

STADT HERMSDORF

Bebauungsplan mit integriertem Grün- ordnungsplan für das Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“ 4. Änderung

Begründung Stand Dezember 2020

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. VORBEMERKUNG | 1 |
| 2. ANLASS DER PLANUNG..... | 2 |
| 2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung | 2 |
| 2.2 Verfahrensablauf | 2 |
| 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH..... | 4 |
| 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 4 |
| 4.1 Vorbereitender Bauleitplan | 4 |
| 4.2 Bebauungsplan..... | 5 |
| 5. BESTANDSDARSTELLUNG | 5 |
| 5.1 Städtebauliche Bestandssituation und Nutzung | 5 |
| 5.2 Lage der Änderungsfläche | 6 |
| 6. UMWELT UND NATURSCHUTZ | 6 |
| 7. VERKEHRSERSCHLIEßUNG..... | 11 |
| 8. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG | 12 |
| 8.1 Energieversorgung/Telekommunikation | 12 |
| 8.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung | 12 |
| 8.3 Gasversorgung | 13 |
| 8.4 Fernwärme | 14 |
| 8.5 Müllentsorgung | 14 |
| 9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN | 14 |
| 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 14 |
| 9.2 Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche | 14 |
| 9.3 Flächen für Garagen und Carports | 15 |
| 9.4 Flächen für Nebenanlagen..... | 15 |
| 9.5 Grünflächen | 15 |
| 9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Bindung für Bepflanzung | 15 |
| 9.7 Maßnahmen zum Immissionsschutz..... | 16 |
| 10. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN..... | 16 |
| 11. AUSWIRKUNGEN DER 4. PLANÄNDERUNG | 16 |
| 12. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN AUS DER GENEHMIGTEN PLANFASSUNG | 17 |
| 13. HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG | 17 |
| 14. RECHTSWIRKSAMKEIT | 22 |

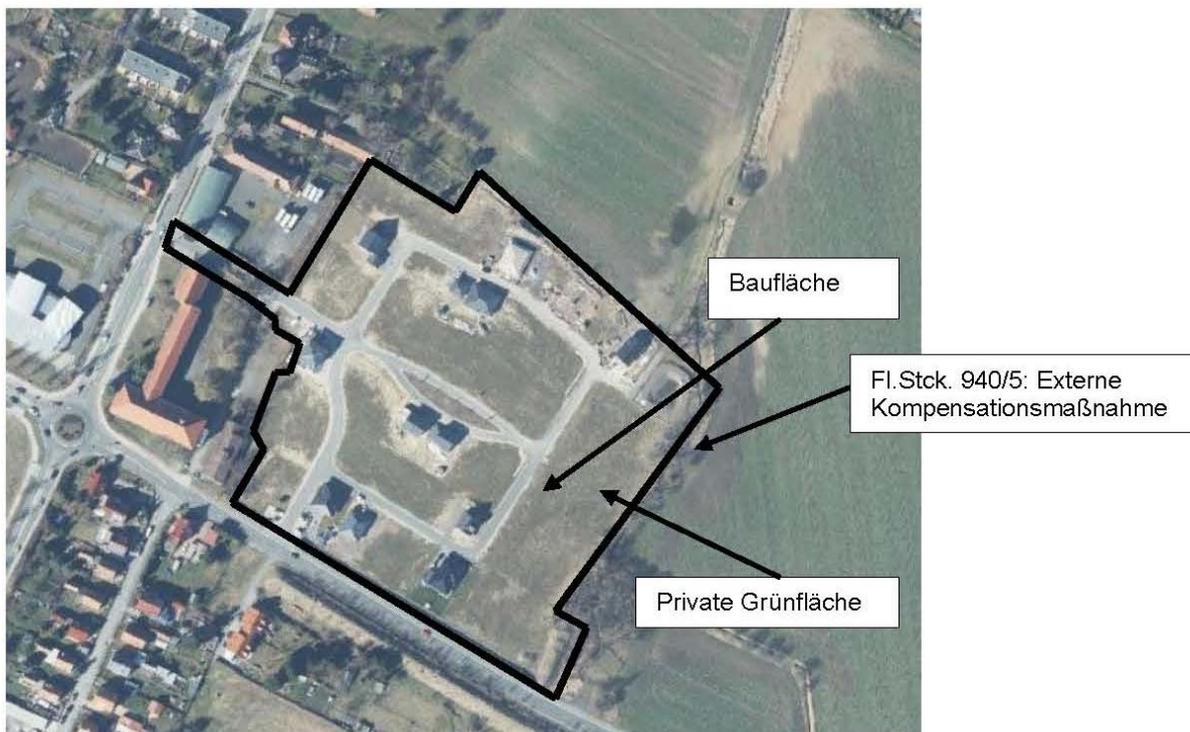
1. VORBEMERKUNG

Durch den Stadtrat der Stadt Hermsdorf wurde am 09.12.2019 der Aufstellungsbeschluss für eine 4. Änderung des Bebauungsplanes WA „Holzwerke Hermsdorf“ gefasst.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist am östlichen Plangebietsrand, angrenzend an den Bachlauf der Rauda, eine private Grünfläche festgesetzt. Die sich westlich anschließende Wohnbebauung beinhaltet ein Baufeld mit einer Tiefe von 11 m. Unter Beachtung der Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund ist eine Planänderung vorgesehen.

Die Änderung betrifft die Vergrößerung der östlichen Baufläche des Plangebietes sowie der angrenzenden nicht überbaubaren Fläche und die daraus resultierende Verkleinerung der privaten Grünfläche in Richtung Rauda. Es handelt sich hierbei um die 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt von der 4. Änderung unberührt. Eine externe Kompensationsmaßnahme befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.



Geoproxy Thüringen (Zugriff: 13.01.2020) Übersichtsplan – Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Das Bebauungsplanungsgebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt Hermsdorf und ist über die Rodaer Straße (Hauptverkehrsachse) mit dem Stadtzentrum verbunden. Unmittelbar südlich angrenzend verläuft die L 1070 (An der Friedenseiche), die die Verbindung zu den nahe gelegenen Autobahnanschlussstellen der A4 und A 9 herstellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine einstige Brachfläche, die durch Rückbau gewerblicher Bauten entstanden ist. Durch den Bebauungsplan wird eine innerstädtische Baulandreserve mobilisiert und somit der § 1a Abs. 2 BauGB wirksam umgesetzt.

Der Bebauungsplan diene der städtischen Zielstellung, hier Wohnbauflächen für die Bevölkerung, insbesondere für die Einpendler zu schaffen, um damit kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten anbieten zu können.

Die Entwicklung und Vermarktung des Gebietes erfolgt durch die Hermsdorfer Holzwerke FuT GmbH & Co. KG, welche auch Haupteigentümerin der Grundstücke ist.

Das Plangebiet ist erschlossen und überwiegend bebaut bzw. die Grundstücke sind überwiegend verkauft. An der Nordostecke befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

2. ANLASS DER PLANUNG

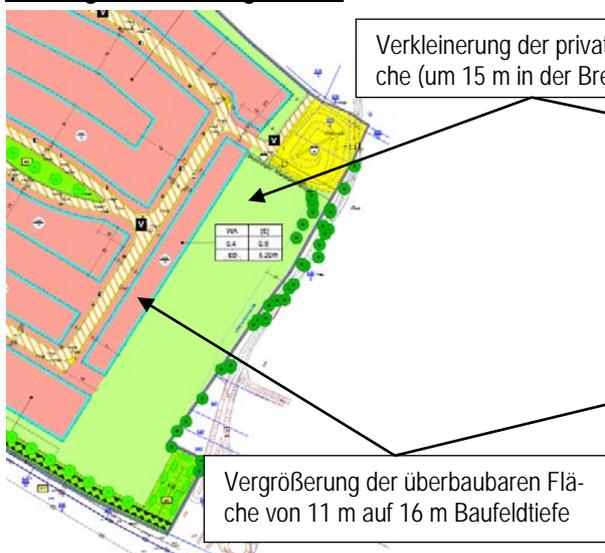
2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung

Mittels der 4. Änderung soll eine Anpassung der Baufelder im östlichen Bereich erfolgen. Die 4. Änderung umfasst die Vergrößerung der östlichen überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche sowie die damit verbundene Anpassung der privaten Grünfläche in Richtung Rauda. Damit sollen die bisherigen Vermarktungshemmnisse (insbesondere eingeschränkte Bebaubarkeit) beseitigt werden.

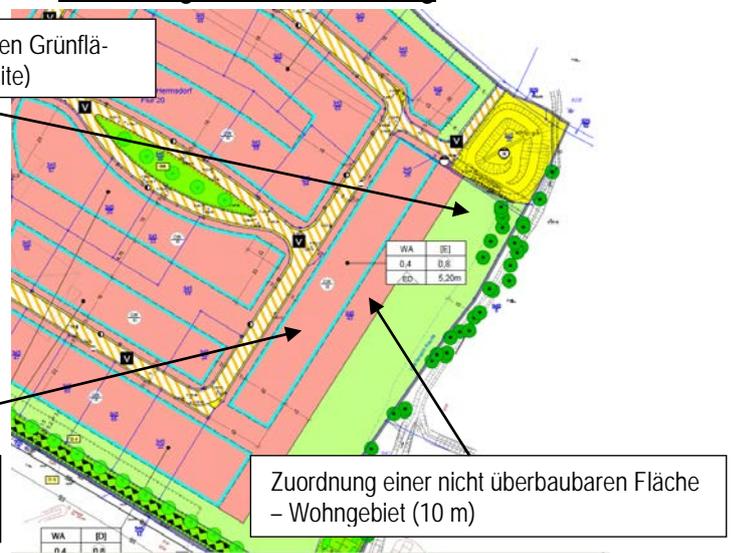
Darüber hinaus behalten alle Festsetzungen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“ in seiner vorliegenden 3. Änderung enthalten sind (planungs- und bauordnungsrechtlich) ihre Gültigkeit. Sie wurden vollständig in den Bebauungsplan zur 4. Änderung übernommen.

Die 4. Änderung ergänzt und modifiziert den rechtskräftigen Bebauungsplan in einem Teilbereich, um ihn an die aktuellen Erfordernisse anzupassen.

bisherige Darstellung im BP:



Darstellung im BP- 4. Änderung



Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Änderungsbereich ein 11 m tiefes Baufeld vorgesehen. Dies lässt, trotz Grundflächenzahl von 0,4, nur eine eingeschränkte Bebauung zu. Die Folge ist, dass sich die entsprechenden Baugrundstücke schlecht vermarkten lassen. Dem soll mit der 4. Planänderung entgegenge wirkt werden.

Mit der 4. Änderung wird eine private Grünfläche teilweise in überbaubare und nicht überbaubare Fläche umgewandelt. Damit ist ein erhöhter naturschutzrechtlicher Eingriff verbunden, der eine Überarbeitung der Bilanzierung erfordert (siehe Punkt 6 der Begründung).

Mittels der 4. Planänderung wird das östliche Baufeld von 11 auf 16 m verbreitert. Davon ausgehend wird das südliche Baufeld um 5 m verlängert. Es wird eine 10 m breite, zum Wohngebiet gehörende nicht überbaubare Fläche zugeordnet, die sich unmittelbar östlich an die genannten Baufelder anschließt. Demzufolge verkleinert sich die private Grünfläche in Richtung Rauda in ihrer Breite um 15 m.

Mit der 4. Änderung soll eine bessere Bebaubarkeit und damit eine bessere Vermarktung der östlichen Baugrundstücke erreicht werden.

2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Hermsdorf hat in einer öffentlichen Sitzung vom 09.12.2019 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung).

Die beabsichtigte Planänderung ist gemäß § 31 BauGB nicht möglich, so dass ein Änderungsverfahren erforderlich ist.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des BauGB in der aktuell gültigen Fassung durchgeführt. Die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planänderung berührt werden können, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mittels Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der 1. Entwurf (Stand Februar 2020) der 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“ nochmals geändert und ist deshalb erneut öffentlich auszulegen (2. Entwurf, Stand Oktober 2020). Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden angemessen verkürzt werden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ziel der erneuten Änderung und Ergänzung ist es, die 4. Änderung des Bebauungsplans mit dem Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB in Übereinstimmung zu bringen.

Für die Beurteilung des Entwicklungsgebots entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB ist die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Hermsdorf in der Fassung vom 12.12.2005 maßgeblich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Art umweltrelevanter Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, weil

- der Wesensgehalt des Bebauungsplans nicht angetastet wird,
- der Gebietscharakter sowie die Art der baulichen Nutzung nicht geändert werden.

| Lfd.-Nr. | Verfahrensschritte |
|----------|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses |
| 2. | Erarbeitung des Planentwurfes der 4. Änderung (1. Entwurf, Stand Februar 2020) |
| 3. | Billigungs- und Offenlegungsbeschluss (1. Entwurf, Stand Februar 2020) ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung mit Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen vorbringen zu können (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) |
| 4. | Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats (1. Entwurf, Stand Februar 2020), jedermann kann in diesem Zeitraum Bedenken und Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Information über die Auslegung |
| 5. | Abwägungsbeschluss (Beschluss über die Behandlung der Anregungen/ Bedenken zum 1. Entwurf, Stand Februar 2020) |
| 6. | Erarbeitung des geänderten Planentwurfes der 4. Änderung (2. Entwurf, Stand Oktober 2020) im Ergebnis der Abwägung |
| 7. | Billigungs- und Offenlegungsbeschluss (2. Entwurf, Stand Oktober 2020) ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses; ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung mit Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorbringen zu können (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) |
| 8. | Verkürzte öffentliche Auslegung für die Dauer von 2 Wochen (2. Entwurf, Stand Oktober 2020), jedermann kann in diesem Zeitraum Bedenken und Anregungen zur Planung vorbringen (§ 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Information über die Auslegung |
| 9. | Abwägungsbeschluss (Beschluss über die Behandlung der Anregungen/ Bedenken zum 2. Entwurf, Stand Oktober 2020) |
| 10. | Fertigung der endgültigen Planfassung mit Begründung (Satzung) |

| | |
|-----|---|
| 11. | Satzungsbeschluss |
| 12. | Anzeige der 4. Änderung des Bauleitplanes bei der zuständigen Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung |
| 13. | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/ Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung |

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht berührt (keine Änderung des Geltungsbereiches).

Die aktuellen Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen des Bereiches der 4. Änderung sind in der Planzeichnung dargestellt und nachfolgend aufgelistet:

Flur 20 der Gemarkung Hermsdorf: - Teile der Flurstücke 945/26, 945/86; 945/87 und 945/88

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst ca. 0,77 ha.



Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb des Flurstückes 940/5 in der Flur 20 der Gemarkung Hermsdorf auf 2.092 m² die Ausweisung einer externen Ausgleichsmaßnahme.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Vorbereitender Bauleitplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hermsdorf, in der Fassung vom 12.12.2005, wurde im Bereich des Geltungsbereichs der 4. Änderung eine Wohnbaufläche und im Bereich des Bachlaufs der Rauda (im östlichen Bereich des Bebauungsplanes) eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Dabei ist die Spielplatzsignatur ohne konkrete Flächendarstellung im Flächennutzungsplan eingetragen. Die rechtswirksame Fassung vom 12.12.2005 ist für die Beurteilung des Entwicklungsgebotes maßgebend.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hermsdorf befindet sich derzeit in Überarbeitung. Es wird ein gemeinsamer Flächennutzungsplan mit der Gemeinde Bad Klosterlausnitz erarbeitet. In dem gemein-

samen Flächennutzungsplanentwurf wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Beide Planungen (B-Plan und FNP) werden aufeinander abgestimmt.

Jedoch liegt der gemeinsame FNP erst als Vorentwurf vor. Da noch keine Planreife besteht, kann er nicht für die Beurteilung des Entwicklungsgebotes entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB herangezogen werden.

Wesentliche Zielstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 12.12.2005 sind

- die ökologische Aufwertung der Grünflächen entlang der Rauda und
- eine Vernetzung mit den angrenzenden Grün- und Wegesystemen im südöstlichen Bereich der Stadt Hermsdorf

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 940/5 festgesetzt. Diese stellt eine qualitative Aufwertung der der Rauda östlich vorgelagerten, privaten (später öffentlichen) Grünfläche dar. Alle Regelungen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme werden bis Satzungsbeschluss zwischen den Holzwerken Hermsdorf und der Stadt Hermsdorf in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Eine Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“ und dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Paul-Franke-Straße“ kann durch die am Regenrückhaltebecken festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gewährleistet werden, die die Anbindung des im FNP weiter nördlich geplanten Weges darstellt. Damit kann eine Anbindung an das nördlich angrenzende Wegesystem gewährleistet werden.

Südlich des Regenrückhaltebeckens (im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts) ist eine (schmale) Zugangsmöglichkeit zur Rauda vorhanden (Rasenfläche).

4.2 Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan für das Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“ wurde am 13.03.2006 beschlossen, am 29.05.2006 angezeigt und mit ihrer Veröffentlichung am 14.07.2006 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 09.02.2015 als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde mit ihrer Veröffentlichung am 27.03.2015 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 14.12.2015 als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde der höheren Verwaltungsbehörde am 05.01.2016 angezeigt und mit ihrer Veröffentlichung am 24.03.2016 rechtskräftig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 11.03.2019 als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde der höheren Verwaltungsbehörde am 08.04.2019 angezeigt und mit ihrer Veröffentlichung am 01.06.2019 rechtskräftig.

Die vorliegende Planung beinhaltet die 4. Änderung des Bebauungsplanes.

5. BESTANDSDARSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Bestandssituation und Nutzung

Das Baugebiet ist erschlossen. Alle Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorhanden. An der Nordostecke befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Entlang der L 1070 verläuft eine Lärmschutzwand, an der Südostecke ein Lärmschutzwall. Der überwiegende Teil der Wohngrundstücke ist bereits bebaut. Der Änderungsbereich (4. Änderung) ist noch komplett unbebaut, Grundstücksverkäufe wurden schon vorgenommen.

Das Gebiet wurde bisher gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickelt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die Bebaubarkeit innerhalb des Änderungsbereiches optimiert und die Vermarktung der östlichen Baugrundstücke verbessert werden. In Richtung Rauda verbleibt ein ausreichend breiter Grünstreifen (private Grünfläche) innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes. Der sich anschließende Uferbereich der Rauda mit dem vorhandenen Baumbestand bleibt erhalten (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: zu erhaltende Bäume). Innerhalb des Flurstückes 940/5 in der Flur 20 der Gemarkung Hermsdorf (Fläche unmittelbar an Geltungsbereich angrenzend) wird eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen. Auf dieser Fläche erfolgen Maßnahmen zur Extensivierung des Uferstreifens, zum Erhalt von Gehölzen bzw. zu Ergänzungspflan-

zungen dieser. Ziel ist die Verbesserung der Biotopverbundstruktur an der Rauda sowie eine direkte Aufwertung der Uferstrukturen an der Rauda.

Topographie

Die parallel zur L 1070 verlaufende Lärmschutzwand stellt die südliche Begrenzung des Wohngebietes dar. Das anschließende Gelände ist fast eben und fällt in nördliche Richtung sowie von West nach Ost leicht ab.

5.2 Lage der Änderungsfläche

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- nördlich – Regenrückhaltebecken, Verkehrsflächen und weitere (nicht veränderte) Wohnbauflächen bzw. Grünflächen des Bebauungsplanes
- östliche – Private Grünfläche und öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwand) im B-Plangebiet, angrenzend Rauda mit Uferstrukturen und angrenzenden Feldgehölzen
- südlich – Öffentliche Grünfläche, Lärmschutzwand des Bebauungsplans, außerhalb: Ortsdurchfahrtsstraße L1070
- westlich – Verkehrsflächen und weitere (nicht veränderte) Wohnbauflächen bzw. Grünflächen des Bebauungsplanes

Lage der externen Kompensationsmaßnahme

Auf dem 2.092 m² großen Flurstück 940/5 in der Flur 20 der Gemarkung Hermsdorf wird eine externe Ausgleichsmaßnahme A1 installiert. Bisher als Acker genutzte Teilflächen (ca. 890 m²/ ohne Pachtvertrag) werden hier aus der Nutzung genommen und teilweise mit Strauchgruppen bepflanzt.

6. UMWELT UND NATURSCHUTZ

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

ALTLASTEN

Die Thematik von Altlasten am Standort wurde in den vorangegangenen Planverfahren bearbeitet. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich in dieser Hinsicht kein neuer Sachverhalt.

NATURSCHUTZ

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie Schutzgebiete nach den §§ 22-29 BNatSchG sind nicht betroffen. Die Änderungen erfolgen innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im Siedlungsbereich.

Im Zuge der geplanten 4. Änderung wird die bestehende Wohnbaufläche im Änderungsbereich nach Osten hin um einen ca. 15m breiten Streifen vergrößert. Dabei wird ein zuvor als „private Grünfläche“ eingestuft Teilbereich überplant. Im Gegenzug dazu wird östlich an die Rauda angrenzend, auf Flurstück 940/5, eine externe Ausgleichsmaßnahme zur Aufwertung der Rauda und dessen Umfeld ergänzt.

Der verbleibende Grünstreifen der privaten Grünfläche ist dann noch ca. 21 bis 26 m breit. Damit kann auch der bisher vorgesehene, ca. 10 m breite Uferbereich zur angrenzenden Rauda, wie in der bisherigen Planung, freigehalten werden. Eine negative Auswirkung auf die Rauda und die dort vorhandenen Uferstrukturen (Ufergehölze etc.) ist durch die 4. Änderung somit nicht zu erwarten.

LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Stadtroda Ergänzungsbereich Hermsdorf“ vom Planungsbüro Dr. Haußner Weimar aus dem Jahr 1995. Dieser sieht eine Bebauung für die in Rede stehenden Flurstücke der 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Holzwerke Hermsdorf“ vor sowie für das externe Kompensationsflurstück eine ackerbauliche Nutzung. Die Kompensationsmaßnahme wird nicht als im Widerspruch zur Landschaftsplanung stehend angesehen.

GRÜNORDNUNG

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Vielzahl von grünordnerischen Maßnahmen verankert. Konkrete Vorgaben diesbezüglich wurden im Grünordnungsplan gegeben. Die vorgegebenen Maßnahmen werden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend nicht tangiert. Die jeweiligen Festsetzungen bleiben wie bisher bestehen. Im Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich jedoch eine Teilfläche der Gestaltungsmaßnahme G4, die im Zuge der 4. Änderung in geringem Umfang verlängert wird. Die Vorgaben zur Anpflanzung sind weiterhin in dieser Fläche einzuhalten, die entsprechenden Größenangaben der Festsetzung werden an die aktuelle Planung angepasst.

Auf insgesamt 2.224 m² (2.466 m² - 242 m²) Grünfläche wird nunmehr eine Wohnbaufläche mit der GRZ 0,4 ausgewiesen. Neben der Vergrößerung der Wohnbaufläche wird auch die Fläche der Baufelder (überbaubare Fläche) vergrößert. Insgesamt wird die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten, aufgrund der insgesamt größeren Wohnbaufläche kann jedoch nun mehr Fläche innerhalb der einzelnen Baugrundstücke versiegelt werden.

Im Zuge der Vergrößerung der Wohnbaufläche entsteht somit ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG, da eine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt. Die Flächenänderung ist nachfolgender Tabellen zu entnehmen:

Flächenvergleich bezogen auf den Geltungsbereich der 4. Änderung:

Tabelle 1: Flächenbilanz BP Holzwerke Hermsdorf

| | rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand 3. Änderung) | | 4. Änderung | |
|--|--|---------|----------------------------|---------|
| Gesamtbilanz des Teilbereichs der 4. Änderung | | | | |
| Geltungsbereich 4. Änderung | 4.303 m² | 100 % | 4.303 m² | 100 % |
| darin private Grünflächen | 2.466 m² | 57,31 % | 242 m² | 5,62 % |
| darin Wohnbaufläche | 1.837 m² | 42,69 % | 4.061 m² | 94,38 % |
| davon überbaubare Fläche GRZ 0,4 | 735 m ² | | 1.624 m ² | |
| davon nicht überbaubare Fläche 0,6 | 1.102 m ² | | 2.437 m ² | |
| Grünflächen | | | | |
| private Grünflächen | 2.466 m ² | | 242 m ² | |
| nichtüberbaubare Grundstücksfläche | 1.102 m ² | | 2.437 m ² | |
| Summe der nicht versiegelten Flächen | 3.568 m² | | 2.679 m² | |
| Differenz | | | -889 m² | |
| Versiegelte Flächen | | | | |
| überbaubare Grundstücksfläche | 735 m ² | | 1.624 m ² | |
| Summe der versiegelten Flächen | 735 m² | | 1.624 m² | |
| Differenz | | | +889 m² | |

Der Anteil versiegelter Flächen erhöht sich um 889 m². Die Erhöhung der Versiegelung wirkt sich auch auf die Eingriffs-Ausgleichbilanz aus. Diese wurde zuletzt im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans angepasst. Die 3. Änderung hatte keine Auswirkungen auf die Eingriffsbilanz (hier wurden nur Dachformen der zulässigen Gebäude geändert). Durch die 4. Änderung erfolgt nunmehr eine Änderung der Grünflächen-Anteile und somit auch des Bilanzwertes. Nachfolgende Tabellen zeigen die Änderungen im Geltungsbereich der 4. Änderung auf.

Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung (Bedeutungsstufe) der Flächen und Biotope erfolgt analog zur bisherigen Vorgehensweise im Plangebiet nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) in Verbindung mit dem Bilanzierungsmodell / Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005).

In der Flächenbilanz wird vom höchst möglichen Flächenbedarf für die Bebauung ausgegangen. Der Bedeutungsstufe des jeweiligen bestehenden Biotoptyps (C) wird die Bedeutungsstufe des geplanten Biotoptyps (F) gegenübergestellt. Daraus ergibt sich eine Eingriffsschwere (G) oder eine Aufwertung (H) der Fläche. Multipliziert man diese (G bzw. H) mit der dazugehörigen Teilfläche (D), erhält man ein entsprechendes Flächenäquivalent d. h. einen Werteverlust oder Zuwachs.

Als Bestand wird im Zuge der 4. Änderung der Planungsstand aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes angenommen. In der nachfolgenden Tabelle 2 wird die Eingriffsflächenbilanzierung im Zuge der 4. Änderung des B-Plans gegenüber der bisher genehmigten Planfassung dargestellt.

Aus der zusätzlichen Baufläche ergibt sich durch einen geringeren Grünflächenanteil und die Mehrversiegelung von Flächen ein Werteverlust.

Der Werteverlust durch die Erweiterung der Wohngebietsfläche auf bislang als Grünfläche eingestuftem Bereichen in Höhe von -13.335 Punkten (siehe Tabelle 2) wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Eine Anrechnung der vorhandenen Biotopwertpunkte aus der bisherigen Plangebietsentwicklung erfolgt nicht. Mit Stand der 2. Änderung des Plangebietes wurde ein verbleibender Biotopwertüberschuss von 136.055 Punkten ermittelt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes hat sich dieser Wert nicht verändert.

Aufgrund der geplanten gesonderten Kompensation für die 4. Änderung bleibt der Wert von 136.055 Punkten damit unverändert. Diese sollen weiterhin in einem Ökokonto der Stadt Hermsdorf verwendet werden können.

Für die externe Maßnahme ermittelt die nachstehende Bilanzierung (Tabelle 3) eine Aufwertung von +17.800 Wertpunkten. Damit kann das in Tabelle 2 ermittelte Defizit von -13.335 Punkten aus der 4. Änderung vollständig kompensiert werden.

Es entsteht sogar ein Überschuss von 4.465 Werteinheiten. Diese Punkte sollen ebenso in einem Ökokonto der Stadt Hermsdorf gesichert werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist.

Tabelle 2: Eingriffsbilanz zur 4. Änderung

| BESTAND | | | PLANUNG | | | BEDEUTUNGSSTUFEN-DIFFERENZ | | FLÄCHEN-ÄQUIVALENT | |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------|------------|--------------------|--------------|
| Fläche [m ²] | Biotoptyp | Bedeutungsstufe | Fläche [m ²] | Biotoptyp | Bedeutungsstufe | Eingriffsschwere | Aufwertung | Werteverlust | Wertezuwachs |
| (A) | (B) | (C) | (D) | (E) | (F) | (G=F-C) | (H=F-C) | (I=DxG) | (K=DxH) |
| 2.466 | private Grünfläche | 15 | 242 | private Grünfläche | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | 889 | Wohnbaufläche - überbaubar | 0 | -15 | - | -13.335 | 0 |
| | | | 1.335 | Wohnbaufläche - nicht überbaubar | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 735 | Wohnbaufläche - überbaubar | 0 | 735 | Wohnbaufläche - überbaubar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.102 | Wohnbaufläche - nicht überbaubar | 15 | 1.102 | Wohnbaufläche - nicht überbaubar | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gesamte untersuchte Fläche: | | | | | | | | | |
| 4.303 m² | | | 4.303 m² | | | | | - 13.335 | 0 |

→ **GESAMT:**

→ Werteverlust: - 13.335

Tabelle 3: Ausgleichsbilanz zur externen Ausgleichsmaßnahme A1

| BESTAND | | | PLANUNG | | | BEDEUTUNGSSTUFEN-DIFFERENZ | | FLÄCHEN-ÄQUIVALENT | |
|------------------------------------|--|-----------------|----------------------------|--|-----------------|----------------------------|------------|--------------------|----------------|
| Fläche [m ²] | Biotoptyp | Bedeutungsstufe | Fläche [m ²] | Biotoptyp | Bedeutungsstufe | Eingriffsschwere | Aufwertung | Werteverlust | Wertezuwachs |
| (A) | (B) | (C) | (D) | (E) | (F) | (G=F-C) | (H=F-C) | (I=DxG) | (K=DxH) |
| 850 | Acker [4711] | 20 | 850 | Ufersaum / Bach mit mittlerer Strukturdicke und Ufergehölz [4711 / 2212-712] | 40 | - | +20 | - | +17.800 |
| 1.100 | Ufersaum / Bach mit mittlerer Strukturdicke und Ufergehölz [4711 / 2212-712] | 40 | 1.100 | Ufersaum / Bach mit mittlerer Strukturdicke und Ufergehölz [4711 / 2212-712] | 40 | - | 0 | - | 0 |
| Gesamte untersuchte Fläche: | | | | | | | | | |
| 1.950 m² | | | 1.950 m² | | | | | | +17.800 |

→ **GESAMT:**

→ Wertegewinn: +17.800

ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG sind voraussichtlich nicht betroffen. Im Änderungsbereich ist wahrscheinlich nicht mit planungsrelevanten Arten zu rechnen. Um artenschutzrechtliche Belange sicher auszuschließen, ist vor Baubeginn durch den Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände der §§ 39 und 44 BNatSchG durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren.

An der Rauda wurde im Zuge einer Ortsbegehung am 13.08.2020 ein Grasfrosch festgestellt. Dieser ist jedoch nicht europäisch oder national streng geschützt, sodass hier die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG nicht von Belang sind.

BODENSCHUTZ

Durch die Änderungen (Erweiterung Wohnbaufläche usw.) wird eine Erhöhung der Versiegelung um 889 m² verursacht.

Der dadurch entstehende Eingriff wird über externe Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme A1) kompensiert.

Nachfolgend wird die Entwicklung der versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des gesamten B-Plans dargestellt.

| Ursprünglich bestehende Versiegelung Holzwerke (m ²) | Versiegelung Bebauungsplan | | Entsiegelungsüberschuss (m ²) |
|--|----------------------------|----------------|---|
| | Planungsphase | m ² | |
| 27.315 | B-Plan 2006 | 18.262 | 9.053 |
| 24.952 | B-Plan 1. Änderung | 14.543 | 10.409 |
| 24.952 | B-Plan 2. Änderung | 14.746 | 10.206 |
| 24.952 | B-Plan 3. Änderung | 14.746 | 10.206 |
| 24.952 | B-Plan 4. Änderung | 15.635 | 9.317 |

Anmerkungen:

- ➔ mit der 1. Änderung wurde der Geltungsbereich insgesamt verändert, daher veränderte Ausgangswerte
- ➔ in der 3. Änderung wurden keine bilanzrelevanten Inhalte verändert, Flächen daher gleich zur 2. Änderung
- ➔ Erhöhung der Versiegelung in der 4. Änderung um 889 m² hochgerechnet auf die Gesamtversiegelung

7. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Straßenverkehrsfläche:

Das Wohngebiet liegt innerhalb der Stadt Hermsdorf, in der südlichen Ortslage. Es ist an die Rodaer Straße sowie an die unmittelbar angrenzende Umgehungsstraße L 1070 angebunden.

Die inneren Erschließungsstraßen sind realisiert und von der 4. Änderung nicht betroffen.

Ruhender Verkehr

An den beiden Zufahrten von der Umgehungsstraße und der Rodaer Straße wurden jeweils PKW-Stellflächen ausgewiesen und realisiert. Diese dienen dem im Gebiet entstehenden Besucherverkehr.

Die benötigten Stellplätze für die Baugrundstücke werden auf den Privatgrundstücken vorgesehen und sind im Zuge der Baugenehmigungen nachzuweisen.

Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche (innere Erschließungsstraßen) bestehen ebenfalls Parkmöglichkeiten (Ausweisung in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung).

Insgesamt ist der ruhende Verkehr von der 4. Änderung nicht betroffen.

8. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Der Grundwasseranschnitt liegt ca. 12,00 m unter OK Gelände.

Im Bebauungsplangebiet sind funktionsfähige Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Alle Medien zur Erschließung der Grundstücke des Bereiches der 4. Planänderung sind vorhanden und befinden sich in der angrenzenden Verkehrsfläche.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei allen konkret geplanten Baumaßnahmen durch den Bauausführenden rechtzeitig, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen sind.

8.1 Energieversorgung/Telekommunikation

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas und Fernmeldeeinrichtungen ist gesichert. Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche hat aus heutiger Sicht keine Auswirkungen auf die Versorgungbarkeit des ausgewiesenen Gebietes mit Elektroenergie.

Noch benötigte Hausanschlüsse sind im Rahmen der Objektplanung herzustellen.

Zuständiges Versorgungsunternehmen für die Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Jena Netze. Im Planbereich befinden sich Kabelanlagen der Stadtwerke Jena Netze GmbH. Im Rahmen der weiteren Planungen sind eventuelle Verlegungen von Verteilnetzkabeln und Hausanschlüssen abzustimmen. In die Planungen sind auch Einspeiser und Elektromobilität einzubeziehen.

Sollten Konfliktpunkte mit dem Anlagenbestand der Stadtwerke Jena Netze bestehen und nicht behoben werden können, sind technische Lösungen im Zuge der Planung rechtzeitig abzustimmen und ggf. rechtzeitig entsprechende Aufträge für Änderungs- und Sicherungsmaßnahmen zu erteilen. Die Kostenübernahme regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften, bestehenden Konzessionsverträgen und Vereinbarungen.

Zurzeit sind von Seiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH für Strom und IT-Netz im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen im Planbereich keine eigenen Maßnahmen vorgesehen. Es macht sich jedoch ggf. die Anbindung neu entstehender technologischer Objekte der von den Stadtwerken Jena Netze betriebenen Versorgungsanlagen an das Informationsnetz und die Herstellung von Stromnetzanschlüssen bei Bebauung, auch auf der zusätzlich ausgewiesenen überbaubaren Fläche, erforderlich.

8.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Änderungsbereiches ist gesichert. Die entsprechenden Hausanschlüsse sind im Rahmen der Objektplanung herzustellen.

Abwasser/Oberflächenwasser:

Die Entwässerung im Plangebiet wurde generell im Trennsystem aufgebaut. Östlich des Bachlaufes der Rauda (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) liegt der Hauptsammler. Alle Schmutzwässer werden über den Hauptsammler der vorhandenen Kläranlage Hermsdorf zugeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Rauda (Vorfluter) eingeleitet.

Zusätzlich sind auf allen Baugrundstücken Zisternen mit 2,75 m³ Fassungsvermögen je 100 m² zu entwässernder befestigter Fläche (Drosselabfluss 0,5 l/s) zu errichten (Mindestgröße 3 m³). Die Zisternen sollen so angelegt werden, dass ein zusätzlicher Stauraum für Eigenverwertung des Regenwassers auf dem Grundstück möglich ist. Die Überläufe aus den Zisternen werden in das zu errichtende Kanalsystem eingebunden. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der oberflächennahen Bodenstruktur nur bedingt möglich.

Sollten gemäß Baugrundgutachten Versickerungsmöglichkeiten bestehen, so können diese genutzt werden.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann aus dem zentralen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Eine entsprechende Bestätigung des ZWA „Thüringer Holzland“ (vom 22.07.2020) liegt vor. Darin bestätigt der ZWA, dass zum Zwecke der Brandbekämpfung dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz an drei Hydranten, die sich unmittelbar an das Wohngebiet angrenzend befinden, Trinkwasser in der erforderlichen Menge entnommen werden kann.

Bei dem Unterflurhydranten UFH 046 stehen 48 m³/h bereit. Bei den Unterflurhydranten UFH 049 und UFH 050 beträgt die mögliche Entnahmemenge 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden (siehe nachfolgender Hydrantenplan).

An den im Wohngebiet vorhandenen Unterflurhydranten stehen ebenfalls, in der Summe dieser Hydranten, 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung.



Hydrantenplan (übergeben mit Löschwasserauskunft des ZWA Thüringer Holzland vom 22.07.2020)

8.3 Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die Erdgasversorgung angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG, die als Netzbetreiber fungiert. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Anlagen der TEN. Die Erdgasleitungen liegen im Bereich der zur öffentlichen Straße gehörenden Bankette.

Über die GDMcom mbH abzufragende Ferngasleitungen befinden sich nicht im Planbereich. Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn – eine erneute Anfrage bei der GDMcom bzw. über

das BIL- Leitungsauskuftsportal (<https://portal.bil-leitungsauskuft.de>) zum Leitungsbestand zu erfolgen.

8.4 Fernwärme

Für die Fernwärmeversorgung in Hermsdorf sind die Stadtwerke Jena zuständig. Das Wohngebiet ist jedoch nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Ein Anschluss ist auch nicht vorgesehen. Deshalb besteht seitens der Jenaer Objektmanagement GmbH für Fernwärme im Zusammenhang mit dem Vorhaben kein Mitverlegebedarf.

8.5 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 an der Zufahrt zur Umgehungsstraße vorhanden.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die Festsetzungen dargestellt, die im Rahmen des 4. Planänderungsverfahrens geändert werden. Die restlichen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Es gelten die Festsetzungen entsprechend Planzeichnung.

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan komplett erhalten und ändert sich durch die 4. Änderung nicht. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Die Zulässigkeiten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO bleiben unverändert. Jedoch wird im Änderungsbereich (4. Änderung) die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes vergrößert. Im selben Maße verkleinert sich die private Grünfläche (Umwidmung privater Grünfläche in Fläche für Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich der 4. Änderung).

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planzeichnung gelten nunmehr für den mit der 4. Änderung neu festgesetzten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.

9.2 Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen. Im Geltungsbereich der 4. Änderung werden die Baugrenzen der Baufelder E und D geändert. Dadurch wird das Baufeld E von 11 auf 16 m verbreitert. Das Baufeld D wird entsprechend angepasst und um 5 m verlängert. Zusätzlich wird eine 10 m breite, nicht überbaubare Fläche zugeordnet. Im Bereich dieser Fläche sind damit auch Nebenanlagen zur Gartengestaltung bis max. 15 m² Grundfläche zulässig (siehe auch Pkt. 9.4 der Begründung)

Die Änderungen dienen dem Ziel, die Bebaubarkeit der beiden Baufelder zu optimieren und damit die Vermarktung zu verbessern.

Die Festsetzungen zur Bauweise ändern sich nicht. Alle im rechtskräftigen B-Plan für die Baufelder E und D sowie für die nicht überbaubaren Flächen getroffenen Festsetzungen entsprechend Planzeichnung, gelten im Geltungsbereich der 4. Änderung unverändert fort.

Es wird jedoch zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt (wie der Planzeichnung zu entnehmen ist). Im Unterschied zu den Baufeldern A, B, C, D und E, in denen die zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt werden, sind für die Baufelder F und G keine Ein-

schränkungen der Hausformen festgesetzt. Damit sind in den Baufeldern F und G alle in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Hausformen, also außer Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig.

9.3 Flächen für Garagen und Carports

Die Festsetzungen bleiben unverändert. Im Geltungsbereich der 4. Änderung gelten die entsprechend Planzeichnung getroffenen Festsetzungen.

9.4 Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzungen bleiben unverändert. Im Geltungsbereich der 4. Änderung gelten die entsprechend Planzeichnung getroffenen Festsetzungen.

Demzufolge sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche zu realisieren. Nebenanlagen zur Gartengestaltung können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die beispielhafte Aufzählung, welche Nebenanlagen zur Gartengestaltung dies betreffen kann, wird wie folgt klargestellt:

- Stufen zur Überwindung von Geländesprüngen, kleine Sitzflächen, Pergolen, Lauben, kleine Geräteschuppen usw.

Damit soll klargestellt werden, dass außerhalb der überbaubaren Fläche ausschließliche Nebenanlagen zur Gartengestaltung zulässig sind. Terrassen und (Eingangs-) Treppen, die Bestandteil der Hauptanlagen sind, sind unzulässig.

9.5 Grünflächen

Mit der Umwidmung der privaten Grünfläche im Geltungsbereich der 4. Änderung in eine Fläche für Allgemeines Wohngebiet, verringert sich entsprechend die außerhalb des Änderungsbereiches verbleibende private Grünfläche. Sie wird um 15 m schmaler und bleibt in einer Breite von ca. 21 bis 26 m erhalten. Die Zweckbestimmung „Gartennutzung“ der privaten Grünfläche und alle dafür getroffenen Festsetzungen bleiben unverändert.

Auf den Erhalt der vorhandenen Bäume im Bereich der Rauda und den zu erhaltenden Freihaltebereich hat die 4. Änderung keinen Einfluss.

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Bindung für Bepflanzung

Ausgleichsmaßnahme

Die sich aus der 4. Änderung ergebenden Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wurde unter Punkt 6 der Begründung untersucht. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der neu festgelegten externen Ausgleichsmaßnahme A1 im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung weiterhin keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Ökokontomaßnahme

Entsprechend der überarbeiteten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (siehe Punkt 6 der Begründung) verbleibt der für den gesamten B-Plan vorhandene Überschuss von 136.055 Punkten bestehen, da für die Eingriffe aus der 4. Änderung gesonderte Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen waren. Der Punktwertüberschuss aus den bisherigen Planungsphasen soll weiterhin einem Ökokonto der Stadt Hermsdorf gutgeschrieben werden.

Flächen mit Pflanzbindung

Im Änderungsbereich der 4. Änderung liegt eine Teilfläche einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Die im Änderungsbereich liegende Teilfläche wird um 15 m nach Osten verlängert und weist nunmehr eine Mehrfläche von 71 m² (im Vergleich zur bisherigen Maßnahmenfläche von 3.100 m² im gesamten Plangebiet) auf. Die Vergrößerung der Wohnbauflächen erfolgt außerhalb der Anpflanzflächen.

Die Maßnahme wird nachfolgend aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen und entsprechend der geplanten Änderung angepasst.

Gestaltungsmaßnahme G4: Bepflanzung der privaten Grünflächen

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen ist die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen vorgesehen. Je 100 m² der privaten Grünfläche, welche mit der Signatur "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichnet ist, ist dazu mindestens ein Baum zu pflanzen. Bei einer Gesamt- privaten Grünfläche von ca. 3.171 m² resultiert daraus ein Gesamt-Pflanzbedarf von mindestens 32 Bäumen.

Zu verwenden sind als Laubbäume standortgerechte und heimische Arten wie *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Betula pendula* (Hängebirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), welche aufgrund der zu erwartenden Wuchshöhe vorrangig in den Randbereichen des Plangebietes in einigem Abstand zu Gebäuden gepflanzt werden sollten.

Es sind gebietseigene Gehölze des Herkunftsgebietes "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden. Innerhalb der Gartenflächen sind Apfel-/Kirsch- und Pflaumenbäume regionaler Sorten zu präferieren. Da die Bäume von den Privateigentümern der Grünflächen angeschafft und gepflegt werden, werden Stammumfänge ab 8 cm als ausreichend erachtet. Zu bevorzugen sind hochstämmige, sogenannte alte Landsorten.

Die übrigen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Inhalte werden nicht tangiert.

9.7 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, die weiterhin unverändert gelten. Mit der Festsetzung 8.1 wird eine Lärmschutzwand entlang der Umgehungsstraße festgesetzt. Diese ist bereits umgesetzt. Die Festsetzung 8.2 bezieht sich auf die direkt beidseitig der Zufahrt von der Umgehungsstraße anliegenden Grundstücke der Baufelder D und F. Hier sind für ruhebedürftige Räume Schallschutzfenster erforderlich. Die betroffenen Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung.

Im Bereich der im Rahmen der 4. Änderung durchgeführten, geringfügigen Verlängerung des Baufeldes D (an der östlichen Seite des Baufeldes), ist die geplante Lärmschutzwand zur Konfliktlösung bereits realisiert. Unabhängig davon wird die in diesem Bereich vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme G4) im Änderungsbereich noch bis zum Ende der Wohngebietsfläche verlängert (15 m), was aber für den Immissionsschutz unbedeutend ist.

10. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben von der 4. Änderung unberührt. Im Geltungsbereich der 4. Änderung gelten die entsprechend Planzeichnung getroffenen Festsetzungen.

11. AUSWIRKUNGEN DER 4. PLANÄNDERUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Nutzbarmachung von Potentialflächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan durch Optimierung der Bebaubarkeit (Festsetzung größerer Baufelder und zusätzlicher nicht überbaubarer Flächen) und damit verbundene Verbesserung der Vermarktungschancen
- Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich
- Schaffung von Wohnraum für Einheimische und Einpendler (kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten als zentrales städtisches Ziel)

Auswirkungen auf den Naturraum

- Keine negativen Auswirkungen auf den Naturraum, da im Ergebnis der 4. Änderung die auftretenden Eingriffe vollständig kompensiert werden und insgesamt ein Biotopwertüberschuss bilanziert wurde. Dieser soll einem Ökokonto der Stadt Hermsdorf gutgeschrieben werden

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes trägt zur Umsetzung der wesentlichen Zielstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 12.12.2005 bei (siehe Pkt. 4.1 der Begründung).

12. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN AUS DER GENEHMIGTEN PLANFASSUNG

Entsprechend Planzeichnung werden „Hinweise“ gegeben bzw. wird auf „Nachrichtliche Übernahmen“ verwiesen, um die künftigen Bauherrn auf wesentliche Anforderungen aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung der Bebauung zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln. Diese bleiben von der 4. Änderung unberührt, werden jedoch teilweise aktualisiert und fortgeschrieben.

Die unter „Nachrichtliche Übernahmen“ gemachten Aussagen zur Trinkwasserschutzzone III bedürfen aufgrund gesetzlicher Änderungen der Überarbeitung (siehe Pkt. 13 - Hinweise für die weitere Planung).

13. HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG

Wasserschutzgebiet

Der Vorhabenstandort befindet sich vollständig in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes "Östlicher Zeitgrund". Für das Wasserschutzgebiet ist bei der oberen Wasserbehörde am TLUBN ein Festsetzungsverfahren anhängig.

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den künftigen Wasserschutzgebieten orientieren sich grundsätzlich an den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 101 als antizipiertem Sachverständigengutachten.

Nach § 52 WHG können durch behördliche Entscheidung innerhalb und außerhalb festgesetzter Schutzgebiete Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden, wenn anderenfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet wäre.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllageranlagen) gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905).

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die entsprechenden Forderungen des DWA-Arbeitsblatts A-142 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Bei Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich die Forderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) Ausgabe 2016 (in der Fassung der Korrektur vom 27.01.2017 und die - Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten - (Ausgabe 1993) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau zu beachten.

Immissionsschutz

12. BImSchV –Störfallverordnung:

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 2 km folgende, der Störfallverordnung unterliegende Anlage:

Pieper Oberflächentechnik Hermsdorf GmbH, Galvanistraße 1 in 07629 Hermsdorf.

Einhaltung der Werte der DIN 4109:

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

AW Baulärm:

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

Nach Abschluss der Maßnahme sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz unverzüglich und unaufgefordert die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen zu übergeben oder die Übergabe durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist darauf hinzuweisen.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro" vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abstand zum Wald

Auf den Flurstücken 941, 942 und 942 in der Gemarkung Hermsdorf, Flur 20, östlich des geplanten Baubereichs, befindet sich Wald gemäß § 2 Thüringer Waldgesetz. Bei zukünftigen Neubauten muss gemäß § 26 ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung ein Mindestabstand zum Wald von 30 m eingehalten werden.

Kampfmittelgefährdung

Aus den vorangegangenen Planungsphasen ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf eine Kampfmittelgefährdung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass punktuelle Vergrabungen und Verkippungen von Kampfmitteln, wie es zu Kriegsende überall in Deutschland üblich war, sowie Munitionseinzelfunde nicht auszuschließen sind.

Bodenschutz

Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.

Auf die Vorsorgepflicht gern. § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Artenschutz

Vor Baubeginn ist durch den Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände der §§ 39 und 44 BNatSchG durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1 – Renaturierung und Extensivierung von Uferstreifen an der Rauda

Auf Flurstück 940/5 in der Flur 20 der Gemarkung Hermsdorf sind die Uferflächen der Rauda als extensiver Krautsaum mit Ufergehölzen zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Bisher als Acker genutzte Teilflächen (ca. 890 m²/ ohne vorhandenen Pachtvertrag) sind aus der Nutzung zu nehmen und als Krautsaum zu entwickeln.

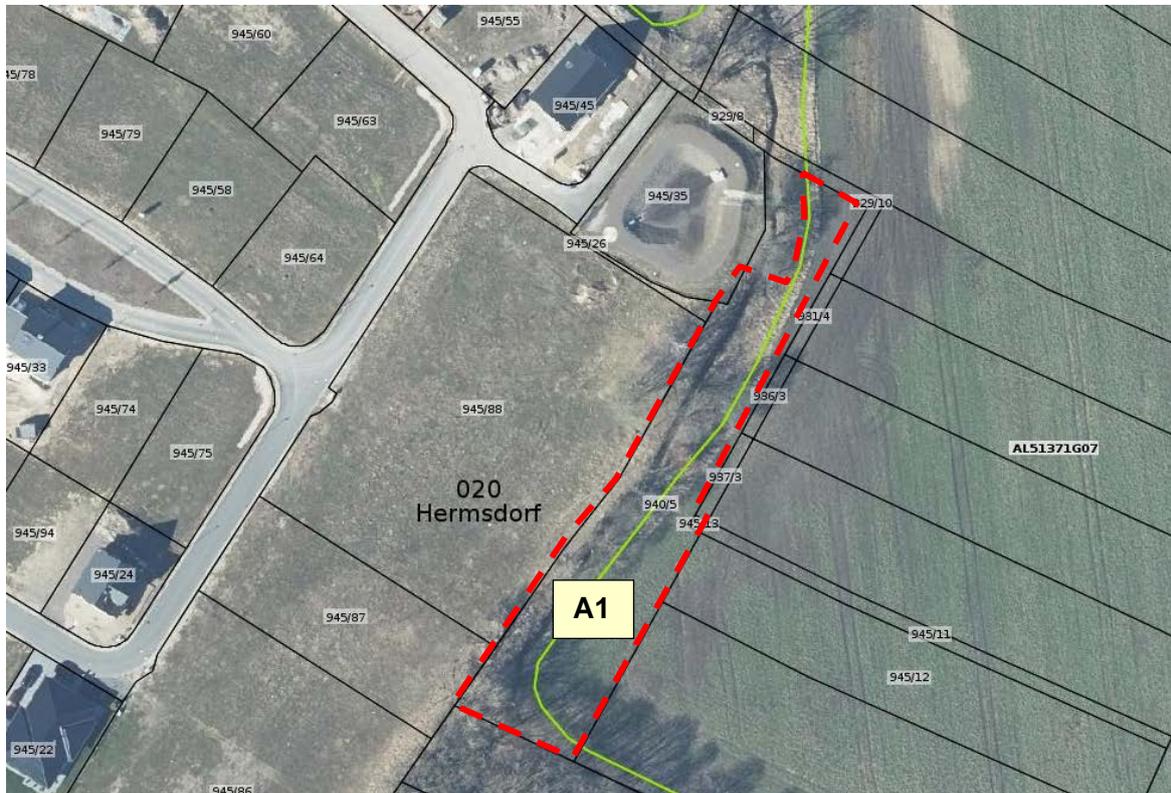
Ergänzend zu den vorhandenen Gehölzen sind im Bereich von Freiflächen 5 weitere Strauchgruppen mit je 10 zu pflanzenden Strauchweiden (Korbweide *Salix viminalis* und Purpurweide *Salix purpurea*) in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch“, Höhe 60-100 cm zu pflanzen.

Nachfolgendes Maßnahmenblatt enthält alle relevanten Angaben zur Maßnahme.

| | | |
|--|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan WA „Holzwerke Hermsdorf“ – 4. Änderung | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 1 Renaturierung und Extensivierung von Uferstreifen an der Rauda |
|--|-----------------------|---|

LAGE DER MAßNAHME:

Flurstücke 940/5 in der Flur 20 der Gemarkung Hermsdorf



Lage der Maßnahme (rote Strichellinie, Darstellung symbolhaft) östlich des Bebauungsplanes „Holzwerke Hermsdorf“ Luftbild: Auszug aus geoproxy.thueringen – unmaßstäblich
 grüne Linie: derzeitige Feldblockgrenze der Ackerfläche AL51371G07

KONFLIKT:

BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Erweiterung der Bauungsmöglichkeiten)
- Beeinträchtigung und Verlust von Biotopstrukturen (private Grünfläche)
- Zusätzliche Versiegelung und Überformung von Boden

MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -

BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL:

Auf Flurstück 940/5 in der Flur 20 der Gemarkung Hermsdorf sind die Uferflächen der Rauda als extensiver Krautsaum mit Ufergehölzen zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Bisher als Acker genutzte Teilflächen (ca. 890 m²) sind aus der Nutzung zu nehmen und als Krautsaum zu entwickeln. Ergänzend zu den vorhandenen Gehölzen sind im Bereich von Freiflächen 5 weitere Strauchgruppen mit je 10 zu pflanzenden Strauchweiden (Korbweide *Salix viminalis* und Purpurweide *Salix purpurea*) in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch“, Höhe 60-100cm, zu pflanzen.

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan WA „Holzwerke Hermsdorf“– 4. Änderung | MAßNAHMENBLATT | Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A 1 Renaturierung und Extensivierung von Uferstreifen an der Rauda |
| DURCHFÜHRUNG: Strauchpflanzungen (50 Stück) - Pflanzung von Strauchweiden: „verpflanzter Strauch“, Höhe 60-100cm - Pflanzabstand 2x2 m, Mulchen der Pflanzflächen mit Rindenmulch - Schutz der Strauchgruppen mit Wildschutzzäunen - Einhaltung erforderlicher Schutzabstände (Ver- und Entsorgungsleitungen; nachbarrechtliche Abstände) - Abgrenzung zum Acker mit Eichenspaltpfählen an der Grundstücksgrenze (alle 20 m) | | |
| PFLANZLISTE: - für Strauchpflanzungen sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden - Korbweide <i>Salix viminalis</i> und Purpurweide <i>Salix purpurea</i> | | |
| BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: | | |
| <u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege</u> - Anwuchs- und Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 mit anschließender Entwicklungspflege gem. DIN 18919 mit je 2 Pflegedurchgängen im Jahr, Wässerung entsprechend Witterung, ggf. Nachpflanzungen. Am Ende der Entwicklungspflege Entfernung des Verbisschutzes inkl. ordnungsgemäßer Entsorgung. <u>Unterhaltungspflege:</u> - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze am Rauda-Ufer (kein Formschnitt, keine Beseitigung von Gehölzen) - abgängige Gehölze sind zu ersetzen - Gehölzschnittmaßnahmen und Pflegemaßnahmen am Ufersaum sind im Zeitraum von März bis September nicht zulässig | | |
| ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG UND DINGLICHE SICHERUNG DER MAßNAHME: | | |
| - spätestens eine Vegetationsperiode nach Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes - Die Ausgleichsmaßnahme wird durch den derzeitigen Grundstückseigentümer realisiert. Zwischen der Stadt Hermsdorf und dem Grundstückseigentümer wird ein Vertrag abgeschlossen, der die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme A1 beinhaltet. Die künftige Pflege/Erhaltung der Flächen erfolgt, nach Übernahme der Fläche ins Eigentum der Stadt Hermsdorf am Ende der Entwicklungspflege der Maßnahme, durch die Stadt Hermsdorf. | | |
| VORGESEHENE REGELUNG: | | |
| Flächengröße: ca. 1.950 m ² Gesamtfläche, davon 890 m ² aufgewertete Fläche Eigentümer: Holzwerke Hermsdorf Herstellung: Holzwerke Hermsdorf (=Vorhabenträger) Unterhaltung: Stadt Hermsdorf (Überführung in öffentliche Grünfläche) | | |

14. RECHTSWIRKSAMKEIT

Für den Teilbereich der 4. Planänderung liegt eine unselbständige modifizierte 4. Planänderung vor.