

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum

**BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET "BERGSTRASSE"**

Stadt Hermsdorf

INHALTSVERZEICHNIS

BEBAUUNGSPLAN	1
WOHNGEBIET "BERGSTRASSE"	1
1. VORWORT	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Planungsziel	1
2. VERFAHREN	1
2.1 Verfahren	1
2.2 Verfahrensschritte	2
3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG	6
5. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	8

1. VORWORT

1.1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

1.2 Planungsziel

Anlass/Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Die Fläche im Nordosten der Stadt Hermsdorf ist als Revitalisierungsfläche eines ehem. Gewerbestandortes und als geplante Wohnbaufläche im Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad Klosterlausnitz enthalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes geschaffen.

Um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden, sind zum gesamten Gebietsrand Grünstreifen angeordnet. Insgesamt weisen die mit ca. 600 m² bis 940 m² großzügig geplanten Grundstücke einen sehr hohen Grünanteil (Hausgärten sowie geplante Grünstreifen zum Gebietsrand) auf. Der östliche Randbereich wird gänzlich von Bebauung freigehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Hermsdorf:

Flur 7: Flurstücke 235/1; 238/3; 240/1 und Flurstück 240/4.

Flur 19: Flurstücke 722/1, 723/1 (teilw.), 724/3 (teilw.), 725/3 (teilw.), 738/12 (teilw.)

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 3,32 ha.

Die Notwendigkeit der Realisierung des Plangebietes kann wie folgt begründet werden: In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Anforderungen an das Wohnen verändert. Um den aktuell nachgefragten Wohnbedarfen gerecht zu werden, ist der Wohnungsmarkt möglichst vielschichtig zu gestalten. Dieser Trend wird mit Blick auf die demographischen Veränderungsprozesse sowie sich zunehmend ausdifferenzierender Lebensstile auch für die kommenden Jahre anhalten.

Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland ist die Entwicklung eines Wohnangebotes in verschiedenen Segmenten erforderlich, zu denen auch der Bau von Eigenheimen gehört.

In Hermsdorf hat sich zudem die Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren wieder stabilisiert. Die günstige Verkehrslage am Hermsdorfer Kreuz sowie die vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe haben zu einem verstärkten Zuzug und einer erhöhten Geburtenzahl geführt. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Landes- bzw. Bundesdurchschnitt.

Um diesen positiven Trend nicht zu gefährden ist die Stadt bestrebt, Baugrundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen, um insbesondere junge Familien in Hermsdorf zu halten.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ca. 23 Einfamilienhäuser in einem vormals gewerblich genutzten Gebiet geschaffen werden. Es gilt, die nachfolgende Grundstücknutzung vorzubereiten und die Eigentumsbildung der Bevölkerung als eine Voraussetzung der Standortverbundenheit zu schaffen.

2. VERFAHREN

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wurden durchgeführt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde angewandt, eine Kompensationspflicht bestand.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

2.2 Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadt Hermsdorf am 14.06.2021 gefasst. Der Beschluss wurde am 31.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslage vom 05.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 durchgeführt, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sie wurden außerdem darum gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage über den Entwurf (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in Form einer Veröffentlichung/öffentlichen Auslage des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.02.2023 angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung zum 1. Entwurf erfolgte durch den Stadtrat mit Abwägungsbeschluss am 11.03.2024. Im Ergebnis machte sich eine Planänderung und eine erneute Beteiligung erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf erfolgt in Form einer Veröffentlichung/öffentlichen Auslage vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.03.2024 angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung zum 2. Entwurf erfolgte durch den Stadtrat mit Abwägungsbeschluss am 10.06.2024.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die im Rahmen des Verfahrens Anregungen geäußert haben, wurden mit Schreiben/per mail am 20.06.2024 über das Ergebnis des Abwägungsbeschlusses in Kenntnis gesetzt.

Satzungsbeschluss (BV01 /035/2024)

Am 10.06.2024 wurde durch den Stadtrat der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Anschließend wurde der Bebauungsplan gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Verfahrensablauf

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring gem. § 4 Abs.1 BauGB)
4.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
5.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6.	Abwägungsbeschluss
7.	Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss 2. Entwurf

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
8	Veröffentlichung gem. 3 Abs.2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
9.	Abwägungsbeschluss
11.	Satzungsbeschluss
12.	Genehmigung / Anzeigeverfahren
13.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zum Bebauungsplan „Bergstraße“ der Stadt Hermsdorf wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Innerhalb der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Pkt. 7 BauGB, d.h. auf Mensch, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Neben einer Alternativprüfung beinhaltet der Umweltbericht ebenfalls die Prognosen zur Nichtdurchführung bzw. Durchführung des Planes sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich. Abschließend werden geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) benannt.

Auf der Grundlage vorliegender Stellungnahmen, der Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern, örtlicher Aufnahmen und Kartierungen und im Rahmen der Bebauungsplanung erstellter Gutachten bestehen umfangreiche Erkenntnisse über die Umweltfaktoren im Plangebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt und in die Umweltprüfung integriert:

- BFIP - BÜRO FÜR IMMISSIONSPROGNOSEN | DIPL.-MET. ANDRÉ ZORN (2019): Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen. Thema: Auswirkungen von Geruch aus einer Tierhaltung. Standort & Vorhaben: Hermsdorf, Flur 7, Flurstück 238/3, Erschließung für Wohnbebauung. Gutachten im Auftrag der Hermsdorfer Holzwerke FuT GmbH & Co. KG.
- BFIP - BÜRO FÜR IMMISSIONSPROGNOSEN | DIPL.-MET. ANDRÉ ZORN (2022): Gutachten IP_A2022 zur Ausbreitung von Luftbeimengungen, Fassung 30.04.2021; hier: Schreiben TLVwA 5090-340-4621/2907-1-58431/2022 vom 06.10.2022.
- GEOCONSULT – INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEOTECHNIK MBH (2021): Neue Wohnanlage „Am Sonnenhügel“ in 07629 Hermsdorf, Bergstraße. Präzisiertes Entwässerungskonzept Oberflächenwasser. Im Auftrag der Hermsdorfer Holzwerke FuT GmbH & Co. KG.
- GEOCONSULT – INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEOTECHNIK MBH (2022): Neue Wohnanlage „Am Sonnenhügel“ in 07629 Hermsdorf, Bergstraße. Fachgutachterliche Einschätzung zur Altlastenrelevanz und Wirkungspfaden nach BBodSchV, Empfehlungen für den Bebauungsplan
- HSP HELK, SCHULZ & DR. PRABEL INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2023): Hermsdorfer Holzwerke. Erschließung Wohngebiet „Bergstraße“ in Hermsdorf – Genehmigungsplanung.
- INGENIEURBÜRO ARNULF BÜHRER BIWA - BERATENDE INGENIEURE FÜR WÄRMESCHUTZ UND AKUSTIK (2024): Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Bergstraße“ der Stadt Hermsdorf. Schall-Immissionsprognose
- NICKEL, M. (2020): Faunistisches Gutachten für den Bebauungsplan B-Plan WA Bergstraße Hermsdorf. Gutachten im Auftrag der Hermsdorfer Holzwerke FuT GmbH & Co. KG.
- SVU DRESDEN – STADT – VERKEHR – UMWELT (2022): Verkehrsgutachten zur geplanten Erschließung des Wohngebietes „Bergstraße“ in Hermsdorf. Abschlussbericht. Gutachten im Auftrag der Hermsdorfer Holzwerke FuT GmbH & Co. KG.

Ergänzend wurden Internetrecherchen durchgeführt (z.B. Daten der Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (z.B. TLUBN Kartendienste „Naturschutz“ sowie „Geologie und Bodenkunde“, TLUBN Portal Umwelt Regional) und allgemeine Fachliteratur ausgewertet (z.B. TLUG Naturschutzreport zu Naturräumen Thüringens, Rote Listen von Deutschland und Thüringen, Fachliteratur zu Verbreitung planungsrelevanter Arten etc.)

Zudem wurden umweltrelevante Daten bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Holzlandkreises eingeholt (LINFOS Datenabfrage zu relevanten Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten 2017).

Die Erarbeitung der planungsrelevanten Umweltbelange erfolgte in folgenden Einzelschritten:

ERSTELLEN EINES UMWELTBERICHTES NACH § 2 (4) UND § 2A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

- Im Rahmen des Umweltberichts wurden die Auswirkungen für einzelne Schutzgüter beschrieben und im Ergebnis der Prüfung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgelegt.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft)Tiere und Pflanzen

- Bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung entstehen Eingriffe in den bisherigen Biotopbestand sowie in planungsrelevante Artenvorkommen. Im Rahmen von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden für den B-Plan „Bergstraße“ u.a. folgende Regelungen getroffen:
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Aufwertung und dauerhafte Sicherung eines Zauneidechsenhabitates (Maßnahme A1)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Anlage von Strauch-Baumhecken (Maßnahme A2)
 - Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke am nördlichen und südlichen Rand des Baugebietes (Maßnahme A3)
 - Anlage von Strauch-Baumhecken entlang des Wirtschaftsweges (Maßnahme A4)
 - Auswahl einheimischer und standortgerechter Laubgehölze sowie geeigneter Obst- und Wildobstgehölze
- Im Zuge weiterer grünordnerischer Festsetzung zur Eingrünung des Plangebietes wurden darüber hinaus noch folgende Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:
 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes (Maßnahme G1)
 - Ansaat der Versickerungsanlage (Maßnahme G2)
 - Ansaat der Verkehrsgrünflächen (Maßnahme G3)
 - Gestaltungsmaßnahmen für den Spielplatz (Maßnahme G4)
- Im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen und insbesondere bezüglich des Artenschutzes sind zudem folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
 - Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung
 - Vermeidungsmaßnahme V2: Bauzeitenregelung zur Baufeldfreimachung im Offenland
 - Vermeidungsmaßnahme V3: Bauvorbereitende Maßnahmen für die Zauneidechse
 - Vermeidungsmaßnahme V4: Insektenfreundliche Beleuchtung
 - Vermeidungsmaßnahme V5: Ökologische Baubegleitung und Monitoring
 - Vermeidungsmaßnahme V6: Gebäudekontrolle bei Sanierungsmaßnahmen vorhandener Gebäude

Boden

- Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mit dem Maß der baulichen Nutzung Obergrenzen der Versiegelung (GRZ 0,4) festgeschrieben. Bodenversiegelung und Bodenverdichtung werden somit auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Im Zuge von Entsiegelungsmaßnahmen (Teil der Gestaltungsmaßnahme G1) kann ein Teil der alten Versiegelung aus der Vornutzung beseitigt werden, sodass die Neuversiegelung geringer ausfällt als der Bestand versiegelter Flächen. Die versiegelten Flächen sind in die Bilanzierung von Bestand und Planung eingeflossen. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind auch als Kompensationsmaßnahme für die Bodenbeeinträchtigung vorgesehen.
- Der Eintrag von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff während des Baus und der Wartung der Anlagen ist durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden.

Wasser

- Während der Bauphase ist der Eintrag von Schmier-, Treibstoff und Lösungsmitteln durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Das anfallende Abwasser ist zur ordnungsgemäßen Reinigung einer Kläranlage zuzuführen. Unbelastetes Oberflächenwasser wird im Plangebiet gesammelt und vorrangig zur Versickerung gebracht.

- Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Klima/ Luft

- Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen kann die Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte auf das notwendige Maß minimiert werden.
- Positiv wirken sich auch hier der Erhalt vorhandener Gehölze und die Neuanlage von Gehölzen im Plangebiet aus. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Landschaft/ Landschaftsbild

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Umfang (Grundflächenzahl und Höhe) baulicher Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild dar.
- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen dient ebenso der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes (Ortsrandeingrünung im Übergang zum Außenbereich).
Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden als Gärten angelegt und unterhalten, auch hier sind Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Biologische Vielfalt

- Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet können mit Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit)

- Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Konkrete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Lärmschutz) sind nicht erforderlich.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter)

- Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Kultur- und sonstiger Sachgüter im Plangebiet sind nicht erforderlich. Werden bei Erdarbeiten Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste (z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä.) im Bereich der Tongrube und dessen Umfeld festgestellt, sind diese im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich dem Saale-Holzlandkreis als Untere Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f und h BauGB

Emissionen, Abfälle und Abwasser

- Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten. Auch konnten durch einen Gutachter erhebliche Emissionen des nördlich nahegelegenen Tierhaltungsbetriebes auf das zukünftige Wohngebiet ausgeschlossen werden. Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt über das bestehende Kanalnetz zur zentralen Kläranlage in Hermsdorf. Abfälle werden zentral durch den örtlichen Entsorger erfasst und fachgerecht entsorgt.

Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

- Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden angestrebt. Aufgrund gesetzlicher Regelungen, wie beispielsweise dem Gebäudeenergiegesetz GEG, sind Bauherren von Wohngebäuden zudem an entsprechende Vorgaben zur Energieeffizienz und Energienutzung gebunden.

Ergebnis des Umweltberichts:

- Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB geprüft.
- Einige der aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. gemildert werden. Andere Auswirkungen, insbesondere Eingriffe in Natur und Landschaft, werden durch Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert.
- Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

ERARBEITUNG EINES GRÜNORDNUNGSPLANES MIT FESTSETZUNGEN ZU MINIMIERUNG UND ZUR KOMPENSATION DER MIT DEM BAUVORHABEN VERBUNDENEN EINGRIFFE GEM. DER EINGRIFFSREGELUNG IN THÜRINGEN – BILANZIERUNGSMODELL

- Gemäß § 1a BauGB erfolgte die Erstellung eines Grünordnungsplanes und die Integration der zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan.
- Des Weiteren wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs festgelegt.
- Die Bilanzierung der Bestands- und Planflächen sowie der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte nach dem aktuell in Thüringen gültigen Maßstäben zur Kompensation von Eingriffen (Bilanzierungsmodell Thüringen, TMLNU 2005)
- Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt:
 - Aufwertung und dauerhafte Sicherung eines Zauneidechsenhabitates (Maßnahme A1)
 - Anlage von Strauch-Baumhecken (Maßnahme A2)
 - Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke am nördlichen und südlichen Rand des Baugebietes (Maßnahme A3)
 - Anlage von Strauch-Baumhecken entlang des Wirtschaftsweges (Maßnahme A4)

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes fanden eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und Richtlinien Beachtung. In einem ersten Schritt erfolgte eine Abstimmung (Scoping) mit dem Landratsamt zur Klärung/Erfassung von Rahmenbedingungen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Auslegung des Vorentwurfes (Stand August 2022) sowie durch Internetveröffentlichung vom 05.09.2022 bis zum 07.10.2022 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben 3 Bürger Einsicht genommen und folgende Themen angesprochen:

- Erschließungskonzept des Bebauungsplanes bzw. Anschluss an vorhandene Bergstraße
- (Verkehrs-)Technische Anbindung des Plangebietes
- Umweltrelevante Folgen der Bebauung (Flächenversiegelung, Grundwasser, Umgang mit Niederschlagswasser...)

Die Ergebnisse der städtischen Prüfung der Anregungen und Hinweise sind in den Planentwurf mit eingeflossen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Es wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 4 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 16 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

In den Entwurf wurden u.a. folgende Dinge eingearbeitet:

- Überarbeitung der Festsetzungen und Ausführungen in der Begründung zum Niederschlagswasser
- Doppelhäuser sind zulässig
- Versorgungsfläche am nordwestlichen Plangebietsrand (Standort Trafostation)

- Präzisierung der Festsetzungen und Begründung zur Erschließung/zum Erschließungskonzept, insb. zur Notwendigkeit der Planstraße B als dauerhafte Erschließung und der Anbindung an den angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost I“
- Festsetzung einer max. Firsthöhe
- Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Geruchs-/Immissionsprognose
- Hinweis zu den mit der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben verbundenen Immissionen; Ergänzungen in Kap. 7 „Immissionsschutz“
- Aktualisierung der festgesetzten Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Aktualisierung der Ausführungen zur versorgungstechnischen Erschließung
- Redaktionelle Korrekturen in Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht
- Aktualisierung der Bilanzierung
- Ergänzung zur Methodik Bauvorbereitender Maßnahmen für die Zauneiechse
- Ergänzende Hinweise zu ggf. erforderlichen Wurzelschutzmaßnahmen im Bereich von Maßnahmen mit Gehölzpflanzungen
- Ergänzung von Hinweisen der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltbericht
- Ergänzende Angaben zu betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Umweltbericht

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte hatten, mit der Beschlussvorlage über den Entwurf (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Beschluss über den Entwurf und dessen Auslegung/Veröffentlichung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Am 13.02.2023 wurde durch den Stadtrat der Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Planstand Januar 2023).

Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten, der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden fanden bei der Entwurfserarbeitung Beachtung (Umweltbericht, Begründung, planungsrechtliche und textliche Festsetzungen).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Auslegung/Veröffentlichung des Entwurfes (Stand Januar 2023) sowie durch Internetveröffentlichung vom 06.03.2023 bis zum 06.04.2023 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit haben 3 Personen Einsicht genommen und folgende Themen angesprochen:

- Begünstigte des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
- Anpassung des zugrundeliegenden aktuellen Gestaltungskonzeptes (Vorzugsvariante)
- Gestaltungsmaßnahmen

Die Stellungnahmen wurde in die Abwägung eingestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 9 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 13 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

In den 2. Entwurf wurden u.a. folgende Dinge eingearbeitet:

- redaktionelle Korrekturen auf der Planzeichnung, in der Begründung sowie im Umweltbericht
- Nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes in der geplanten Trinkwasserschutzzone III auf der Planzeichnung
- Änderung der vormals öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße B“ eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"
- Streichung der vormaligen Festsetzung 4.2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Überarbeitung der Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Ergänzung der Hinweise zum Boden- und Gewässerschutz
- Anpassung der Verkehrsflächen und Baufelder innerhalb des Plangebietes gemäß angepasstem zugrundeliegendem aktuellen Gestaltungskonzept (Vorzugsvariante)
- Ergänzende Festsetzungen zu "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" im Ergebnis der beauftragten Schall-Immissionsprognose

- Ergänzung der Begründung im Kap. "Wasserversorgung/Abwasserentsorgung"
- Ergänzung der Begründung im Kap. "Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung"
- Klarstellung der Begünstigten der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB war die Folge.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:

Es wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 7 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 9 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

In den Bebauungsplan (Planzeichnung bzw. Begründung) wurden u.a. folgende Dinge eingearbeitet:

- Aktualisierung des Kap. 3.3 Vorbereitender Bauleitplan um den Verfahrensstand des Flächennutzungsplanes
- Redaktionelle Korrektur bzw. Klarstellung der Festsetzungen zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Schallschutz)
- Ergänzungen in der Begründung zur Elektroversorgung und Immissionsschutz (Schall, Geruch)
- Sonstige Redaktionelle Korrekturen in Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht

Die in die Abwägung eingestellten Belange führten lediglich zu Klarstellungen, Korrekturen und Ergänzungen, jedoch zu keinen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

5. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Planfläche war in der Vergangenheit bereits erschlossen und bebaut und wurde gewerblich genutzt. In den 90er Jahren erfolgte ein Rückbau der auf dem Gebiet vorhandenen Hochbauten. Die Bodenplatten und Fundamente sowie die Verkehrsflächen sind jedoch noch vorhanden und wurden nicht zurückgebaut. Aufgrund dessen und der vorhandenen Erschließung der Fläche liegt es nahe, den Standort zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Segment des Einfamilienhauses zu aktivieren und eine Flächenbereitstellung vorzunehmen.

Ausreichende Potentiale in anderen B-Plangebieten für das nachgefragte Segment des Eigenheims existieren nicht mehr. Über kurzfristig verfügbare Alternativstandorte verfügt die Stadt Hermsdorf ebenfalls nicht. Innerörtliche Potentialflächen zur Entwicklung eines Eigenheimstandortes sind nicht verfügbar. In vielen Bereichen Hermsdorf dominieren aufgrund der Nähe zum Hermsdorfer Kreuz Gewerbeflächen. Nutzungsunverträglichkeiten existieren somit.

Ebenso wie der Regionalplan, legt auch der funktionsteilige Flächennutzungsplan von Hermsdorf – Bad Klosterlausnitz Entwicklungsschwerpunkte fest. So soll sich Bad Klosterlausnitz in erster Linie als attraktiver Wohnstandort entwickeln, während Hermsdorf weiterhin als Gewerbestandort weiterentwickelt werden soll. In Bad Klosterlausnitz wurden vor diesem Hintergrund verschiedene Alternativflächen für die Wohnbauflächenentwicklung betrachtet und in Vorabstimmung mit den Behörden untersucht. Nur zu einem kleinen Anteil an Wohnbauflächen, u.a. durch die hier in Rede stehende Revitalisierungsfläche, trägt Hermsdorf zur Wohnbauflächenentwicklung des funktionsteiligen Mittelzentrums bei. Ein Großteil der Wohnbauflächenentwicklung konzentriert sich auf Bad Klosterlausnitz.

Hermsdorf, den 16/07/24


.....
Bürgermeister

