

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Änderung Nr.1 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I. 14 „Umlandstraße / Feldstraße“**

### **Vorbemerkung**

Die Gemeinde Wildeck verfügt über eine verkehrsgünstige Lage an der A 4 zwischen Bad Hersfeld und Eisenach (jeweils ca. 25 km Entfernung). Insbesondere Eisenach entwickelte sich durch die Ansiedlung großer Firmen wie Opel, Bosch oder BMW zu einem Industriestandort. Dadurch stieg die Zahl der Bevölkerung auch im Umland und damit die Nachfrage nach Wohnraum an.

Der gute Grundstücksverkauf innerhalb der Gemeinde und die Nachfrage nach Grundstücken beweist, dass der Bedarf an Wohnraum noch nicht gedeckt ist. Aus diesen Gründen ist die Gemeinde Wildeck auf Siedlungserweiterungsflächen angewiesen, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung auch in Zukunft Rechnung zu tragen.

Als geeignetes Gelände für die weitere Siedlungsentwicklung wurde der Bereich am südlichen Ortsrand des Ortes Obersuhl bestimmt. Für das gesamte ca. 43 ha große Gebiet zwischen dem Sportplatz im Westen und dem Kiessee im Osten existiert ein Siedlungsentwicklungskonzept, welches schrittweise umgesetzt werden soll.

Für das Gelände östlich des Geltungsbereiches existiert bereits ein gültiger Bebauungsplan Nr. I.9 „Im Mittlersten Rüschen“.

Um weiteres Bauland zur Verfügung zu stellen, wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I.14 "Umlandstraße / Feldstraße" am südlichen Ortsrand von Obersuhl mit einer Gesamtfläche von ca. 3,95 ha am 05.05.1994 beschlossen und der Bebauungsplan am 01.12.1994 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan wurde durch das Unternehmen „Salzberger Landhausbau GmbH“ aus Bad Hersfeld aufgestellt und soll nun geändert werden, da er spezifische baugestalterische Festsetzungen enthält, welche auf die Produktpalette des Landhausproduzenten abgestimmt ist und die Baufreiheit erheblich einschränkt. Gleiches gilt auch für die geplanten Grundstückszuschnitte und die Erschließung.

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Aufstellung der Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. I. 14 „Umlandstraße / Feldstraße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen schafft. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. Mit den zusätzlichen Wohneinheiten ist zwar eine lokale Zunahme der Emissionsbelastung durch Hausbrand und Verkehr verbunden, die allerdings angesichts der bestehenden Emissionsgrundbelastung als geringfügig zu bewerten ist. Da in Obersuhl bereits eine gute Versorgung mit Kindergarten, Spielplätzen, Sportanlagen und Bürgerhaus besteht, ist nicht davon auszugehen, dass durch das geplante Wohngebiet ein Ausbau von Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil erforderlich wird.

Vorherrschender Biototyp ist eine Ackerfläche mit geringer Lebensraumfunktion. Auch die randlich angrenzenden Strukturen, wie schmale Ackerrandstreifen oder ein bewachsener Feldweg, sind artenarm ausgeprägt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind im Planbereich keine Oberflächengewässer zu nennen. Im Bereich der künftig neu versiegelten Flächen geht die Grundwasserneubildung verloren.

Zudem bewirkt der erhöhte Oberflächenwasserabfluss eine stärkere Belastung des Vorfluter-Systems und fördert Hochwasserspitzen bei Starkregen.

Das Landschaftsbild ist geprägt von einer bewegten Geländetopografie und dem Wechsel von Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen. Die Überbauung führt zu einem geringen Verlust des charakteristischen, ackerbaulich geprägten Landschaftsbildes an südlichen Ortsrand.

Hinsichtlich der Naherholung sind keine Negativfolgen zu erwarten, da das Wegenetz in seiner heutigen Form noch ergänzt wird und keine wichtigen Sichtbezüge durch die künftigen Baukörper verstellt werden.

Die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Maßnahmen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs (Straßenbäume, Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken).

Die Maßnahmen sind geeignet, die Schädigungs- und Störungstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden und den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen. Gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsrechnung nach der Hessischen Kompensationsverordnung entsteht ein negativer Saldo.

Die Kompensation wird durch die beschriebenen Aufwertungs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen im „NSG Rhäden“ in der Gemarkung Obersuhl ausgeglichen (sh. Planteil B).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:**

- Hinweis darauf, dass die externe Kompensationsmaßnahme im Naturschutzgebiet „Rhäden“ als Planteil B dem Bebauungsplan und damit den Eingriffen im geplanten Baugebiet zugeordnet wird.
- Hinweis darauf, dass die Erschließung innerhalb des Gebietes den Anforderungen der RAST 06 entsprechen soll und gleichzeitig eine Reduzierung des Straßenquerschnitts bei Wohnwegen möglich ist.
- Hinweis darauf, dass die Gemeindevertretung den bedarfsgerechten Neubau eines Drei-Gruppen Kindergartens in Obersuhl und dem Dachgeschossausbau im Kindergarten Bosserode beschlossen hat.

## **2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von Standortalternativen hat bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Die Gemeinde verfügt über ein "Konzept zur zukünftigen Siedlungsentwicklung am südlichen Ortsrand von Wildeck -Obersuhl", das von der Gemeindevertretung am 05.05.1994 als gemeindliche Entwicklungsplanung beschlossen wurde. Daran soll sich auch der vorzeitige Bebauungsplan I.14 orientieren (§ 8 Abs.4 BauGB). Die Durchführung dieser Planung ist für Erfüllung der städtebaulichen Entwicklungsziele notwendig, um einerseits den Wohnbedarf zu decken und andererseits eine geordnete Siedlungserweiterung sicherzustellen. Ein weiterer wesentlicher Grund für die Aufstellung der Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplanes ist der Neubau für die Erweiterung der bisherigen Kindertagesstätte in Obersuhl. Die Erweiterung ist aufgrund der heutigen Vorgaben der Politik für die Einrichtung von Kindergartenplätzen für U 3 Kinder erforderlich.

Die vorhandenen Flächen am derzeitigen Standort lassen keine Erweiterung zu. Die Kindertagesstätte schließt an die Feldgemarkung an. Die Verkehrsführung in den angrenzenden Anliegerstraßen ist aufgrund der engen Straßen sehr unzureichend. Allein für das mittlerweile über 20 köpfige Personal stehen nicht genügend Parkplätze zur Verfügung. Besucherparkplätze sind nicht vorhanden. Morgens, mittags und abends kommt es regelmäßig zu problematischen Verkehrssituationen.