst. Jedoch wurden im Bauentwicklungsgebiet die Arten Bachstelze, Goldammer, Rauchschwalbe und Wacholderdrossel als Nahrungsgäste festgestellt. Da die im B-Plan-Geltungsbereich und auch in dessen Umfeld erfassten Vogelarten die neu entstehenden Hausgärten als Lebensraum nutzen können, werden sie voraussichtlich von der Siedlungsentwicklung profitieren.

Bei den **Böden** handelt es sich um Pseudogleye, die sich aus mächtigen Lössschichten über schlecht wasserdurchlässigen Horizonten entwickelt haben. Sie verfügen über ein mittleres Ertragspotenzial und aufgrund des hohen physiko-chemischen Filter- und Puffervermögens über eine hohe Speicherkapazität für Schadstoffe. Somit ergibt sich einerseits die Gefahr einer Anreicherung dieser Schadstoffe im Boden bei gleichzeitig geringer Gefährdung des Grundwassers gegenüber Nitrat- und Schadstoffanreicherungen.

Es bestehen Vorbelastungen des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung, kleinflächige Versiegelungen und durch verkehrsbedingte Schadstoffeinträge von der Sickelser Straße. Durch Neubebauung und Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 1,1 ha vollständig zerstört.

Bezüglich des Schutzgutes **Wasser** ist ein begradigter, naturferner Nebenarm des Käsbachs zu nennen, der im Norden des Planbereichs verläuft. Er weist weder einen Ufergehölzsaum, noch einen Uferstrandstreifen auf. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beidseits des Gewässers ist von Vorbelastungen durch Einträge von Düngemitteln und Pestiziden auszugehen.

Aufgrund der hohen physiko-chemischen Filtereigenschaften der Böden besteht nur eine geringe Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Grundwasserergiebigkeit ist als sehr gering einzustufen.

Durch Neuversiegelung von ca. 1,1 ha Boden wird die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden. Zudem bewirkt der erhöhte Abfluss des Oberflächenwassers eine stärkere Belastung des Vorfluter-Systems. Um Hochwasserspitzen bei Starkregen zu vermeiden ist ein Stauraumkanal in der Sickelser Straße vorgesehen.

Bezogen auf das **Lokalklima** gehen ca. 2,07 ha Kaltluftbildungsfläche verloren. Nennenswerte Änderungen der Frisch- und Kaltluftversorgung in Sickels sind jedoch nicht zu erwarten, da die angrenzenden Siedlungsbereiche auch weiterhin in ausreichendem Maß von klimawirksamen Flächen umgeben sind.

Das **Landschaftsbild** ist geprägt von einer weiten Offenlandfläche, die sich zwischen dem Siedlungsrand von Sickels und der Kita Pippi Langstrumpf erstreckt. Als raumwirksame Gehölzstrukturen sind eine unregelmäßige Baumreihe entlang der Sickelser Straße, mehrere Einzelbäume auf dem Gelände des Kindergartens sowie die Bäume in den Gärten der östlich

angrenzenden Baugrundstücke zu nennen. Vom Weg am Kindergarten ergeben sich reizvolle Sichtbezüge in die Rhön.

Mit der Überbauung geht das charakteristische, landwirtschaftlich geprägte Landschaftsbild unwiederbringlich verloren. Zudem wird die erforderliche Fällung straßenbegleitender Bäume negative Folgen für das Orts- und Landschaftsbild entfalten. Durch die Ortsrandlage besteht eine hohe visuelle Empfindlichkeit.

Hinsichtlich der **Naherholung** sind keine schwerwiegenden Negativfolgen zu erwarten, da der Planbereich kaum Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung hat.

Die qualitative Bedeutung der **Fläche** ergibt sich schutzgutbezogen aus ihren Funktionen für Arten und Biotope, den Menschen, Boden, Wasserhaushalt, klimatischen Ausgleich sowie das Landschaftsbild. Weder für die Schutzgüter, noch für die Landwirtschaft hat der betroffene Bereich eine besondere Bedeutung.

Die vollständige **Kompensation** der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Maßnahmen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs (Baumpflanzungen im Straßenraum und auf privaten Grundstücken, gewässerökologische Aufwertung eines Käsbachzuflusses, Entwicklung einer Wiesenbrache mit Bäumen) sowie durch eine externe Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Fulda. Gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung nach der Hessischen Kompensationsverordnung werden die Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

14.8. Quellenverzeichnis

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE - HLNUG [Hrsg.] (2015): BodenViewer Hessen, <http://bodenviewer.hessen.de>.

INSTITUT FÜR KLIMA- UND ENERGIEKONZEPTE – INKEK (2016): Klimaanalyse Stadtregion Fulda.

INSTITUT FÜR KLIMA- UND ENERGIEKONZEPTE – INKEK (2018): Stellungnahme zur geplanten Siedlungsentwicklung Sickels.

PLANUNGSRUPPE NATUR UND UMWELT – PGNU (2017): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauentwicklungsbereich „Sickels“.

STADT FULDA [Hrsg.] (2013): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Fulda.

STADT FULDA [Hrsg.] (2004): Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung für das Stadtgebiet der Stadt Fulda

STADT FULDA [Hrsg.] (2004): Landschaftsplan der Stadt Fulda.

Fulda, 20.02.2020

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld

(Siegel)

Oberbürgermeister