

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum

**BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET
„AM JENAER WEG“**

STADT BAD SULZA / OT HERMSTEDT



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) – geoproxy.thuringen.de (entnommen am 20.04.2022)

INHALTSÜBERSICHT:

	Seite
1. Anlass / Ziel der Planung / Konzept	1
2. Verfahrensablauf	2
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4

1. Anlass / Ziel der Planung / Konzept

Anlass/Ziel

Für das Gebiet südlich der „Hermstedter Straße“ im Ortsteil Hermstedt soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und kann über angrenzende Verkehrsflächen infrastrukturell erschlossen werden.

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

Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland ist die Entwicklung eines Wohnangebotes in verschiedenen Segmenten erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ca. 10 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Es gilt, die nachfolgende Grundstücknutzung vorzubereiten und die Eigentumsbildung der Bevölkerung als eine Voraus

Planungskonzept

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden mehrerer Planungsalternativen (Anordnung der Erschließungsstraße und der Gebäude) für die Fläche untersucht. Dabei spielte neben städtebaulichen Vorgaben (Raumkanten, Gebäudekubatur usw.) auch eine gebietsverträgliche Einordnung in den Landschaftsraum (Vermeidung von Störwirkungen) eine Rolle.

Im Ergebnis, unter Abwägungen aller relevanten Rahmenbedingungen, entstand ein erster Planentwurf, der die Grundlage des Bebauungsplanes (Vorentwurf) bildet. Er beinhaltet eine optimierte Flächenausnutzung, städtebauliche Vorgaben (z.B. Anordnung der Baugrenzen, Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) und eine realisierbare Verkehrserschließung unter Beachtung aller Verkehrsteilnehmer. Des Weiteren flossen wirtschaftliche Betrachtungen in die Variantenbearbeitung ein.

Im Ergebnis der Wohnbauflächenbedarfsanalyse und dem daraus resultierenden Bedarf fand eine Reduzierung der Bauflächen statt. Im Ergebnis können 10 Einfamilienhäuser am Standort errichtet werden. Eine Anpassung des Erschließungssystems wurde ebenfalls erforderlich. Der Versiegelungsgrad kann weiter reduziert und ein Hinauswachsen der Bebauung in den Landschaftsraum verhindert werden. Die Grenze der sich östlich des Plangebietes befindlichen Gebäude wird aufgenommen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östliche an der Plangebietsgrenze verlaufende Straße „Der Jenaer Weg“. Die innere Erschließung erfolgt mittels einer an die vorgenannte Straße angeschlossene innere Erschließungsstraße. Für Fußgänger ist eine Anbindung an den westlich befindlichen Feldweg (Flurstück 411) mittels Wiesenweg geplant, sodass das für Fußgänger eine Durchgängigkeit gegeben ist.

Die Gebäude sind entlang der inneren Erschließung angeordnet. Um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden, sind am südlichen und nördlichen Plangebietsrand Grünstreifen angeordnet. Laubbäume und

Feldgehölze stellen eine Abgrenzung zur Landwirtschaftsfläche und einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum dar. Auch in Richtung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gibt es eine solche begrünte Abgrenzung. Im Süden ist im Plangebiet ein den Grundstücken zugeordnete Grünstreifen (Baum-Strauch-Hecke) vorgesehen. Insgesamt weisen die großzügig geplanten Grundstücke einen sehr hohen Grünanteil (Hausgärten) auf.

2. Verfahrensverlauf

Planverfahren

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

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden durchgeführt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Der Stadtrat der Stadt Bad Sulza hat in einer öffentlichen Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Jenaer Weg“ beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 4/2021 der Stadt Bad Sulza am 22.04.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Folgende Gutachten wurde zum Vorentwurf erstellt und fanden in diesem Beachtung:

- Dr. Aust & Partner Ingenieurbüro für Umweltschutz (24.03.2021): Geruchsimmisionsprognose
- WEIPERT, J. (2020): SPA-Verträglichkeitsstudie für das Bauvorhaben „Wohnbebauung Hermstedt“ (Landkreis Weimarer Land/Thüringen). Abschlussbericht. Arbeit im Auftrag der „Immobilien und Projektentwicklung S. Oberländer“ (Suhl)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslage vom 03.05.2021 bis 07.06.2021 durchgeführt. Über die Auslage und der damit verbundenen Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern, wurde im Amtsblatt Nr. 4/2021 der Stadt Bad Sulza am 22.04.2021 informiert.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2021 frühzeitig an der Planung (Vorentwurf) beteiligt.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfs beachtet.

Folgende Gutachten wurde zum im Ergebnis des Vorentwurfes zum Entwurf erstellt und fanden in diesem Beachtung:

- GEOTECHNIK DR. NOTTRODT WEIMAR GMBH (2020): HYDROGEOLOGISCHER BERICHT. Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit Erschließungsgebiet Hermstedt. Gutachten im Auftrag der Immobilien und Projektentwicklung S. Oberländer e. Kf
- WEIPERT, J. (2021): Artenschutzrechtliche Beurteilung für das Bauvorhaben „Wohnbebauung Hermstedt“ (Landkreis Weimarer Land/Thüringen). Abschlussbericht. Arbeit im Auftrag der „Immobilien und Projektentwicklung S. Oberländer“ (Suhl)

Der Stadtrat der Stadt Bad Sulza hat am 18.11.2021 in öffentlicher Sitzung den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Jenaer Weg“ gefasst und die Auslage beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 07.01.2022 bis einschließlich 11.02.2021 öffentlich ausgelegt sowie auf der Website der Stadt Bad Sulza eingestellt. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12/2021 der Stadt Bad Sulza am 24.12.2021.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis der Beteiligung zum Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden Bedenken und Hinweise berücksichtigt bzw. abgewogen.

Der Abwägungsbeschluss wurde am 17.03.2022 durch den Stadtrat der Stadt Bad Sulza gefasst.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führten zu keiner Planänderung, die eine erneute Auslage erforderlich machte.

Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Aufgrund des Fehlens einer bereits vorliegenden, umweltrelevanten Information (SPA-Verträglichkeitsstudie) im Rahmen der Auslage vom 07.01.2022 – 11.02.2022 macht sich eine erneute öffentliche Auslage des Entwurfes erforderlich. Inhaltliche Änderungen am Planentwurf wurden nicht vorgenommen, der Planentwurf vom Oktober 2021 galt unverändert.

Da keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen wurden fand die Auslage in verkürzter Form vom 01.04.2022 bis 19.04.2022 statt.

Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3/2022 der Stadt Bad Sulza am 25.03.2022.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB gilt: "Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden." Diese Unterrichtung wurde mit Schreiben vom 30.03.2022 vorgenommen.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht. Eine erneute Abwägung war somit nicht erforderlich. Der Abwägungsbeschluss vom 17.03.2022 blieb bestehen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat am 19.05.2022 gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Wohngebiet "Am Jenaer Weg" in Bad Sulza, im Ortsteil Hermstedt, stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar.

Beeinträchtigungen der gemäß §1 Abs. 7 und §1a BauGB bewertungsrelevanten Schutzgüter, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, werden umfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 und § 18 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Der Standort des Plangebietes befindet sich im Außenbereich. Die Planfläche, bestehend aus Acker, Grünland, Brachflächen, Gehölzen und bestehenden Verkehrsflächen. Er wird umgrenzt von der Kreisstraße K103 im Norden, dem Jenaer Weg im Osten, Ackerflächen im Süden und Südwesten und einem Grasweg mit einem Kleingarten im Westen.

Durch die Planung erfolgt ein Verlust von naturnahem Boden, sowie von Lebensraum für die Fauna (v.a. Ruderalfluren, Acker, Intensivgrünland). Die neuen Wohngebäude entstehen im derzeitigen Ortsrandbereich. Insgesamt ist das Plangebiet randlich aufgrund der benachbarten K103 sowie der nördlich gelegenen, vorhandenen Dorfbebauung, sowie sonstigen bereits versiegelten Flächen (Fußweg, Gartenhaus) als vorbelastet einzustufen. Durch die Realisierung unterschiedlicher Maßnahmen werden Umweltbelastungen vermieden, reduziert und ausgeglichen. Weiterhin sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Mit Hilfe eines Monitorings werden weitere ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt und des Landschaftsbildes vermieden.

Die Versiegelung und Bebauung finden überwiegend auf bislang unversiegelten Flächen statt. Im Plangebiet wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,25 angestrebt, den Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Dennoch entsteht durch Flächenversiegelung und Biotopverlust ein Eingriff, der auszugleichen ist. Anteilig kann dies durch Entsiegelung kleinerer Flächen im Plangebiet (Maßnahme A3), durch Anlage eines Gehölzstreifens am Rand der K103 (Maßnahme A2, A5), durch eine Eingrünung der Baufläche nach Süden (breite Hecke, Maßnahme A1), durch Begrünung der zentralen öffentlichen Grünflächen (Maßnahme A4) sowie durch Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken (Maßnahme G1) erfolgen. Der verbleibende Eingriff wird über externe Kompensationsmaßnahmen kompensiert (Entwicklung naturnaher Laubwaldbestände/ Laubwälder in Bad Sulza, E1).

Artenschutzrechtliche Konflikte sind gemäß Gutachten nicht festzustellen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG konnten dabei unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahme alle ausgeschlossen werden:

→ bauzeitliche Beschränkungen für Gehölzbeseitigung (Maßnahme V1)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auch eine Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung aller erforderlichen Maßnahmen (incl. der noch offenen externen Ersatzmaßnahmen) **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist. Somit kann der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes fanden eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und Richtlinien (Thüringer Bilanzierungsmodell zur Berechnung des Ausgleichs) Beachtung, die die Grundlage verschiedener Festsetzungen (z. B. grünordnerische Festsetzung) Beachtung.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so dass keine erneute Auslage und Beteiligung der Betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich war.

Behördenbeteiligung

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

Es wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 17 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 10 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 zum Entwurf aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Erarbeitung einer Wohnbauflächenbedarfsprognose zum Bedarfsnachweis
- Reduzierung der Bauplätze und Veränderung des Erschließungssystems
- Integration von Ausgleichsmaßnahmen
- Ergänzung der Aussagen zur Ver- und Entsorgung
- Anpassung der Pflanzlisten
- Integration der Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose
- Ergänzung der auf der Planzeichnung enthaltenen Hinweise
- Integration von Festsetzungen im Bereich des Schutzstreifen des Freileitung

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

Es wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 15 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 12 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 zum Entwurf aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Klarstellung der Bilanzierung und Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme E 1
- Ergänzung der Aussagen zur Löschwasserversorgung
- Ergänzung der auf der Planzeichnung enthaltenen Hinweise

Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden eine Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben.

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

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Konkretisierung des Nutzungsinhaltes der privaten Grünfläche

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden eine Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben.

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

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Klarstellung der Begründung im Kapitel Fauna

Aufgrund des Fehlens einer bereits vorliegenden, umweltrelevanten Information (SPA-Verträglichkeitsstudie) im Rahmen der Auslage vom 07.01.2022 – 11.02.2022 macht sich eine erneute öffentliche Auslage des Entwurfes erforderlich.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht. Eine erneute Abwägung war somit nicht erforderlich.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Wohngebiet „Am Jenaer Weg“ beigefügt.

Bad Sulza, den 16.06.2022



Bürgermeister

Stadt Bad Sulza
Dirk Schütze
- Bürgermeister -
Markt 1 - 99518 Bad Sulza
Tel.: 036461 241-0 Fax: 036461 241-12
Mail: stadtverwaltung@bad-sulza.de