STADT HERMSDORF

Bebauungsplan für das Wohngebiet „Rodaer Straße“

Begründung

Satzung, April 2022

Planung – KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg/ Dipl.- Ing. G. Klaiber
Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer

Telefon: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Auftraggeber: Stadt Hermsdorf
Eisenberger Str. 56
07629 HERMSDORF

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Planungserfordernis....4
1.3 Städtebaulicher Grundsatz/ planerische Zielstellung/ Bedarf 5
1.4 Verfahrensablauf 6
2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 7
2.1 Landesplanung und Raumordnung....7
2.2 Flächennutzungsplan und sonstige Planungen....10
2.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes....11
2.4 Wohnbauflächenbedarf....13
3. BESTANDSDARSTELLUNGEN 14
3.1 Lage 14
3.2 Geltungsbereich 15
3.3 Städtebauliche Einordnung/Nutzung....16
3.4 Verkehrsanbindung....16
3.5 Topographie 17
3.6 Umweltsituation 17
3.7 Eigentumsverhältnisse....24
3.8 Technische Infrastruktur 24
4. PLANUNGSZIEL/PLANUNGSKONZEPT 24
4.1 Planungsziel 24
4.2 Planungskonzept 24
5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG 25
5.1 Elektro-/Gasversorgung 25
5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung 25
5.3 Telekommunikation....27
5.4 Fernwärme 27
5.5 Müllentsorgung 27
6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 28
6.1 Art der baulichen Nutzung 28
6.2 Maß der baulichen Nutzung....28
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche....29
6.4 Nebenanlagen 29
6.5 Garagen, Carports, Stellplätze,....30
6.6 Verkehrsflächen....30
6.7 Grünflächen....30
6.8 Klimaschutz 30
6.9 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise....31
6.9.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.... 31
6.9.2 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern 32
6.9.3 Pflanzlisten.... 32

6.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes ... 32
6.9.5 Sonstige Hinweise ... 33
7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ... 33
7.1 Dachausbildung ... 33
7.2 Fassade ... 33
8. FLÄCHENBILANZ ... 33
9. KOSTEN ... 34
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 34
11. HINWEISE ... 34
12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS ... 35

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Die Hermsdorfer Holzwerke FuT GmbH & Co.KG beabsichtigen, ihren derzeitigen Firmensitz in der Rodaer Straße 43 in Hermsdorf zu verlegen und das ca. 3.727 m² große Grundstück auf 6 Baugrundstücke aufzuteilen und zu veräußern. Es soll eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt Hermsdorf, östlich der Rodaer Straße. Baulich-strukturell stellt der Planbereich eine Erweiterung des neu erschlossenen, östlich angrenzenden Wohngebietes „Holzwerke Hermsdorf“ dar, das überwiegend bereits bebaut ist.

Einordnung des Plangebietes – Auszug aus Geoproxy Thueringen – ohne Maßstab (entnommen: 11.10.2021)

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.

1.2 Planungserfordernis

Um die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines Baugebietes zu schaffen, ist aufgrund der Größe des zu beplanenden Grundstücks, die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei finden die Grundsätze der Bauleitplanung Anwendung. Mittels Bebauungsplanung gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren, soll das erforderli-

che Baurecht für die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern 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.

Des Weiteren sollen auf Basis einer städtebaulichen Konzeption für die Flächen im Geltungsbereich verbindliche Beurteilungsgrundlagen im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung, durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, gesichert werden.

1.3 Städtebaulicher Grundsatz/ planerische Zielstellung/ Bedarf

Mit der Realisierung der Planung wird den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Stadt Hermsdorf entsprochen. In den Bebauungsplan integrierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden dazu beitragen, den Belangen des Naturschutzes, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes und des Städtebaus gerecht zu werden.
Vorgaben, wie z.B. die Anordnung der Baufelder, ermöglichen eine optimale Flächenausnutzung unter Beachtung eines ausreichenden Maßes an Besonnung und Belüftung.
Es soll eine harmonische Bebauungsstruktur durch Festsetzung einer aufgelockerten Bauweise sowie die Integration eines hohen Grünanteils in den Randbereichen gewährleistet werden. Die Erschließung kann durch Anknüpfung an die vorhandenen bzw. angrenzenden Erschließungsanlagen optimiert werden.

Als planerische Zielstellungen können zusammenfassend folgende definiert werden:

- Schaffung einer architektonisch und energetisch modernen Wohnbebauung, unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben des Umgebungsbestandes
- Schaffung einer attraktiven Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Hermsdorf, basierend auf den existenten Nachfragen
- Nachnutzung von bereits versiegelten, ehemaligen Gewerbeflächen in verkehrsmäßig günstiger Lage
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, zur Erhaltung und Absicherung der Verfügbarkeit von Arbeitskräften für die ortsansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe sowie für die in den letzten Jahren vermehrt entstandenen qualifizierten Arbeitsplätze (z.B. durch das Fraunhofer Institut)
- Stärkung der Stadt Hermsdorf, die zusammen mit Bad Klosterlausnitz als Leistungsträger im ländlichen Raum fungiert (Mittelzentrum), mit wirtschaftlichen Potentialen und einem breiten Spektrum an qualifizierter Grundversorgung

Das Plangebiet ist vor allem als Wohnraumangebot zur Eigentumsbildung angedacht. Infrastrukturelle Einrichtungen für die Ansprüche unterschiedlicher Altersgruppen (betreutes Wohnen, Gaststätten, Kindergärten usw.) sowie Bildungs-, Sport- und Versorgungseinrichtungen sind im Stadtgebiet der Stadt Hermsdorf vorhanden. So ist beispielsweise der ca. 450 m entfernte Globus-Markt fußläufig zu erreichen. In etwa 1,2 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich in Richtung Stadtzentrum das Freibad. Ein Sportplatz und die Werner-Seelenbinder-Sporthalle sind im nördlich gelegenen Stadtteil „Waldsiedlung“ vorhanden. Das Stadtzentrum erreicht man in nördlicher Richtung, entlang der Rodaer Straße, in ca. 1 km Entfernung.

Das Angebot für das Segment des Einfamilien- bzw. Doppelwohnhauses stellt eine sinnvolle Ergänzung
- zu dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“,
- zum historischen Ortskern entlang der Rodaer Straße / Alten Regensburger Straße / Bergstraße/ Reichenbacher Straße,
- zu den in den letzten Jahren immer weiter verdichteten Wohnbauflächen in der Kirchenholzsiedlung,
- zu den bereits mittels Bebauungsplans realisierten Wohngebieten (Wohngebiete „Tridelta I“, „Gartenstraße“, „Reichenbacher Straße, „Wohngebiet Ost II“) sowie
- zur Waldsiedlung (Bauflächen nördlich der Bahn, geprägt durch Geschosswohnungsbau mit Einfamilienhausbebauung in den Randbereichen)

dar.
Auf dieses Potenzial kann auf Grund des Wohnraumbedarfs in diesem Segment nicht verzichtet werden. Bestehende Innenentwicklungspotentiale werden konsequent ausgeschöpft.

Die Prioritäten für die Entwicklung von Wohnbauflächen werden für Hermsdorf wie folgt definiert:

- Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz
- Schließen von Baulücken (Innenentwicklung)
- Erschließung weiterer Gebiete entsprechend dem Bedarf mit Berücksichtigung der vorhandenen Bauflächen in der Gemeinde

1.4 Verfahrensablauf

Mittels Bebauungsplanung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen) soll das erforderliche Baurecht im beschleunigten Verfahren geschaffen werden.
Durch den Stadtrat der Stadt Hermsdorf wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens am 11.10.2021 gefasst

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden in der Begründung und bei der Abwägung berücksichtigt.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist aus den folgenden Gründen möglich:
- Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 3.727 m² (0,37 ha). Die überbaubare Grundfläche liegt damit deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m².
- Mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. (Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in der Begründung und bei der Abwägung berücksichtigt. Die Ergebnisse sind unter Pkt. 3.6 der Begründung dargestellt.)
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
2.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf
3.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Stellungnahmen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Abwägungsbeschluss
5.	Satzungsbeschluss
6.	Anzeige des Bebauungsplanes bei der zuständigen Verwaltungsbehörde nach ThürKO
7.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses; Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

In Vorbereitung der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde in einer Beratung beim Landratsamt Saale-Holzland-Kreis geklärt (Beratung am 03.08.2021), dass aufgrund der Größe des Planbereichs ein Bebauungsplan erforderlich ist und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) möglich ist.

Zur Grundlagenermittlung wurden darüber hinaus folgende Träger öffentlicher Belange zur Planung angefragt:
- Zweckverband zur Wasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holzland (ZWA Thüringer Holzland)
- Stadtwerke Jena Netze
- TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
- Telekom (keine Rückantwort)

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden, soweit von Belang, in den Planentwurf eingearbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Es wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 4 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 11 ohne Hinweise und Anregungen.
Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.
Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/ Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Berichtigung des FNP
- Ergänzung der "Hinweise" auf der Planzeichnung durch die Pflanzliste, Aussagen zum Baulärm und der Denkmalpflege
- Klarstellung der Festsetzung der Traufhöhe in der Begründung
- Wegfalle erläuternder, entbehrlichen Aussagen in den textlichen Festsetzungen (z.B. Dachbegründung)
- Klarstellung Katastervermerk
- Ergänzung der Aussagen in der Begründung zur Versickerung (Genehmigungseinholung)

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Ergänzungen/Klarstellungen nicht berührt. Eine erneute Offenlage war nicht erforderlich.

2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Thüringen im Wandel

- Einordnung der Städte Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz als funktionsteiliges Mittelzentrum. Mittelzentren sollen sich als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftliche Leistungsträger profilieren. Die Städte bilden gemeinsam einen Funktionsteiligen Zentralen Ort.
- Zuordnung von Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz zur Raumstrukturgruppe „Räume mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen“ und darin zum
  - wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen „Raum um die A9 / Thüringer Vogtland“.
- Siedlungsentwicklung
  - Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung
  - Orientierung auf gemeindebezogenen Bedarf mit dem Prinzip Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme.
    Entsprechend diesem Grundsatz wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche im Innenbereich nachgenutzt.
- Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur
  - In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden.

Regionalplan Ostthüringen (RP-OT):

Die im Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) formulierten Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben zur Ordnung und Entwicklung des Raumes in Form regionalplanerischer abschließend abgewogener, räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer Festlegungen. Neben der Beachtungspflicht bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ergibt sich für die Kommunen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

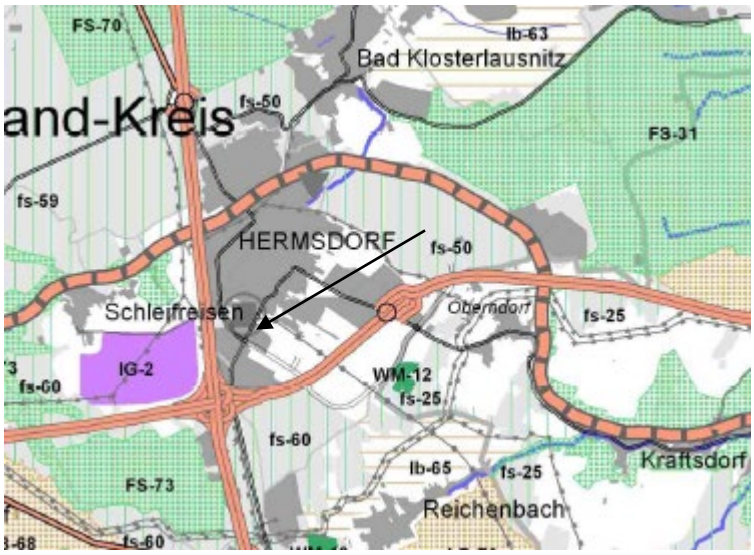
Der Regionalplan Ostthüringen ist 2012 in Kraft getreten. In Folge der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen ist die Änderung des Regionalplanes erforderlich geworden. Das Änderungsverfahren ist am 20.03.2015 eingeleitet worden. Bis zum Abschluss des umfangreichen Planverfahrens gilt für die Planungsregion der vorliegende Regionalplan mit der folgenden Änderung.

Die aktuelle Rechtsprechung erforderte eine Änderung der verbindlich ausgewiesenen Vorranggebiete Windenergie des RP-OT. Nach dem Beschluss zur Änderung des Regionalplanes im Jahre 2015, entschied die Regionale Planungsgemeinschaft die Neuausweisung der Vorranggebiete Windenergie in Form eines Sachlichen Teilplanes vorzuziehen, um möglichst schnell wieder Planungssicherheit für die Region zu schaffen. Am 23.11.2020 erfolgte die Genehmigung der vorgezogenen Änderung des „Sachlichen Teilplans Windenergie" (Thüringer Staatsanzeiger 52/2020).
Inzwischen wurde der Sachliche Teilplan Windenergie am 21.12.2020 in Kraft gesetzt. Die Überarbeitung des Gesamtplanes wird fortgesetzt.

Im gültigen Regionalplan Ostthüringen sind folgende Zielstellungen und Grundsätze für den Bereich Hermsdorf/ Bad Klosterlausnitz vorgegeben:

- Lage von Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz im ländlichen Raum, zwischen den Oberzentren Gera und Jena
- Einstufung von Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz als Mittelzentrum. Die beiden Städte bilden gemeinsam einen Funktionsteiligen Zentralen Ort.
  In Hermsdorf soll insbesondere die weitere Profilierung des Industriestandortes sowie der Ausbau der außeruniversitären Forschung und Entwicklung berücksichtigt werden.
- Ausweisung als Grundversorgungsbereich Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz (Mittelzentrum) – Stadt Hermsdorf und Gemeinde Bad Klosterlausnitz sowie die Gemeinden Albersdorf, Bobeck, Mörsdorf, Reichenbach, Scheiditz, Schleifreisen, Schlöben, Schöngleina, Serba, St. Gangloff, Tautenhain, Waldeck und Weißenborn
- Entwicklungsachsen:
  Hermsdorf liegt an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse entlang der A4 und der A 9 (im Kreuzungspunkt / Hermsdorfer Kreuz).
  - Die Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen schlägt vor, den Raum entlang der A 9 durchgängig als landesbedeutsame Entwicklungsachse auszuweisen. Sie geht bei ihrem Vorschlag von der hohen Bedeutung der Verkehrsachse der A 9, der guten Erschließung und Versorgung in den von ihr berührten Räumen, vor allem in den Achsenschnittpunkten, den Standort- bzw. Lagevorteilen und den hervorgerufenen strukturellen Entwicklungsimpulsen aus.
    Der Vorschlag zur künftig durchgängigen Ausweisung einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse entlang der A 9 bezieht sich auf den Abschnitt von Eisenberg über Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz und Tripitis bis Schleiz.
- Siedlungsentwicklung:
  Wesentliche Grundsätze der Siedlungsentwicklung:
  - Nachhaltige Siedlungsentwicklung, u.a. durch Innenentwicklung und Revitalisierung von Siedlungskernen
  - Entwicklung der Stadtzentren der Zentralen Orte als multifunktionale Erlebnisbereiche
  - Ordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen, zur Reduzierung des räumlich bedingten Verkehrsaufwandes und Vermeidung einer Zersiedelung
  - Auslastung bestehender Baugebiete und Nachnutzung von Brach- und Konversionsflächen / Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme
  - Stärkung der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion der Zentralen Orte
  - Erhalt von Siedlungen mit regionaltypischen Erscheinungsbildern
  - Verknüpfung der innerstädtischen Grünsysteme der zentralen Orte mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland
- Ausweisung des Vorranggebietes Großflächige Industrieansiedlung: IG-2 – Hermsdorfer Kreuz westlich der A9
  - Der Industriegroßstandort am Hermsdorfer Kreuz mit einem ausgewiesenen Flächenpotenzial über 100 ha bietet sich insbesondere für Unternehmen an, die auf den Güterverkehr über die Straße angewiesen sind, da hier in alle Richtungen ein direkter Anschluss an das europäisch bedeutsame Straßennetz besteht (Autobahnen A 4 und A 9).
- Hermsdorf liegt an der Mitte-Deutschland-Verbindung, einer Europäisch bedeutsamen Schienenverbindung.
  - Zur Stärkung der Mitte-Deutschland-Verbindung als länderübergreifende Bahnverbindung entlang der Via Regia soll der zweigleisige Ausbau, die Elektrifizierung und der Neigetechnikausbau (maximal 140 km/h) vollzogen werden.
- Hermsdorf liegt unmittelbar am Kreuzungspunkt der A 4 und der A9 (Hermsdorfer Kreuz), einer Europäisch bedeutsamen Straßenverbindung.
  - Im Europäisch bedeutsamen Straßennetz soll u.a. folgendes Vorhaben mit oberster Priorität

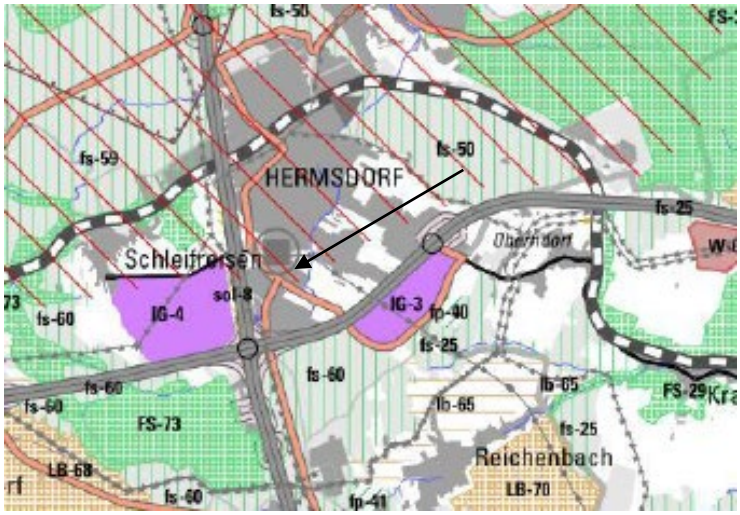
gesichert werden: Fertigstellung der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit entlang der A 4 und A 9 im Abschnitt
  - Endausbau Hermsdorfer Kreuz A 4 / A 9.
- Lage an einer Regional bedeutsame Straßenverbindung:
  - Hermsdorf – Camburg – Bad Sulza (L 1070 / L 2304)
- Klassifizierung als Güterverkehrsstelle Hermsdorf/ Bad Klosterlausnitz
  - Der Schienengüterverkehr soll zur Vermeidung von Umweltbelastungen weiterentwickelt werden.
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur:
  - Folgendes Vorhaben der Elektroenergieversorgung mit überwiegend regionaler Bedeutung sollen in Hermsdorf errichtet bzw. erweitert werden:
    - 110-kV-Leitung Stadtroda – Hermsdorf
- Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen:
  - Außeruniversitäre Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sollen auch
    - im Mittelzentrum Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz erhalten und weiterentwickelt werden.
- Es grenzen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung oder für Landwirtschaftliche Bodennutzung an das Plangebiet.
- In Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz befinden sich keine Vorranggebiete Windenergie.



Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (unmaßstäblich)

Im Regionalplan Ostthüringen ist der Bereich des Bebauungsplangebietes Bestandteil der Siedlungsfläche.
Mit dem geplanten Baugebiet wird den wesentlichen Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung Rechnung getragen. Insbesondere die grundlegenden Vorgaben zur Siedlungsentwicklung werden mit der Planung umgesetzt: Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung und die Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, unter Nachnutzung einer Konversionsfläche. Dadurch erfolgt keine Flächenneuinanspruchnahme. Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs werden damit Bauplätze in einem Zentralen Ort bereitgestellt, um die vorhandenen Arbeitsplätze, die insbesondere aus der großflächigen Industrieansiedlung am Hermsdorfer Kreuz, aber auch aus dem Standort des Fraunhofer-Instituts resultieren, zu sichern.

<u>Entwurf Regionalplan Ostthüringen (RP-OT):</u>
Stand: 04.03.2019 bis 10.05.2019 – Anhörung / Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Änderung des Regionalplanes



Auszug aus dem Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen (unmaßstäblich)

Auch in dem Entwurf sind Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz als funktionsteiliges Mittelzentrum eingestuft (G 1-9), mit folgenden Schwerpunkten:
- in Hermsdorf weitere Profilierung des Industriestandortes sowie Ausbau der außeruniversitären Forschung und Entwicklung
- in Bad Klosterlausnitz Ausbau der Wohnfunktion und Entwicklung als attraktiver Wohnstandort, Erhaltung und Ausbau der Kurortfunktion unter Einbeziehung des innerörtlichen Erlebnisbereiches, Optimierung der Verkehrsströme durch Schaffung einer südlichen Ortsumgehung.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Sie soll an den sich aus dem demographischen Wandel ergebenden Anforderungen ausgerichtet werden (G 2-3).
Gleichzeitig soll die Funktionsfähigkeit der Kleinstädte, insbesondere deren Innenstädte, gesichert und verbessert werden. Durch geeignete planerische, städtebauliche und andere Maßnahmen soll die Erhaltung und Wiederherstellung vitaler, multifunktionaler innerstädtischer Strukturen unterstützt werden (G 2-10).

In dem Entwurf sind Hermsdorf zwei Vorranggebiete Großflächige Industrieansiedlungen ausgewiesen. Neben dem lagemäßig angepassten Gebiet IG-4 Hermsdorfer Kreuz/ Schleifreisen, ist das Gebiet IG-3 Hermsdorf Ost III ergänzt worden.

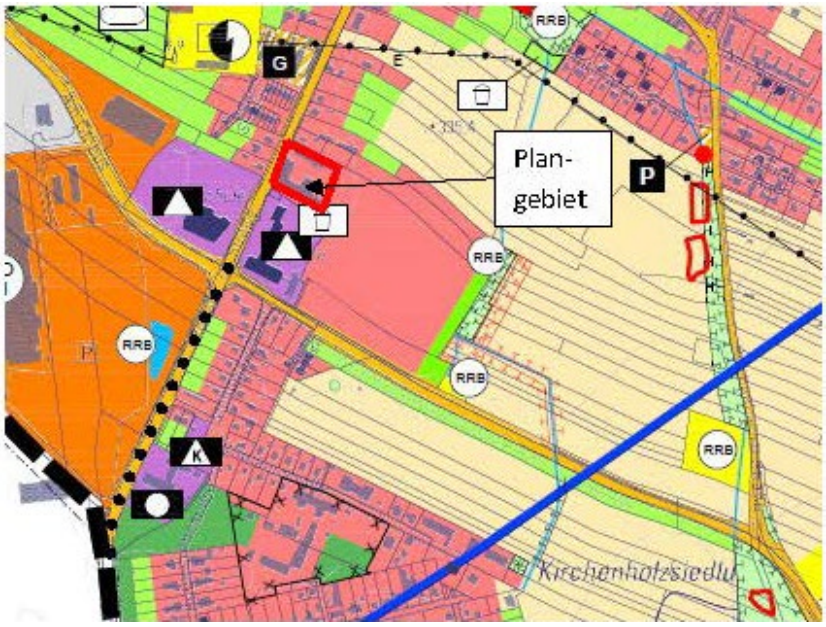
Das Plangebiet tangiert das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Saaleland/ Thüringer Holzland.

Insgesamt steht die Planung der Wohngebietserweiterung auch dem Entwurf des Regionalplans Ostthüringen nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan und sonstige Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan
Die Stadt Hermsdorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 mit 1. Änderung (GI-Gebiet Ost III) von 2015 und 2. Änderung (SO-Gebiet LIDL) von 2018.
Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom Juli 1999.

Gegenwärtig wird ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz aufgestellt, der bereits im Entwurf vorliegt (Stand September 2021). In diesem Planentwurf ist das geplante Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Entwurf des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz (unmaßstäblich)

Basierend auf den regionalplanerischen Vorgaben (LEP und RP-OT) wurden im Flächennutzungsplanentwurf die Prämissen der Siedlungsentwicklung festgeschrieben Demzufolge sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Kommunen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Flächenneuinanspruchnahme deutlich reduziert werden. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Diesen Prämissen trägt der Bebauungsplan „Rodaer Straße“ Rechnung. Es handelt sich um die Nachnutzung einer innerstädtischen Fläche, südlich des historischen Ortskerns entlang der Rodaer Straße. Die Planfläche kann einer historisch gewachsenen Siedlungsfläche zugeordnet und strukturell angegliedert werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes sowie der Gesamtstadt Hermsdorf wird nicht beeinträchtigt. Des Weiteren existiert eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Hermsdorf. Die Deckung des Eigenbedarfs soll ermöglicht und qualifizierte Arbeitskräfte sollen in der Stadt gehalten werden.

<u>Bebauungspläne und andere Planungen</u>
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rodaer Straße“ in Hermsdorf liegen keine rechtsgültigen Bebauungspläne bzw. anderweitige Planungen vor. Der Planbereich grenzt aber unmittelbar an den Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzwerke Hermsdorf“ an und wird östlich und südlich von diesem begrenzt.

2.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hermsdorf (2. Änderung i.d.F. v. 16.10.2017 - Bekanntmachung am 29.06.2018) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet "Rodaer Straße“ als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht mit seiner Festsetzung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab und kann nicht aus diesem entwickelt werden.

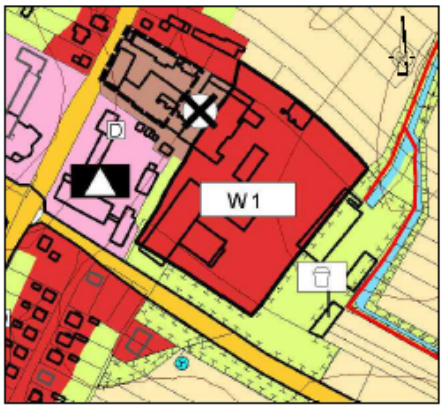
Der § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es den Gemeinden den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die Inhalte eines Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a/b BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Der berichtigte Flächennutzungsplan wird öffentlich bekannt gemacht und in entsprechender Anwendung des § 6 Abs. 5 BauGB zur Einsicht bereitgehalten.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend nachfolgender Darstellung:

Plan zur
Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
für den Bereich des Bebauungsplanes "Rodaer Straße"

Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 2018

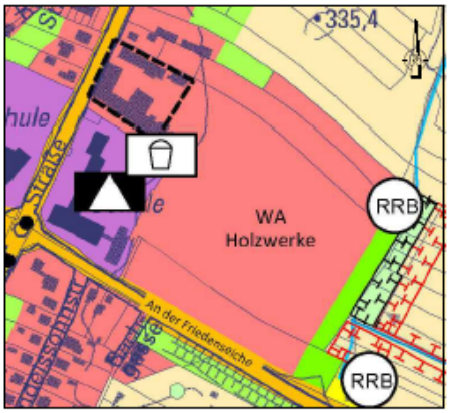
Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung - PlanZV

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

gemischte Baufläche

Bereich der Berichtigung

Flächennutzungsplan Anpassung



Darstellung der Berichtigung des FNP

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung - PlanZV

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

Wohnbaufläche

Bereich der Berichtigung

Verfahren	
Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohngebiet "Rodaer Straße" angepasst. Die sich aus dem bauleitplanerischen Verfahren nach § 13 a BauGB ergebende Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sachlich vollständig abgehandelt.	
Ausfertigung: Die Übereinstimmung des Änderungsinhaltes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzl. Vorgeschriebenen Änderungsverfahrens werden beurkundet.	…….. Ort, Datum …….. Bürgermeister
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes incl. Der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung sowie des Ortes der Einsichtnahme erfolgte am ……..(Amtsblatt……)	

Mit dieser Berichtigung wird der Flächennutzungsplan mit den Inhalten des Bebauungsplanes in Übereinstimmung gebracht. Die Berichtigung des Flächennutzungsplan-Ausschnitts wird ausgefertigt (Identitätsnachweis) und zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan bekannt gemacht.

2.4 Wohnbauflächenbedarf

Hermsdorf ist eine Kleinstadt in Ostthüringen und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf im Saale-Holzland-Kreis. Am 7. Oktober 1969 wurden Hermsdorf die Stadtrechte verliehen.
Die Verwaltungsgemeinschaft wurde 1996 gegründet. Sie erledigt für die Mitgliedsgemeinden Hermsdorf, Mörsdorf, Reichenbach, Schleifreisen und St. Gangloff die Verwaltungsarbeit, wobei alle Kommunen weiterhin selbständig sind und durch ehrenamtliche Bürgermeister geführt werden, außer der Stadt Hermsdorf, die von einem hauptamtlichen Bürgermeister geführt wird. Bei der Gemeinde Bad Klosterlausnitz handelt es sich um eine selbstständige Gemeinde, die eine hauptamtliche Bürgermeisterin stellt.

Entsprechend Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2020 ist Hermsdorf mit Bad Klosterlausnitz als funktionsteiliges Mittelzentrum eingestuft. Beide Orte sind gemeinsam der Versorgungsschwerpunkt auch für den umliegenden ländlichen Raum. Hermsdorf liegt zwischen den beiden Oberzentren Jena und Gera an der A4, im Kreuzungsbereich mit der A9 (Hermsdorfer Kreuz). Durch die übergeordneten Verkehrsachsen besteht eine wirtschaftliche Lagegunst.

Die Wirtschaft hat das Stadtbild von Hermsdorf und den Bau von Wohngebieten im 20. Jh. besonders augenfällig geprägt. Noch Mitte des 19. Jh. hatte Hermsdorf nur etwas mehr als eintausend Einwohner. Heute sind es 8.051 Einwohner (Stand 2019). Das Fuhrwesen auf der alten Handelsstraße von Regensburg nach Naumburg und Leipzig sowie die Holzbearbeitung bestimmten das wirtschaftliche Leben.

Die städtebauliche Struktur Hermsdorfs besteht aus zwei Siedlungsschwerpunkten. Dies sind einerseits der alte Ortskern, der über Jahrhunderte gewachsen und immer weiter ergänzt wurde und andererseits die kompakten Wohnsiedlungen nördlich der Bahn. Die Wohnsiedlungen entstanden mit dem Autobahnbau und der rasanten Entwicklung zum Industriestandort.

Hermsdorf fungiert durch seine großen Gewerbegebiete als bedeutender Arbeitsplatzstandort in der Region. Die Stadt hat sich mit der Ansiedlung der Keramikindustrie im Jahr 1890 und dem danach folgenden Aufbau der Keramischen Werke über Jahrzehnte zu einem bedeutenden Gewerbe- und Industriestandort entwickelt. Nach der Wende hat sich Hermsdorf im Bereich der wirtschaftsnahen Forschung und der Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen nach gravierenden Strukturanpassungen innerhalb der Keramischen Industrie als bedeutendster Standort der Technologieregion um Jena etabliert.
Innerhalb des Stadtgebietes und auch in den neu erschlossenen Gewerbegebieten siedelten sich aufgrund der günstigen Verkehrslage auch verschiedene überregional tätige Transport- und Logistikunternehmen an.

Im Flächennutzungsplanentwurf werden auf der Grundlage einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung 10,83 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Erweiterungsflächen in Bad Klosterlausnitz und Revitalisierungsflächen in Hermsdorf.

Aus der Einstufung als Vorranggebiet Großflächige Industrieansiedlung und der Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen sowie den in den letzten Jahren vermehrt entstandenen qualifizierten Arbeitsplätze (z.B. durch das Fraunhofer Institut), ist in gewissem Umfang ein über den örtlichen Bedarf hinausreichender Baulandbedarf für die zukünftige Ansiedlung von Arbeitskräften zu erwarten. Die Verfügbarkeit von Wohnraum bzw. Wohnbauland ist heute ein wichtiger Standortfaktor der Unternehmen und trägt zur Absicherung des Fachkräftebedarfs sowie zu Firmenbindung bei. Wohnungsknappheit und ein stark angespannter Wohnungsmarkt könnten prognostisch zu einer Abwanderung in die umgebenden städtischen Zentren führen bzw. das Arbeitskräfte-Einpendlersaldo und alle damit verbundenen negativen Umweltfaktoren unverhältnismäßig verstärken.

Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt Hermsdorf bereits jetzt zu den Einpendlergemeinden zählt. Laut Pendleratlas 2021 stehen den 3.544 Einpendlern 2.174 Auspendler gegenüber. Hinsichtlich der Verringerung der Verkehrsbelastungen, der Klimaschonung sowie der Energieeinsparung wären positive Effekte durch eine arbeitsplatznahe Wohnbaulandbeschaffung für Fachkräfte zu erzielen.

Die Bereitstellung von attraktivem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Umgebungsbereich der Industrie- und Gewerbeansiedlungen würde außerdem zur nachhaltigen Stärkung des ländlichen Raumes führen.
Unter der Option der Absicherung einer kurz- bis mittelfristigen Arbeitskräfteansiedlung vor Ort und einem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs sind über die bestehenden Leerstandspotentiale hinaus, örtliche Angebote im Segment des Einfamilienhausbaus notwendigerweise zu entwickeln. Die Stadt hat ein dringendes Interesse dieser Nachfrage gerecht zu werden um die Fachkräfte in Hermsdorf zu halten.

Neben dem umfangreichen und qualitativ hochwertigen Arbeitsplatzangebot verfügt die Stadt Hermsdorf über eine sehr gute Ausstattung an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (u.a. Grund- und Regelschule, Gymnasium, 3 KITA`s, Förderschule, Kreisvolkshochschule, Kreismusikschule, Fraunhofer Institut für Keramische Technologien und Systeme IKTS, Sportplatz, Freibad, Spielplätze, Begegnungsstätte der Volkssolidarität, Jugendhaus, Arbeiterwohlfahrt, Kinderschutzdienst, Seniorenclub der ASB, Veranstaltungen der Kirchen). Zur Absicherung der medizinischen Grundversorgung stehen ein breites Spektrum an Arztpraxen, zahlreiche gesundheitsnahe Dienstleister, mobile Pflegedienste sowie Altenpflegeeinrichtungen zur Verfügung. Außerdem besitzt die Stadt hinsichtlich kommunaler Verwaltungssitze, Nahversorgungszentren, Bankfilialen und Postagenturen weitere Merkmale einer qualifizierten Grundversorgung.

Zu den Standortqualitäten gehören weiterhin ein angemessener Ausbau- und Modernisierungsstand der technischen Infrastruktur, eine gute Vernetzung im regionalen und überregionalen Verkehrsnetz von Straße und Schiene sowie eine gute ÖPNV-Anbindung. Damit besitzt die Stadt Hermsdorf günstige Bedingungen für die Intensivierung der Wohnfunktion, speziell auch für die Ansiedlung junger Familien. Zur langfristigen Auslastung dieser überörtlich wirksamen sozialen und infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen sind relativ stabile Bevölkerungszahlen eine Grundvoraussetzung. Hier sieht sich die Stadt Hermsdorf in der Verantwortung, die Bereitstellung von nachgefragtem Wohnbauland als kommunal Aufgabe umzusetzen.

Die Stadt Hermsdorf konnte in den letzten Jahren eine leicht steigende Bevölkerungszahl verzeichnen. Bis 2040 wird entsprechend Flächennutzungsplanentwurf eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert; d.h. auch zukünftig ist eine verstärkte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten. Dies belegen die Zahlen der Bautätigkeit sowie die Baulandnachfragen. Laut der im Flächennutzungsplanentwurf vorgenommenen Bedarfsprognose zeichnet sich bis 2035 kein Bedarf an Geschosswohnungsbau ab. Entwicklungsbedarf besteht in Bad Klosterlausnitz und Hermsdorf im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei dem geplanten Wohngebiet „An der Rauda“ handelt es sich um eine kleine Revitalisierungsfläche im Innenbereich. Es wird kein Bauland neu in Anspruch genommen. Ehemals gewerblich genutzte Flächen werden bedarfsgerecht für das Segment Ein- und Zweifamilienhausbau nutzbar gemacht. Insbesondere im Hinblick auf die Sicherung vorhandener und die Bereitstellung neuer Arbeitsplätze in Hermsdorf und eine positive und nachhaltige Entwicklung des umgebenden ländlichen Raumes, ist die Schaffung attraktiven Wohnraumes entscheidend. Ohne diese Voraussetzung würden die neu anzusiedelnden Arbeitskräfte (inklusive junger Familien) mit hoher Wahrscheinlichkeit Wohnorte in den nächst größeren Städten bevorzugen. Dies würde zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung, einer weiteren nachteiligen demografischen Entwicklung und der Rückbildung der sozialen und technischen Infrastruktur der Stadt Hermsdorf führen.

3. BESTANDSDARSTELLUNGEN

3.1 Lage

Das Plangebiet (Grundstück Rodaer Straße 43/ teilweise) befindet sich im südlichen Teil der Stadt Hermsdorf, östlich der Rodaer Straße.

Einordnung des Plangebietes – Auszug aus Geoproxy.Thueringen – ohne Maßstab (entnommen: 11.10.2021)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- westlich von der Rodaer Straße (direkt angrenzend)
- nördlich von dem Wegegrundstück 945/15 und der angrenzenden Wohnbebauung
- östlich von dem Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf" (rechtskräftiger Bebauungsplan/ erschlossen und überwiegend bereits bebaut)
- südlich von der Straße An der Rauda (Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzwerke Hermsdorf") und angrenzend dem Staatlichen Berufsschulzentrum

3.2 Geltungsbereich

Übersichtsplan – Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Geoproxy Thüringen - Zugriff 29.09.2021 unmaßstäbliche Darstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rodaer Straße“ besitzt eine Größe von ca. 0,37 ha. Er umfasst folgendes Flurstück der Flur 20 der Gemarkung Hermsdorf:
- Flur 20 - Flurstück 945/17 (teilweise)

Da der Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Holzwerke Hermsdorf“ nicht flurstücksgenau verläuft, sondern einen Streifen des Flurstücks 945/17 mit in Anspruch nimmt, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rodaer Straße nicht das gesamte Flurstück 945/17.

3.3 Städtebauliche Einordnung/Nutzung

Städtebauliche Einordnung
Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt Hermsdorf, östlich der Rodaer Straße. Es ist von der Rodaer Straße und von der Straße An der Rauda erreichbar.

Baulich-strukturell stellt der Planbereich eine Erweiterung des neu erschlossenen, östlich angrenzenden Wohngebietes „Holzwerke Hermsdorf“ dar, das überwiegend bereits bebaut ist. Das Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“ grenzt unmittelbar östlich an den Planbereich an und beinhaltet auch die Straße An der Rauda, die die Südseite des Planbereichs begrenzt.

Südlich grenzt das Staatliche Berufsschulzentrum an die Straße An der Rauda an, das durch seine großen, langgestreckten Gebäude dominiert. Nördlich und westlich begrenzen Wohngebäude das Plangebiet.

Über die Rodaer Straße ist in südwestlicher Richtung der Globusmarkt fußläufig zu erreichen (ca. 450 m Entfernung). In nördlicher Richtung führen die Rodaer Straße und im weiteren Verlauf die Schulstraße und Eisenberger Straße zum Stadtzentrum. In ca. 1,3 km Entfernung befindet sich der Rathausplatz mit dem Rathaus (Stadtverwaltung). Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft befindet sich ebenfalls im Stadtgebiet. Darüber hinaus sind zahlreiche gewerblich Ansiedlungen und damit ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet oder unmittelbar angrenzend vorhanden.

Durch die Nähe zu den Autobahnen A4 und A9 ist der Planbereich hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden so getroffen, dass eine Anpassung an die Bebauung des Wohngebietes „Holzwerke Hermsdorf“ erreicht wird.

Nutzung
Das Plangebiet wird im Bestand als Betriebssitz der Hermsdorfer Holzwerke FuT GmbH & Co.KG genutzt, der verlagert werden soll.

3.4 Verkehrsanbindung

Durch die Lage der Stadt Hermsdorf an den Autobahnen A 4 (Frankfurt a.M. - Dresden) und A 9 (Berlin – München) ist auch das Plangebiet sehr gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Anschlussstellen sind Hermsdorf Ost an der A 4 und Bad Klosterlausnitz an der A 9.

Auch zwei Landesstraßen verlaufen durch Hermsdorf. Die L 1070 (Gera – Camburg) führt von der Anschlussstelle Hermsdorf-Ost durch das Stadtgebiet nach Norden in Richtung Serba/Klengel – Rauschwitz und Dornburg-Camburg. Sie verbindet die Autobahnanschlussstellen Hermsdorf-Ost und Bad Klosterlausnitz.
Die L 1073 führt von St. Gangloff im Süden durch Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz nach Norden in Richtung Eisenberg.

Die K 103, aus Richtung Schleifreisen, mündet in der Gemarkung Hermsdorf auf den Schleifreisener Weg.

Auch an das Schienennetz ist Hermsdorf angeschlossen. Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz haben einen gemeinsamen Bahnhof in der Gemarkung Hermsdorf, über den der Anschluss über die Mitte-Deutschland-Verbindung gewährleistet ist.

Dem Bahnhof Hermsdorf- Klosterlausnitz sind ein Busbahnhof und ein großräumiger Parkplatz vorgelagert. Die Schnittstelle zwischen MIV (motorisiertem Individualverkehr) und ÖPNV per Bus und Bahn ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt.
Ein Großteil des ÖPNV in Richtung der Oberzentren Jena und Gera wird mithilfe des Schienenverkehrs abdeckt. Direkte Verbindungen bestehen nach Erfurt, Jena, Gera, Weimar, und Göttingen.

Das Stadtgebiet Hermsdorf wird durch 13 Bushaltestellen für den Linien- und Schülerverkehr bedient. Stadtroda, Eisenberg, Kahla und weitere Städte sind durch die Buslinien günstig zu erreichen.

Der Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina befindet sich ca. 14 km westlich von Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz entfernt (erreichbar über L 1075). Internationale Flughäfen sind in Leipzig (ca. 70 km, erreichbar über A 9) und in Erfurt (ca. 85 km, erreichbar über A 4 und A 71) vorhanden. In der Umgebung liegt zudem der Flugplatz Gera-Leumnitz (ca. 25 km östlich) und der Regionalflugplatz Altenburg-Nobitz (ca. 60 km östlich).

Im öffentlichen Raum von Hermsdorf stehen verschiedene Parkplätze und straßenbegleitende Stellplätze zur Verfügung.

Der Radverkehr wird innerorts auf den vorhandenen Verkehrsflächen abgewickelt. Separate Radwege existieren aufgrund der teilweise beengten Straßenraumprofile nicht. Überregional ist der Radfernweg Thüringer Städtekette bedeutsam.

Angrenzend an das Stadtgebiet Hermsdorf gibt es verschiedene Wanderwege. Von besonderer Bedeutung ist das Wanderwegenetz im Zeitzgrund.

3.5 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einem nahezu ebenen Gelände in einer Höhe von durchschnittlich etwa 337,3 m üNN. Diese Höhe wurde als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe festgelegt. Entlang der Rodaer Straße, d.h. von Süden nach Norden, fällt das Gelände auf einer Länge von ca. 50 m um ca. - 0,8 m. In West- Ost-Richtung beträgt der Höhenunterschied, im Bereich von der Rodaer Straße bis etwa zur festgesetzten Privatstraße, durchschnittlich ca. - 0,4 m über eine Länge von ca. 41 m. Etwa im Bereich der Privatstraße gibt es einen kleinen Geländesprung von durchschnittlich etwa - 0,4 m. Vom Böschungsfuß bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände durchschnittlich etwa um - 1,0 m, über eine Länge von ca. 28 m.

3.6 Umweltsituation

ALTLASTEN
Im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen sind gemäß § 2 Abs. 6 des BBodSchG für den Geltungsbereich o. g. B-Planes keine Altlastenverdachtsflächen registriert.
Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen in diesem Areal oder anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund liegen derzeit nicht vor.

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Holzlandkreis als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

NATURA 2000 / NATIONALE SCHUTZGEBIETE
Der Bebauungsplan berührt keine nach §§ 23 bis 30 BNatSchG besonders geschützten Flächen oder Einzelobjekte, Naturparke, Biosphärenreservate und gemeldete FFH-Gebiete/EG-Vogelschutzgebiete.

SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT
Das Plangebiet liegt im Bereich von geringwertigen Biotoptypen und ist überwiegend bereits bebaut und versiegelt. Die Fläche weist daher nur eine geringe biologische Vielfalt aus. Betroffen sind Gewerbeflächen (Gebäude, versiegelte Hofflächen) sowie Scherrasen auf den im Gelände befindlichen Grünanlagen. Östlich am Rand des Plangebietes befindet sich eine Heckenstruktur auf einem das östliche Wohngebiet abschirmenden Erdwall, welche aber erhalten bleiben soll.

Im Westen grenzt die Rodaer Straße und im Süden die Straße „An der Rauda“ an. Hier befindet sich auch noch ein ortsbildprägender Einzelbaum unmittelbar angrenzend zum Plangebiet. Im Osten befindet sich das relativ junge Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“, im Norden liegen weitere, ältere Wohnbauflächen.

Lebensraum für die Fauna besteht nur in untergeordneter Weise. In den wenigen Gehölzen im Plangebiet können einzelne, unempfindliche und ungefährdete Vogelarten der Siedlungen vorkommen. An den Gebäuden sind zudem gebäudebrütende Vogelarten sowie in Spalten und anderen Öffnungen auch Fledermausvorkommen nicht vollständig auszuschließen.

Die Gehölze bleiben erhalten, sodass lediglich der Gebäudeabriss des Altgebäudebestandes eine Auswirkung auf die Fauna haben kann. Unter Einhaltung der speziell vorgegebenen Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Gebäudekontrolle, Ersatzquartiere, Details siehe Kapitel Artenschutz) kann eine baubedingte Beeinträchtigung der hier potenziell vorkommenden Arten aber ausgeschlossen werden.

Weitere planungsrelevante Arten sind nicht betroffen.

SCHUTZGUT BODEN
Der B-Plan befindet sich naturräumlich gesehen auf der Saale-Sandsteinplatte (Nr.2.6) (HIEKEL et al. 2004).

Die anstehenden Böden sind als Sand, lehmig - Staugley (Sedimente des Unt. u. Mittl. Buntsandst.) (s3) kartiert (Bodengeologische Konzeptkarte Thüringens und Geologische Karte Thüringens (BGKK 100 und GK 25, TLUBN 2021). Durch die bestehende Versiegelung besteht allerdings eine erhebliche Vorbelastung, sämtliche natürliche Bodenfunktionen sind auf den bereits versiegelten Flächen nicht mehr intakt. Die Grünflächen weisen noch abgeschwächte Funktionen des Bodenwasserhaushalts und eine Pufferfunktion auf, sind aber durch Überformung und Verdichtung ebenso vorbelastet.

Aufgrund der sehr starken Vorbelastungen weist der Boden nur noch einen sehr geringen oder keinen Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf und ist damit von nachrangiger bzw. derzeit ohne Bedeutung.

Der Baubetrieb zur Errichtung des Wohngebietes beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich des B-Plangebietes und tangiert keine zusätzlichen unbebauten Flächen. Bauzeitliche Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der geplanten Baugrundstücke oder auf anderen bereits vorhandenen versiegelten Flächen innerhalb der Ortslage einzurichten.
Es sind daher keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf den Boden zu erwarten, die über das Plangebiet hinausgehen.

Innerhalb des Plangebietes kommt es zum Abriss der Bestandsgebäude und Beseitigung der aktuellen versiegelten Flächen. Anschließend wird das Gelände neu aufgeteilt und anteilig gemäß der Planung durch Verkehrsflächen und Wohnbauflächen versiegelt. Während der Bauphase können durch die Vermeidung von Stoffeinträgen und durch die Einhaltung der entsprechenden DIN-Vorschriften und sonstiger gesetzlicher Vorgaben baubedingte Auswirkungen auf den Boden vermindert werden. Dennoch verbleiben umfangreiche Beeinträchtigungen des Bodens, die jedoch bereits auch durch die bestehende Versieglung vorhanden sind.

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.727 m² (Brutto-Bauland). Abzüglich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße, 142 m²) entsteht ein Wohngebiet (Netto-Bauland, 3.585 m²) mit der GRZ 0,4 (->überbaubare Fläche ca. 1.434 m²). Eine Überschreitung um 50% der überbaubaren Fläche ist zulässig (-> zusätzlich 717m² Versiegelung). Zuzüglich der o.g. 142 m² der erforderlichen Verkehrsfläche ist im Plangebiet zukünftig somit von ca. 2.293 m² versiegelter Fläche auszugehen.

Im Bestand sind derzeit allerdings bereits rund 3.000 m² Fläche versiegelt und nur die übrigen 727 m² als Grünfläche (Scherrasen, Hecke auf Erdwall) als unversiegelte Fläche vorhanden. Der Rückbau der derzeitigen Bebauung und die Entwicklung des Wohngebietes mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 (zzgl. Überschreitung bis 0,6) bewirkt daher effektiv eine Entsiegelung von Flächen (707 m²).

Somit entsteht im Plangebiet keine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens.

Im Bereich der neuen gestalteten zukünftigen Grünflächen (Gärten der nicht überbaubaren Flächen) kommt es durch die Durchwurzelung des wiederbegrünten Bodens und der damit verbundenen Schaffung eines durchgehenden Porensystems langfristig anteilig zu einer funktionalen Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen (insbesondere Bodenwasserhaushalt und Pufferfunktion).

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind ebenso nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, auch Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Die Flächen sind Teil des Einzugsgebietes des Oberflächenwasserkörpers der Rauda.
Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung und Bebauung ist auch die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so stark vorbelastet, dass diese keine Relevanz für die Flächen mehr aufweist. Die im Umfeld vorhandene natürliche Grundwasserneubildung von 150-175 mm/a im Raum Hermsdorf ist für den vorliegenden Standort daher nicht mehr vorhanden (TLUBN UMWELT REGIONAL 2021). Das anstehende Grundwasser liegt ca. 4-5m unter GOK (TLUBN 2021).

Das Vorhaben befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (WSG Östlicher Zeitzgrund, Schutzgebietsnummer_SG_ID = 241.0, Zone = III).

Baubedingte Beeinträchtigungen, wie temporäre Verunreinigungen durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. der Baufahrzeuge, sind bei heutigem Stand der Technik vermeidbar. Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III sind Stoffeinträge generell zu vermeiden.

Die anlagebedingte Versiegelung der geplanten Wohngebietsflächen sind geringer einzuschätzen wie die bisherige Versiegelung (ca. 707 m² Entsiegelung). Die Umgestaltung der Flächen zu einem Wohngebiet ist daher positiv zu bewerten und somit als nicht erheblich einzuschätzen. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind ebenso nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT
Beeinträchtigungen durch baubedingte Flächeninanspruchnahmen bzw. Funktionsbeeinträchtigungen sind nicht gegeben, da innerhalb des Plangebietes keine bioklimatisch relevanten Strukturen (z.B. Waldbiotope mit bioklimatischer Bedeutung > 5 ha) vorhanden sind. Baubedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen sind temporär auf die Bauphase beschränkt.

Lokalklimatisch ggf. relevante Kleingehölze in den Siedlungen sind nicht betroffen, die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten. Die Entsiegelung derzeit bebauter und versiegelter Bereiche wirkt sich generell positiv auf Klima und Luft aus und leistet auch einen entsprechenden Beitrag zur Entgegenwirkung des globalen Klimawandels. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind ebenso nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ ERHOLUNG
Die Umgestaltung der Fläche von gewerblich genutzten Grundstücken zu einem Wohngebiet wird nicht als erheblicher Eingriff in das Ortsbild bewertet. Durch die Gestaltungsvorgaben für die nicht überbaubaren Flächen sowie die geplante Erhaltung der wenigen Gehölze im Plangebiet wird insgesamt sogar eine Erhöhung der innerörtlicher Grün- und Gehölzanteile und eine verbesserte Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Flächen mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sind vom Vorhaben nicht betroffen.

SCHUTZGUT MENSCH / GESUNDHEIT/ BEVÖLKERUNG (IMMISSIONEN/EMISSIONEN)
Das Plangebiet befindet sich südlich, westlich und nördlich von vorhandener Bebauung, die hauptsächlich durch eine Wohnnutzung sowie Gemeinbedarfsflächen geprägt wird. Westlich grenzen die Rodaer Straße und dahinter weitere Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen an. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „An der Rauda“ und eine geplante Privatstraße sowie an der Westseite über die Rodaer Straße.

Erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben oder von den umliegenden Flächen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Durch die Auflösung des bisherigen Gewerbebetriebs und die Umwandlung in eine Wohnbaufläche entsteht insgesamt eine Verbesserung der Situation, insbesondere für die umliegenden Wohngebiete.

SCHUTZGUT KULTUR-/ SACHGÜTER
Das Plangebiet ist bereits stark durch Bebauung und Versiegelung vorbelastet. Archäologische Funde sind daher im Plangebiet eher unwahrscheinlich, aber dennoch nicht völlig auszuschließen. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde des Saale-Holzlandkreises und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

Das überplante Gewerbegrundstück wird seitens des Flächeneigentümers aufgegeben, ein Konflikt entsteht dabei nicht.

Das östlich bereits entstandene, unmittelbar angrenzende Wohngebiet (Holzwerke Hermsdorf) sowie dessen Zufahrt (südlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzend) werden nicht beeinträchtigt. Temporäre baubedingte Behinderungen oder sonstige Auswirkungen sind dabei nicht erheblich, da diese nur vorübergehend stattfinden.

Im Plangebiet befinden sich keine weiteren bekannten Sachgüter.

SCHUTZGUT FLÄCHE
Das Bauvorhaben umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.727 m² (Brutto-Bauland, bislang Gewerbefläche, Scherrasen, Hecke). Abzüglich von geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße, 142 m²) entsteht ein Wohngebiet (Netto-Bauland, 3.585 m²) mit der GRZ 0,4 (->überbaubare Fläche ca. 1.434 m²). Eine Überschreitung um 50% der überbaubaren Fläche ist zulässig (-> zusätzlich 717 m² Versiegelung). Die Verbleibende Fläche (40 % des Netto-Baulandes) wird zukünftig als nicht überbaubare Fläche in Form von Gärten genutzt (1.434 m²). Anteilig ist in diesen Gärten eine 239 m² große Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern zum Erhalt der vorhandenen Hecke vorgesehen.

ABFÄLLE UND ABWASSER
Angaben zur Entsorgung von Abfällen und Abwasser sind Kapitel 5 zu entnehmen. Es erfolgt eine fachgerechte, ortsübliche Entsorgung über die jeweils zuständigen Entsorger.

NUTZUNG ERNEUERBARE ENERGIEN / EFFIZIENTE ENERGIENUTZUNG
Im Bebauungsplan ist die Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich zulässig. Energiesparende Bauweisen bei neuen Gebäuden sind zudem grundsätzlich anzustreben und teilweise auch über die aktuellen gesetzlichen Regelungen vorgegeben. Nähere Angaben zur Energieversorgung im Plangebiet sind Kapitel 5 zu entnehmen.

SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN
Es sind im Plangebiet keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu befürchten, die über das ortsübliche Maß (allgemeine Unwetter und Unfallrisiken) hinausgehen. Es soll lediglich ein Wohngebiet entstehen, das an sich keine erhöhten Risiken birgt.

FOLGEN DES KLIMAWANDELS
Die Folgen des Klimawandels sind genereller Natur. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann gezielt durch eine Reduzierung der Versiegelung (konkrete Festlegung der GRZ und insgesamt anteilige Entsiegelung im Vergleich zum Bestand) sowie durch Nutzung regenerativer Energien und energiesparenden Bauweisen ein Beitrag zu der lokalen Verbesserung des Ortsklimas erreicht werden. Die genannten Punkte werden alle im Plangebiet ermöglicht bzw. umgesetzt. Extremen Folgen des Klimawandels wie Starkregen, Dürre oder Hitzewellen kann man damit zwar nur bedingt entgegenwirken, kann aber einen lokalen Beitrag zur Milderung der Folgen des Klimawandels leisten.

WEITERE BELANGE NACH § 1 ABS. 7 BAUGB
Auswirkungen auf weitere Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB sind, über die oben dargestellten Sachverhalte hinaus, nicht betroffen bzw. sind keine entsprechenden übergeordneten Regelungen für das Plangebiet vorhanden (z.B. Luftreinhaltepläne etc.)

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG
Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND

DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sind Schädigungen der wild lebenden Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Nr. 1 bis 3) sowie der wild lebenden Pflanzen und ihrer Standorte (Nr. 4) verboten (Zugriffsverbote). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand (EHZ) einer lokalen Population einer Art verschlechtert.

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d).
Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b) der Richtlinie (FFH-RL).
Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz,- Transport- und Handelsverbot bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht zum Tragen kommt.

In einem ersten Schritt zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wird in einer Relevanzprüfung ermittelt, welche Arten bzw. Artengruppen im Plangebiet vorkommen können. Grundlage für die Erarbeitung des zu prüfenden Artspektrums (Relevanzprüfung) ist die Liste 1 „Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel)“ (Stand 16.11.2009, TLUG 2009) sowie die Liste 3 „Planungsrelevante Vogelarten in Thüringen“ (Stand August 2013) der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG 2013). Weiterhin werden auch die Arten der Liste 2 „Zusammenstellung der national streng geschützten Tier- u. Pflanzenarten in Thüringen (Arten gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG) (Stand 27.03.2009, TLUG 2009) berücksichtigt.

Im Zuge einer überschlägige Relevanzprüfung artenschutzrechtlich betroffener Arten ist festzustellen, dass die Planfläche potenziell Vorkommen von streng geschützten Tierarten (hier: Fledermäuse) und besonders geschützten Vogelarten besiedelt sein kann.
Weitere potenzielle Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten oder artenschutzrechtlich relevanter Arten (Anhang II/IV FFH-RL und weitere national streng geschützte Arten) aus anderen Artengruppen liegen nicht vor.

Für die o.g. potenziellen Artenvorkommen sind Schädigungs- und Tötungstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu prüfen. Nachfolgend werden die Auswirkungen, erforderliche Vermeidungs- und ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die jeweiligen Arten(gruppen)erörtert.

Fledermäuse

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht völlig auszuschließen. Gebäudebewohnende Arten wie die Zwergfledermaus und andere Arten könnten in den abzureißenden Gebäuden vorkommen. Gehölze mit entsprechenden geeigneten Habitateigenschaften sind dagegen nicht betroffen.

Im Zuge des Abrisses der vorhandenen Gebäude ist ein Verlust von Fledermausquartieren daher möglich. Das Eintreten des oben genannten Verbotstatbestandes ist demnach zunächst nicht völlig auszuschließen.

Vor Beginn der Abrissmaßnahmen ist das Gebäude daher durch einen Fachgutachter zu überprüfen (Artenschutzmaßnahme V1). Werden keine Fledermäuse und keine entsprechenden Quartiere festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Werden solche Vorkommen jedoch ermittelt, sind in Abstimmung mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Holzlandkreises vor Baubeginn geeignete Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse an

entsprechend geeigneten Ersatzstandorten zu schaffen, damit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten dauerhaft erhalten bleibt und somit das Eintreten des o.g. Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden kann.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt im vorliegenden Vorhaben für Fledermäuse nicht ein. Quartiere außerhalb des B-Plangebietes sind definitiv nicht betroffen. Die in Quartieren im Umfeld (Hermsdorf, Fledermäuse in Bäumen und Gebäuden) vorkommenden Populationen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Bauarbeiten und die Errichtung des Wohngebietes sind daher keine nennenswerten zusätzlichen Störungen, die merklich den Erhaltungszustand der lokalen Populationen beeinträchtigen, zu erwarten. Der entsprechende Verbotstatbestand tritt insgesamt gesehen nicht ein.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Wie bereits thematisiert, sind in den Gebäuden potenziell Vorkommen von Fledermäusen möglich. Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann somit im Zuge der Abrissmaßnahmen nicht völlig ausgeschlossen werden.

Um dies zu vermeiden, sind die Arbeiten zum Gebäudeabriss nur im Winterhalbjahr zwischen Mitte Oktober und Ende Februar durchzuführen. Zudem sind direkt vor dem Abriss Kontrollen der Gebäude auf Fledermausbesatz (z.B. auf Vorhandensein potenzieller Winterquartiere, Artenschutzmaßnahme V1) durchzuführen. Ggf. ist eine ökologische Baubegleitung für den gesamten Gebäudeabriss erforderlich, sofern ein Fledermausbesatz nicht vollständig vor Baubeginn ausgeschlossen werden kann. Die erforderliche Bauzeitenregelung bzw. Gebäudekontrolle kann das Eintreten des o.g. Verbotstatbestandes wirksam verhindern.

Auch betriebsbedingte, systematische Tötungswirkungen sind in einem Wohngebiet nicht erkennbar. Durch die Eingrünung des Gebietes und die Erhöhung des Gehölzanteils sind sogar positive Wirkungen auf Fledermäuse zu erwarten.

Avifauna

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna sind überwiegend nicht betroffen. Die im Ostrand des Plangebietes vorhandene Hecke und die darin potenziell vorhandenen Nester werden erhalten.

An den vorhandenen Gebäuden, die abgerissen werden sollen, ist ein Vorkommen gebäudebrütender Arten jedoch nicht völlig auszuschließen. Im Zuge des Abrisses der vorhandenen Gebäude ist ein Verlust von Brutplätzen einzelner Arten daher möglich. Das Eintreten des oben genannten Verbotstatbestandes ist demnach zunächst nicht völlig auszuschließen.

Vor Beginn der Abrissmaßnahmen ist das Gebäude daher durch einen Fachgutachter zu überprüfen (Artenschutzmaßnahme V1). Werden keine Brutvögel und/oder dauerhafte Niststätten (z.B. Schwalbennester) festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Werden solche Vorkommen jedoch ermittelt, sind in Abstimmung mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Holzlandkreises vor Baubeginn geeignete Nisthilfen für die jeweils ermittelten gebäudebrütenden Vogelarten an entsprechend geeigneten Ersatzstandorten zu schaffen, damit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten dauerhaft erhalten bleibt und somit das Eintreten des o.g. Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden kann.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt im vorliegenden Vorhaben für Vögel nicht ein. Die in der umliegenden Ortslage von Hermsdorf vorkommenden Vogelpopulationen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Bauarbeiten und die Errichtung des Wohngebietes sind daher keine nennenswerten zusätzlichen Störungen, die merklich den Erhaltungszustand der lokalen Populationen beeinträchtigen, zu erwarten. Der entsprechende Verbotstatbestand tritt insgesamt gesehen nicht ein.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Wie bereits thematisiert, sind in den Gebäuden potenziell Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten möglich. Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann somit im Zuge der Abrissmaßnahmen nicht völlig ausgeschlossen werden.

Um dies zu vermeiden, sind die Arbeiten zum Gebäudeabriss nur im Winterhalbjahr zwischen Mitte Oktober und Ende Februar durchzuführen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn vor den Bauarbeiten gesonderte Untersuchungen und eine explizite Freigabe des Baufeldes durch Sachverständige Gutachter erfolgt und die Ausnahme entsprechend bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt wird.

Auch betriebsbedingte, systematische Tötungswirkungen sind in einem Wohngebiet nicht erkennbar. Durch die Eingrünung des Gebietes und die Erhöhung des Gehölzanteils sind sogar positive Wirkungen auf die Avifauna zu erwarten.

Ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann insgesamt somit unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen verhindert werden:

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Bauzeitenregelung Gebäudeabriss

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen in Gebäuden und Gehölzen wird generell festgelegt, dass der Gebäudeabriss im B-Plangebiet außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen muss. Im Zeitraum vom 01. März bis 15. Oktober eines Jahres sind Abrissmaßnahmen damit unzulässig. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn vor den Bauarbeiten gesonderte Untersuchungen und eine explizite Freigabe des Baufeldes durch Sachverständige Gutachter erfolgt und die Ausnahme entsprechend bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt wird.

V2: Gebäudekontrolle

Direkt vor dem Abriss sind Kontrollen der Gebäude auf Fledermausbesatz (potenzielle Winterquartiere) durchzuführen. Ggf. ist eine ökologische Baubegleitung für den gesamten Gebäudeabriss erforderlich, sofern ein Fledermausbesatz nicht vollständig vor Baubeginn ausgeschlossen werden kann. Werden im Zuge der Kontrolle einzelne Fledermäuse festgestellt, so sind unverzügliche Rettungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen.

***Gutachten** zu potentiellen Vorkommen oder Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütenden Vogelarten eines Gebäudes des Betriebsgeländes der Firma Hermsdorfer Holzwerke GmbH & Co. KG Herr Nickel – 29.11.2021).*
Nachfolgend ist das Ergebnis des Gutachtens dargestellt:
"Auf Grund geplanter Abrissmaßnahmen wurde das leerstehende nordwestlich gelegene Gebäude (Rodaer Strasse 43, Abb. 1) der FA Hermsdorfer Holzwerke GmbH & Co. KG eingehend auf Hinweise zum Vorkommen von Fledermäusen, als auch von möglichen Brutplätzen von Vögeln untersucht.
In allen zu begutachtenden gebäudeteilen gab es keine Hinweise einer möglichen Nutzung durch Fledermäusde als auch Vögel. Die Begutachtung des Außenbereiches ergab ebenfalls keine erkennbaren Spuren einer Nutzung durch Vögel."

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Überwindung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für vorliegendes Vorhaben nur unter bestimmten Voraussetzungen notwendig. Werden im Zuge der Maßnahme V2 Fledermausquartiere und/oder dauerhafte Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (z.B. Schwalbennester) an den abzureißenden Gebäuden festgestellt, sind die dann entsprechend nach Abstimmung mit einem Gutachter erforderliche Ersatzquartiere und Ersatz-Nisthilfen als vorgezogene Maßnahme (A1: Installation von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse und Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter) entsprechend herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und (bei Erfordernis) vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen treten keine Schädigungs- und Tötungstatbestände für planungsrelevante Arten auf. Somit ist auch für keine Art eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Hinweis zum Artenschutz integriert.

UVP-PFLICHT
Der beabsichtigte Bebauungsplan unterschreitet die in § 13a BauGB genannte Schwellengröße von 20.000 m² deutlich (überbaubare Fläche: 2.151 m²) und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) geplant. Ein Bauvorhaben in der vorliegenden Grundfläche ist weder in Anlage 1 UVPG noch in Anlage 1 ThürUVPG als Vorhaben aufgeführt, das einer UVP, einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf.

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, sind alle potenziellen Beeinträchtigungen, die im Zuge der obenstehenden Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erörtert wurden, aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" und führen somit nicht zu entscheidungserheblichen Auswirkungen des Vorhabens. Andere Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter oder anderer Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB sind nicht erkennbar.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele NATURA 2000 Gebiete), die eine Anwendbarkeit des § 13a BauGB ebenso ausschließen würden, bestehen im vorliegenden Vorhaben nicht (keine entsprechenden Schutzgebiete betroffen).

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich vollständig im Eigentum der Hermsdorfer Holzwerke FuT GmbH & Co.KG, so dass die Grundstücksverfügbarkeit und damit die Realisierbarkeit des Plangebietes gesichert sind.

3.8 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur erschließbar. Alle Medien sind in den angrenzenden Straßenabschnitten vorhanden. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben.

4. PLANUNGSZIEL/PLANUNGSKONZEPT

4.1 Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von 6 Eigenheimen, unter Nachnutzung eines Altstandortes.

4.2 Planungskonzept

Städtebauliches Konzept
Das städtebauliche Konzept setzt die Struktur des östlich angrenzenden und in großen Teilen bereits bebauten Wohngebietes „Holzwerke Hermsdorf" fort. Das Gebiet fügt sich in das vorhandene Erschließungssystem über die Rodaer Straße und die Straße An der Rauda ein und ergänzt dieses. Mit dem Bebauungsplan wird die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für nachgefragte Wohnnutzung ermöglicht.

Im Plangebiet ist der Bau von 6 neuen Gebäuden möglich. Vier Baugrundstücke können von der Rodaer Straße bzw. von der Straße An der Rauda erschlossen werden. Für die Erschließung von zwei rückwärtigen Grundstücken ist eine von der Straße An der Rauda abzweigende Stichstraße vorgesehen, die im Bebauungsplan als Privatstraße festgesetzt wird.
Die mögliche Parzellierung entspricht den Grundstückszuschnitten und -größen des östlich angrenzenden Bebauungsplangebietes „Holzwerke Hermsdorf".

Bebauung
Die Festsetzungen orientieren sich am angrenzenden Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf". Im Plangebiet ist die Realisierung von 6 Einzel- bzw. Doppelwohnhäusern vorgesehen. Damit wird der existierenden Nachfragsituation in der Stadt Hermsdorf entsprochen.

Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass sich die neuen Gebäude in den Bestand des angrenzenden Wohngebietes - unter Beachtung der unterschiedlichen Dachformen - einordnen und keine Überhöhungen entstehen. Zugelassen sind Traufhöhen von 6,50 m über einem ausgewiesenen Bezugspunkt. Die unterschiedlichen Ausgangshöhen des vorgefundenen Geländes ermöglichen, unter Einhaltung der zulässigen Traufhöhe, eine gewisse Flexibilität und schaffen Möglichkeiten für die verschiedensten, individuellen Bauvorhaben.

Erschließung
Das Plangebiet wird aus westlicher Richtung über die Rodaer Straße und aus südlicher Richtung über die Straße An der Rauda, von der eine kurze private Stichstraße zur Erschließung von zwei Hinterliegergrundstücken abzweigt, erschlossen.
Ein- und Ausfahrten zu den neu zu bildenden Grundstücken sind ausschließlich über diese beiden öffentlichen Straße sowie über die private Stichstraße zulässig.

5. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Grundsätzlich ist die Versorgung des Planungsgebietes über Anbindungen an vorhandene Medien im öffentlichen Straßenraum technisch möglich.

5.1 Elektro-/Gasversorgung

Stromversorgung:
Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt in Zuständigkeit der Stadtwerke Jena Netze.
Ein Anschluss an die Stromversorgung ist grundsätzlich über eine Anbindung an den in der Rodaer Straße und in der Straße An der Rauda vorhandenen Leitungsbestand möglich.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesene Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist keine öffentliche Widmung vorgesehen (Privatstraße). In dieser privaten Straßenverkehrsfläche ist die Verlegung der erforderlichen Versorgungsanlagen im Strom erforderlich. Zur dauerhaften Sicherstellung der Versorgung der hinteren Grundstücke ist aufgrund der fehlenden Widmung eine dingliche Sicherung der Anlagen mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtwerke Jena Netze erforderlich. Deshalb wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrechten auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, zugunsten der Stadtwerke Jena Netze GmbH, festgesetzt.

Als Grundlage der elektrotechnischen Erschließung sind entsprechende vertragliche Regelungen abzuschließen.

Die Erschließungsplanung ist mit den Stadtwerken Jena Netze abzustimmen. Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen.

Gasversorgung
Die Gasversorgung des Gebietes erfolgt in Zuständigkeit der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.. Im Planbereich (Rodaer Straße) befinden sich Erdgasversorgungsanlagen des Unternehmens, mit abzweigendem Hausanaschluss.

Vor der Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen.
Vor dem Abriss der bestehenden Bebauung muss der vorhandene Gashausanschluss zurück gebaut werden.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist grundsätzlich über eine Anbindung an den vorhandenen Leitungsbestand möglich.

5.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Die Stadt Hermsdorf ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holzland. Vom Zweckverband als zuständiges Ver- und Entsorgungsunternehmen kann die Wasserver- und Abwasserentsorgung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgesichert werden, erfordert jedoch innere Erschließungsmaßnahmen. Voraussetzung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger/ Vorhabensträger und dem Zweckverband.

Wasserversorgung

- Die Trinkwasserversorgung der geplanten an die Rodaer Straße angrenzenden nördlichen Grundstücksparzelle des vorgenannten, zur Teilung vorgesehenen Grundstückes, erfolgt über den bestehenden Trinkwassergrundstücksanschluss, welcher an die in der Rodaer Straße verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung GGG 300 angeschlossen ist.
- Die südliche, an die Rodaer Straße angrenzende Eckgrundstücksparzelle sowie die anderen vier geplanten Parzellen, können an die in der Straße „An der Rauda" verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung PE 100 angeschlossen werden. Hierbei ist bei den beiden hinteren nicht direkt an die Straße „An der Rauda" angrenzenden geplanten Bauparzellen, im privaten Wegbereich unmittelbar nach der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich je ein Wasserzählerschacht zu errichten.
- Im Zuge der Erschließung sind durch den Erschließungsträger zu seinen Lasten die jeweiligen Trinkwassergrundstücksanschlüsse bis in die Grundstücksparzellen vorzuverlegen.
- Der Zweckverband liefert das Wasser als Trinkwasser unter dem Druck und der Beschaffenheit, die in dem betreffenden Abschnitt des Versorgungsgebietes üblich sind, entsprechend den jeweils geltenden Rechtsvorschriften und den anerkannten Regeln der Technik.

Abwasserentsorgung

- Bei den beiden geplanten an die Rodaer Straße angrenzenden westlichen Grundstücksparzellen des vorgenannten zur Teilung vorgesehenen Grundstückes, ist bereits je Parzelle ein Mischwassergrundstücksanschluss vorhanden. Diese sind zum Anschluss der jeweiligen Grundstücksentwässerungsanlage hier im Mischsystem zu nutzen.
- Zur Abwasserableitung der anderen vier geplanten Parzellen sind die Verlängerung und/bzw. eine Dimensionserweiterung des in der Straße „An der Rauda" bestehenden Schmutzwasserkanals sowie Regenwasserkanals (Bestand jeweils PP 200) bis zum Anschluss der westlichsten geplanten Parzelle erforderlich. Die Bauparzellen sind jeweils mit einem Schmutz- und Regenwassergrundstücksanschluss auszustatten. Hierbei ist bei den beiden hinteren, nicht direkt an die Straße „An der Rauda" angrenzenden geplanten Bauparzellen, im privaten Wegbereich, unmittelbar nach der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich, je Parzelle ein Schmutz- und ein Regenwassergrundstücksanschluss zu errichten. Die abwasserseitige Erschließung der Parzellen erfolgt durch den Erschließungsträger zu dessen Lasten.
- Auf den jeweiligen Grundstücksparzellen anfallendes häusliches Schmutzwasser ist ungeklärt den öffentlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal zuzuführen.
- Die erforderliche Dimensionierung der Entwässerungsleitungen, insbesondere der bestehenden Regenentwässerung, einschließlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens, sind dem ZWA vor Baubeginn und Abschluss des Erschließungsvertrages nachzuweisen.
- Wie im B-Plan des Wohngebietes „An der Rauda" festgesetzt, ist auch hier je Bauparzelle das von den versiegelten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor der Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal (Mischwasserkanal in der Rodaer Straße) einer **Retentionszisterne** mit mind. **3 m³ Rückhaltevolumen** zuzuführen. Der auf **0,5 l/s gedrosselte Ablauf** in den Regenwasserkanal hat so zu erfolgen, dass regelmäßig dieses freie Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag zur Verfügung steht. Zur privaten Regenwassernutzung ist eine entsprechend größere Zisterne zu wählen. Hierbei wird der gedrosselte Ablauf so installiert, dass das Mehrvolumen in der Zisterne zur Nutzung verbleibt. Überschüssige bzw. nicht verwertbare Mengen sind wie vorgenannt gedrosselt abzuleiten bzw. können, bei entsprechendem Versickerungsnachweis, auf dem Grundstück verbleiben.
- Generell ist unter Beachtung der geologischen Bedingungen und in Trinkwasserschutzzonen die Zustimmung der zuständigen unteren Wasserbehörde vorausgesetzt, entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes nicht behandlungsbedürftiges, unbelastetes Niederschlagswasser vorrangig am Anfallort oder im Grundstück zu verwerten und/oder bei nachgewiesener Versickerungsmöglichkeit zu versickern. Die Versickerung hat Vorrang vor der Ableitung und unterliegt der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung -ThürVersVO vom 3. April 2002. Sie hat mittels geeigneter Versickerungsanlage, gefahrlos ohne Beeinträchtigung Grundstücke Dritter zu erfolgen. Nicht verwert- oder versickerbare Mengen sind wie vorbenannt gedrosselt abzuleiten.

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III bedarf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gem. § 8 WHG der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist darüber hinaus ein Versickerungsgutachten erforderlich.

Bei Grundstückserschließungen gemäß § 127 ff Baugesetz und § 7 ThürKAG hat der Grundstückseigentümer in Form eines Herstellungsbeitrages die anteilig entstehenden Kosten der Erschließungsanlagen für Abwasser zu erstatten, die mit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasserentsorgungseinrichtungen durch das erschließungsfähige Grundstück entstehen.

Löschwasser:
Eine Löschwasserbereitstellung ist, analog zum Wohngebiet Holzwerke Hermsdorf, über das öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen. Für den Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h für eine Dauer von mind. 2 h erforderlich.

Für das östlich angrenzende Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf" bestätigte der ZWA „Thüringer Holzland", dass zum Zwecke der Brandbekämpfung Trinkwasser in der erforderlichen Menge aus dem Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden kann. Dafür stehen mehrere Hydranten zur Verfügung. Der Unterflurhydrant UFH 049 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planbereichs des B-Planes „Rodaer Straße". Bei diesem Hydranten beträgt die mögliche Entnahmemenge 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden (siehe nachfolgender Hydrantenplan).

Hydrantenplan (übergeben mit Löschwasserauskunft des ZWA Thüringer Holzland vom 22.07.2020 für das Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf")

Damit kann der Löschwasserbedarf gedeckt werden.

5.3 Telekommunikation

Da der im Planbereich noch vorhandene Betriebssitz der Hermsdorfer Holzwerke FuT GmbH & Co.KG seitens der Telekom und der Thüringer Netkom bereits erschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass Anschlussmöglichkeiten für die neuen Baugrundstücke bestehen.

5.4 Fernwärme

Für die Fernwärmeversorgung in Hermsdorf sind die Stadtwerke Jena zuständig. Der Planbereich ist jedoch nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Ein Anschluss ist auch nicht vorgesehen.

5.5 Müllentsorgung

Das Gebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Hermsdorf angebunden. Auf den Grundstücken sind Mülltonnenstandplätze vorzusehen. Die Behältnisse sind am Entsorgungstag zum öffentlichen Verkehrsraum zu bringen.

Für Altglas ist ein Containerstellplatz im Wohngebiet „Hermsdorfer Holzwerke“, an der Zufahrt zur Umgehungsstraße, vorhanden.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:
Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Der Standort soll in erster Linie der Schaffung von in der Kernstadt benötigtem Wohnraum dienen. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Einschränkung der im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen.

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für sportliche Zwecke.

Diese Angebote (Lebensmittelmarkt, Bäcker, Fleischer, Sportplatz, Bolzplatz, Turnhalle, Freibad, Hallenbad) sind in der Stadt Hermsdorf und im nahegelegenen Bad Kosterlausnitz in ausreichendem Umfang vorhanden und gut erreichbar. Die Erhaltung einer größtmöglichen Wohnruhe stellt das Hauptanliegen bei der Wahl der möglichen Festsetzungen dar.
Die geringe Gebietsgröße lässt des Weiteren darauf schließen, dass diese Einrichtungen (insbesondere Läden) nicht wirtschaftlich arbeiten können, wenn sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen sollten. Des Weiteren würde ein unnötiger Besucherverkehr erzeugt, der der Wohnruhe entgegensteht.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen. Der Erhalt einer größtmöglichen Wohnruhe steht im Vordergrund.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) werden zugelassen, um die Möglichkeit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

Mit dieser Ausweisung entspricht das Gebiet der umgebenden Ortsstruktur. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine gewisse Funktionsvielfalt, ohne die angestrebte Wohnqualität negativ zu beeinflussen.

Die Errichtung von Windrädern jeder Art wird ausgeschlossen. Gründe sind die angestrebte Wohnruhe und die geringe Größe des Gebietes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) festgesetzt.

Grundflächenzahl:
Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird mit 0,4 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke wird auf diese Weise gesteuert. Die Realisierung eines ausreichenden Freiraumanteils im Plangebiet ist möglich (positive Auswirkungen bezüglich des Ortsbildes, Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt). Die Vorgaben der umgebenden Siedlungsstruktur (insbesondere Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“) werden fortgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird zugelassen, um innerhalb der Grundstücke insbesondere ausreichend PKW-Parkmöglichkeiten gewährleisten zu können.

Traufhöhe:
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe festgesetzt. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade/ Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt). Bei Flachdächern sind erforderliche Umgrenzungen (z. B. Attika bei kiesbedeckten Dächern) einzubeziehen. Hier ist der oberste Abschluss der Außenwand maßgebend. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die ausgewiesenen Bezugshöhe von 337,30 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die max. Traufhöhe ist wie folgt festgesetzt.
- Baufeld entlang der Rodaer Straße TH = 5,00 m
- Baufeld westlich des Plangebietes "Holzwerke Hermsdorf" TH = 6,50 m

Die Festsetzungen der Traufhöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen. Es wird eine Traufhöhe festgelegt, die der vorhandenen Topographie und der Lage der Planfläche in der Ortslage Hermsdorf gerecht wird.

Im östlichen, etwas tiefer liegenden Planbereich (unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe), können höhere Gebäude errichtet werden. Straßenbegleitend zur Rodaer Straße wird eine geringere Traufhöhe festgesetzt, um dem Umgebungsbestand zu entsprechen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise
Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten.
Durch diese Festsetzung wird eine Durchlässigkeit (Belichtung, Belüftung) im Plangebiet gewährleistet. Die umgebende Bebauungsstruktur wird aufgenommen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenem, selbstständig nutzbarem Wohngebäude zulässig sind. Auf diese Weise soll eine kleinteilige Bebauung, die in dem kleinen Plangebiet gewollt ist und in Hermsdorf häufig nachgefragt wird, gewährleistet werden.

überbaubare Grundstücksflächen
Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude angeordnet werden. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist vorhanden.
Eine lebendige Darstellung der Gebäude im Straßenraum durch leichte Versprünge der Raumkanten wird ermöglicht. Ein erlebnisreicher Charakter innerhalb des Gebietes kann entstehen. Mit der Festlegung der Baufelder wird eine grundlegende, städtebauliche Ordnung geschaffen und die Spielräume auf ein nötiges Maß beschränkt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Treppen, Treppenaufgänge und dafür notwendige Überdachungen, Windfänge usw., wird bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen, um wie beschrieben einen lebendigen Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten und Raum für individuelle Lösungen zu lassen.

6.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind sie nur im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig, ausgenommen Aufstellplätze für Mülltonnen.

Bei der Errichtung dieser Nebenanlagen müssen somit bestimmte Bereiche (Vorgärten) freigehalten werden. Eine Grenzbebauung zum Straßenraum und die damit verbundene negative Wirkung im Straßenraum werden vermieden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers und Oberflächenwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.
Auf diese Weise können erforderliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse in unmittelbarer Nähe zu Anschluss- bzw. Übergabepunkten platziert werden. Des Weiteren ist die Realisierung der Regenwasserzisterne an der grundstücksbezogenen, erforderlichen Stelle möglich.

6.5 Garagen, Carports, Stellplätze,

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen und Carports sind mindestens 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen. Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

Durch diese Festsetzungen soll insbesondere gewährleistet werden, dass eine gezielte Anordnung und Bündelung von Garagen, Carports und Stellflächen erfolgt und so eine Optimierung der dafür erforderlichen Erschließungswege umgesetzt werden kann.

6.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Das Plangebiet wird durch die Rodaer Straße und die Straße An der Rauda erschlossen. Beide Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und erschließen 4 angrenzende Grundstücke.
Der den Planbereich unmittelbar begrenzende Abschnitt der Straße An der Rauda gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hermsdorfer Holzwerke".

Beide Straßen sind so ausgelegt, dass sie durch 3-achsige Müllfahrzeuge und die Feuerwehr befahrbar sind. Wendeanalagen sind auf Grund der Einbindung der Straßen in das vorhandene Verkehrsnetz nicht erforderlich.

Planerisches Prinzip war eine optimale Einbindung in das vorhandene Straßennetz sowie das Bemühen um eine wirtschaftliche Flächenausnutzung durch die Fortsetzung der Grundzüge der vorhandenen Erschließungsstruktur.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zwei der sechs geplanten Grundstücke sind nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen. Um diese zu erschließen, wird im Bebauungsplan eine von der Straße An der Rauda abzweigende Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Privatstraße", festgesetzt. Der Stadt entstehen daraus keine Kosten.
Die Privatstraße ist für die verkehrstechnische Erschließung der beiden rückwärtigen Grundstücke erforderlich. Aber auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in diesem Straßenraum, ab Übergabepunkt im öffentlichen Bereich, zu verlegen.

Da für 3-achsige Müllfahrzeuge im Bereich der Privatstraße keine Wendemöglichkeit besteht, sind die Mülltonnen am Entleerungstag an der Straße an der Rauda abzustellen.

Ruhender Verkehr
Der ruhende Verkehr wird vorrangig auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Entsprechende Flächen sind von den Bauherren auf den Grundstücken vorzusehen. Öffentliche Pkw-Stellplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen.

6.7 Grünflächen

Im Plangebiet sind keine gesonderten öffentlichen oder privaten Grünflächen vorgesehen. Lediglich die nicht überbaubare Fläche des Wohngebietes ist als Grünfläche zu bewerten. Hierfür werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung sowie zum Erhalt vorhandener Gehölze getroffen.

6.8 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Realisierung einer zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung). Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt das Angebot an wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen sowie eine günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Das Vorhandensein einer günstigen ÖPNV-Anbindung sowie das Angebot von attraktiven Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr wirken sich positiv auf eine mögliche Steigerung der Nut-

zung des öffentlichen Nahverkehrs aus (Verringerung CO_2 – Ausstoß). Das Plangebiet berücksichtigt einer Vielzahl dieser Vorgaben:

- Nutzungsmöglichkeiten des ÖPNV (Bus)
- der Wohnungsneubau ermöglicht die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten, Optimierung von Betriebskosten ist die Folge;
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO_2- absorbierende Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) gemäß Festsetzung;
- Möglichkeit der Nutzung Regenerativer Energien (Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)

Das Ziel der Entwicklung einer Innenverdichtung unter der Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen steht demnach in Einklang mit den Klimaschutzzielen.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauweise, Gebäudehöhe, GRZ zur Definition eines hohen Freiraumanteils, allgemeine Zulässigkeit von regenerativen Energien

Außerdem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern auf Nebengebäuden eingeräumt bzw. festgesetzt. Auf diese Weise kann ein Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet geleistet werden.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgegeben.
Des Weiteren erfolgen Festlegungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Integration von Grünelementen (Baumpflanzungen) zur Erhaltung/Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse. Dies trägt, neben einer Durchgrünung, zur Reduzierung des CO_2-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei (Minimierung des Aufheizeffektes).

6.9 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Das Plangebiet stellt gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die insgesamt zu erwartende Verringerung der versiegelten Fläche ist insgesamt sogar eine Verbesserung der Umweltsituation festzustellen.

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen der Planung für die Menschen und die Natur zu verhindern oder mindestens zu begrenzen.
Die für den Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und damit zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Verbesserung der Frischluftqualität des Wohngebietes.

6.9.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

G1 - Baumpflanzung im Baugrundstück
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen.

G2 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes
Die gemäß GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung der Flächen ist, zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen aus Maßnahme G1, mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen herzustellen. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

6.9.2 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

S1 – Erhalt Hecke

Die vorhandenen Gehölze im Bereich S1 sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen.

6.9.3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Vorschlag geeigneter schmalkroniger Laub-/ Obstbäume für Gestaltungsmaßnahme G1

Laubbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Columnare'), Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Olmstedt'), Blumenesche (*Fraxinus ornus* ‚Mescek'), Japanische Zierkirsche (*Prunus serrulata* ‚Amanogawa'), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Lucas'), Säulen – Fächerblattbaum (*Ginkgo biloba* ‚Princeton Sentry'), Pyramideneiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata Koster'), Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus x hollandica* 'Lobel')

Obstbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Kulturapfel (*Malus domestica*), Kulturbirne (*Pyrus communis*), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (*Prunus domestica*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Süßkirsche (*Prunus avium*).

6.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Die folgenden Maßnahmen bzw. Vorgaben dienen der Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen, insbesondere aber auch dem Artenschutz.

Artenschutz

V1: Bauzeitenregelung Gebäudeabriss

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen in Gebäuden und Gehölzen wird generell festgelegt, dass der Gebäudeabriss im B-Plangebiet außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen muss. Im Zeitraum vom 01. März bis 15. Oktober eines Jahres sind Abrissmaßnahmen damit unzulässig. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn vor den Bauarbeiten gesonderte Untersuchungen und eine explizite Freigabe des Baufeldes durch Sachverständige Gutachter erfolgt und die Ausnahme entsprechend bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt wird.

V2: Gebäudekontrolle

Direkt vor dem Abriss sind Kontrollen der Gebäude auf Fledermausbesatz (potenzielle Winterquartiere) durchzuführen. Ggf. ist eine ökologische Baubegleitung für den gesamten Gebäudeabriss erforderlich, sofern ein Fledermausbesatz nicht vollständig vor Baubeginn ausgeschlossen werden kann. Werden im Zuge der Kontrolle einzelne Fledermäuse festgestellt, so sind unverzügliche Rettungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen.

A1: Installation von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse und Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter

Werden im Zuge der Maßnahme V2 Fledermausquartiere und/oder dauerhafte Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (z.B. Schwalbennester) an den abzureißenden Gebäuden festgestellt, sind nach Abstimmung mit einem Gutachter erforderliche Ersatzquartiere und Ersatz-Nisthilfen als vorgezogene Maßnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6.9.5 Sonstige Hinweise

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll ausschließlich von bereits überbauten/versiegelten Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Schutz des Bodens und des Grundwassers
Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend und unter Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorgaben extern zu verwerten.
Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegrünung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (siehe einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben aber auch am Anspruch der Umsetzung von Individualbauten. Bei der heutigen Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am Umgebungsbestand, um den Gebietscharakter entsprechend fortzusetzen. Sie stellen Mindestanforderungen dar und sollen den Bauherren dennoch ausreichend Individualität ermöglichen.

7.1 Dachausbildung

Alle Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit Dachneigung von 22° bis 45° bzw. straßenbegleitend zur Rodaer Straße von 35° bis 45° zu realisieren. Dies wird wie folgt begründet:
Für das an den Bebauungsplan „Holzwerke“ angrenzende Baufeld wird die dort schon vorhandene Dachneigung von 35° bis 45°, zur Wahrung des Ortsbildes in diesem Gebiet, fortgesetzt. Entlang der Rodaer Straße befindet sich die Altbebauung mit steilen Satteldächern. Deshalb erfolgt in diesem Bereich, zur Einfügung der Neubebauung in den Bestand, eine Festsetzung der Dachneigung von 35° bis 45°.

Für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen sowie für Nebengebäude sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und gleiche Dachneigung aufweisen. Die Traufe und der First sind in der Höhe durchgehend auszuführen. Die Dachdeckungen müssen in Material, Struktur und Farbe einander entsprechen.

Anlagen zur solaren/ regenerativen Energieerzeugung, wie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert bzw. aufgebaut werden.

7.2 Fassade

Fassadenverkleidungen mit glasierten und glänzenden Materialien sind unzulässig.
Damit soll die Ortstypik gewahrt werden.

8. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m²	%
Geltungsbereich	3.727 m²	100,00 %
davon:		
Wohnbaufläche (Nettobauland)	3.585 m²	96,19 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	142 m²	3,81 %

9. KOSTEN

Die Kostenübernahme für die Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen
- Stärkung des funktionsteiligen Mittelzentrum Hermsdorf/ Bad Klosterlausnitz als Wohn- und Arbeitsplatzstandort sowie Leistungsträger im ländlichen Raum
- Nachnutzung einer Revitalisierungsfläche im Innenbereich zur Intensivierung der Wohnfunktion der Stadt Hermsdorf
- Schaffung eines Wohnbaulandangebotes zur Deckung des gemeindlichen Bedarfs und Vermeidung des Wegzugs Bauwilliger
- Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerung bzw. möglicher Bevölkerungszuwachs in geringfügigem Umfang
- Sicherung von Arbeitskräften des ortsansässigen Gewerbes und ortsansässiger Institutionen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur benachbarten/angrenzenden Bebauung durch gezielte Festsetzungen

Auswirkungen auf den Verkehr
- geringe Auswirkungen durch Realisierung eines kleinen Baugebietes mit Einbindung in das vorhandene Straßenverkehrsnetz

Auswirkungen auf den Naturraum
- Festsetzung einer GRZ von 0,4 und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherren/ Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten/ Satzungen regeln.

12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von ·Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74).

Regionalplan Ostthüringen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2012 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012)

Regionalplan Ostthüringen – Entwurf zur Anhörung/ Öffentliche Auslegung / 2019

Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025. In Kraft getreten durch die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl Nr. 6, S. 205)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30. November 2009 (Vogelschutzrichtlinie, ABl. EU L20/7 vom 26.01.2010), zuletzt geändert durch Richtlinie 2019/1010 EU des Rates vom 06.06.2019 (ABl. EU Nr. L 170 vom 25.06.2019, S. 115).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie) vom 21.Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.92, S. 7-50), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EU Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-199).

Gutachten, Literatur, Internet und sonstige Quellen

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384

PENDLERATLAS (2021): Pendlerströme und Statistiken für Deutschland (November 2021) https://www.pendleratlas.de/thueringen/saale-holzland-kreis/hermsdorf/

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (TLBG 2021): Geoportal-TH.de. Geodatenserver Thüringen (Geoproxy). Geodateninfrastruktur Thüringen (GdI TH). http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp Stand 05.11.2021

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2021): TLUBN Umwelt regional. Landkreis Saale-Holzlandkreis. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/shk/shk02.html Stand 05.11.2021

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (HRSG.) (2021): Kartendienste der TLUBN (Geologische Karte GK25; Bodengeologische Konzeptkarte BGKK 100). https://antares.thueringen.de/cadenza/;jsessionid=6731BEE35B24FA99AE2CAC62B678F32F Stand 05.11.2021

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 1 – Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel): - In: Artenlisten von Thüringen 2009: http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/artenliste_1_europarechtlich_____geschuetzten_tier_pflanzenarten_thueringen_ohne_voegel_270309.pdf

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 2 – Zusammenstellung der national streng geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel): - In: Artenlisten von Thüringen 2009: http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/artenliste_2_national_____geschuetzten_tier_pflanzenarten_thueringen_ohne_voegel_270309.pd

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 3 –Zusammenstellung der planungsrelevanten Vogelarten von Thüringen: -In: Artenlisten von Thüringen 2009:http://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/2013_planungsrel_vogelarten.pdf