

Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis/ Thür.
Bebauungsplan Arnstadt
„Wohnpark Am Kesselbrunn“

Gemarkung Arnstadt, Flur 22
Gemarkung Arnstadt, Flur 23

Flurstücke 119/4 (Teilfläche)
Flurstücke 117/1; 117/3; 117/5;
6175/118 (Teilfläche)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB
Stand: 11.05.2020

Entwicklungsträger bis 2016:

JF-Consulting

Chopinstraße 16
04103 Leipzig

Tel.: 03 41/ 911 66 06
Fax: 03 41/ 911 66 05

Entwicklungsträger ab 2016:

Jöck Projektentwicklungs GbR

Friedrich-König-Straße 14
98527 Suhl

Tel.: 0 36 81/ 80 60 692
Fax: 0 36 81/ 80 60 693
E-Mail: info@sge-gmbh.de

Planverfasser:

Planungsbüro Jöck

Friedrich-König-Straße 14
98527 Suhl

Tel.: 0 36 81/ 80 60 692
Fax: 0 36 81/ 80 60 693
E-Mail: info@planungsbuerojoeck.de

Inhaltsverzeichnis

- 0 Einleitung
- 1 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

0 Einleitung

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen:

- . über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und
- . über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß §2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) eine fundierte Umweltprüfung durchgeführt. Diese ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Diese Belange sind im Rahmen des Grünordnungsplans | Erläuterungsbericht mit Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB des Büros T E P E -landschafts- städtebau- architektur Kassel vom Januar 2020 detailliert untersucht worden. Die Ergebnisse dieses Berichts sind Bestandteil der Begründung und liegen dem Bebauungsplan zugrunde.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde anhand des Bilanzierungsmodells „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt TMLNU 2005 durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (artenschutzrechtliche Grobanalyse anhand der Landschaftsplan Arnstadt, ABSP Mittelthüringen, Vogelwelt Thüringens, Naturschutzreport Nr. 8, Fledermäuse in Thüringen, Geländebegehung, Nutzung Bilanzierungsmodell, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Arnstadt und des Ilm-Kreises (u.a. Stadtplanungsamt, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde etc.) zur Verfügung gestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist aktuell zwei Nutzungs- und Biotoptypen auf, die durch die von der Karl-Liebknecht-Straße abzweigende Erschließungsstraße für das nördlich des Plangebiets befindliche Telekom-Betriebsgebäude voneinander getrennt sind. Die östlich der Erschließungsstraße gelegenen Flächen stellen sich als intensiv genutzte Ackerflächen, der westlich anzutreffende Bereich als mind. 5, max. 7 Jahre alte Brachfläche mit überwiegend geringer Bestockung mit zunehmender Verdichtung gen Norden dar.

Durch den Bebauungsplan werden neue Versiegelungen durch Erschließung und Bebauung auf einer Fläche von 1,52 ha zugelassen. Gleichzeitig werden als Ausgleichsmaßnahmen die Aufnahme des restlichen Oberbodens im Bereich der versiegelten Flächen, seine Sicherung und Wiederausbringung auf Ackerflächen geringer Bodenqualität, die Anlage von Gehölzpflanzungen auf einer Fläche von ca. 0,35 ha inkl. Pflege- und Erhaltungsschnitte, die Anpflanzung von 2 Laubbäumen und/ oder Obstbäumen je Baugrundstück vorgesehen. Darüber hinaus sind außerhalb des Vorhabengebiets 2 Baumreihen mit insgesamt 49 Bäumen in der Gemarkung Rudisleben zu pflanzen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen/ zu erhalten.

1. Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind neben der Lärmbelästigung durch den Kfz-Verkehr auf der Karl-Liebknecht-Straße und dem vorhandenen Betrieb der Bahnanlagen nordöstlich des Areals die Kriterien Wohnen, Wohnumfeldfunktion und Erholungsnutzung von Bedeutung.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Erfurt für Schallschutz/ Schallimmissionschutz Dipl.-Ing. Bernhard Frank wurde mit der schalltechnischen Berechnung zu dem zu erwartenden Schienenlärm und der Betrachtung der Lärmbelastung durch die Karl-Liebnecht-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Kesselbrunn“ und der Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen beauftragt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Schallimmissionsprognose ergeben sich Vorschläge zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 (Realisierung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III, Ausrichtung schutzbedürftiger Räume, Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen), die als textliche Festsetzungen in das Plandokument übernommen wurden.

Das Plangebiet besitzt nutzungs- und ausstattungsbedingt nur eine nachrangige Bedeutung. Durch die Planung werden die raumstrukturellen Voraussetzungen für das Schutzgut Mensch nicht negativ beeinträchtigt, vielmehr sind positive Auswirkungen auf die Kriterien Wohnen und Wohnumfeld (z. Bsp.: Schaffung neuer Wegebeziehungen) verbunden. Insgesamt sind somit aus der Bebauungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet besteht aus den Lebensraumkomplexen strukturarmes Offenland/ Intensivackerfläche und Brachfläche und besitzt aufgrund seiner floristischen Artenarmut und geringen biologischen Vielfalt nur eine geringe Bedeutung. Die Lebensraumqualität für Säugetiere, Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Insekten und dgl. wird als mittel- bis geringwertig eingestuft.

Es sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG geschützte Biotope vorhanden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG und eine Betroffenheit von Vorkommen besonders geschützter Arten ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen floristischen und faunistischen Lebensraumbedeutung des Plangebiets und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

3. Schutzgut Boden

Die zum Bebauungsplan anhand des Bilanzierungsmodells „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt TMLNU 2005 durchgeführte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung weist für den Geltungsbereich einen Wertverlust aus. Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind sowohl innerhalb als auch außerhalb Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Durch die mit der Planung einher gehende Versiegelung durch Erschließung und Bebauung kommt es zum völligen Verlust der Bodenfunktion (Böden mit einer mittleren bis hohen Bodenwertigkeit) und damit zu hohen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden. Entsprechend des Ergebnisses der Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden können die mit der Planung verbundenen Eingriffe durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Insgesamt sind daher keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem liegt es außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und ist ohne Relevanz für die Trinkwasserversorgung.

Aufgrund der mit der Planung verbundenen Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen als Versickerungsmöglichkeit für Niederschläge und damit zur Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Bereich eines nachrangigen Grundwasserleiters. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden jedoch durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, so dass aufgrund der nachrangigen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

5. Schutzgut Klima

Das Areal des Vorhabengebiets gilt im Verbund mit den sich nördlich und westlich anschließenden, ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen als Kaltluftentstehungsfläche und weist aufgrund seiner Größe und Lage nur eine untergeordnete klimatische Relevanz für den benachbarten Siedlungsraum auf. Daher werden die Klimafunktionen nachrangig bewertet. Das Gebiet befindet sich bioklimatisch in einem für den Menschen schonenden bis reizschwachen Bereich.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Nach den maßgeblichen Kriterien Natürlichkeit, Schönheit, Eigenart, Vielfalt besitzt das Plangebiet insgesamt lediglich eine sehr geringe Wertigkeit für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild. Die mit der Planung verbundene Neugestaltung des bisher schroffen Übergangs zwischen Siedlung und Offenlandschaft

(Einfassung Plangebiet mit Gehölzpflanzungen, Anpflanzung von insgesamt 120 Bäumen, gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke) haben einen randgestaltenden, abschirmenden und das Gebiet gliedernden Effekt, der sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken wird. Insgesamt sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild zu erwarten.

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet gilt aufgrund zahlreicher bereits bekannter Fundstellen gem. § 2 (7) ThürDschG als großflächiges Relevanzgebiet und besitzt somit eine kulturgeschichtliche Bedeutung. Erdarbeiten zur Erschließung und Bebauung des Plangebiets sind daher denkmalfachlich zu begleiten. Insgesamt sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Da aufgrund der Bebauungsplanung nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist, sind über die verbindliche Gewährleistung relevanter DIN-Normen in Bezug auf die Behandlung des Bodens hinaus keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung

Der Umweltzustand des Vorhabengebiets wird bei Nichtdurchführung der Planung wie in der Bestandserfassung/ Basisszenario beschrieben verbleiben, die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche fortgeführt werden bzw. als Brachfläche fortbestehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der Planung wird das Areal des künftigen Wohnparks in zwei Bauabschnitten erschlossen und bebaut werden. Die Versiegelung von insgesamt bis zu 1.52 ha wird dabei, bezogen auf den Status Quo der Schutzgüter, vor allem Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zur Folge haben, die jedoch durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bereits im Jahr 2011 hatte der Stadtrat der Stadt Arnstadt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Kesselbrunn“ und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 und 4 BauGB beschlossen. Dieser Bebauungsplan konnte jedoch aus verschiedenen Gründen nicht zum Satzungsbeschluss geführt werden, er erlangte nie eine Rechtsverbindlichkeit.

Der neue Entwicklungsträger, die Jöck Projektentwicklungs GbR, hat im Jahr 2019 gegenüber der Stadt Arnstadt das Interesse bekundet, den begonnenen Bauleitplan weiterzuführen, abzuschließen und das Baugebiet zeitnah zu erschließen und zu entwickeln.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde das vorgeschriebene Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB im Juni/Juli 2019 und nach verschiedenen Ergänzungen, Konkretisierungen und Korrekturen noch einmal im Januar 2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit nachfolgendem Ergebnis:

Seitens der Behörden des Landratsamtes des Ilm-Kreises wurden nachfolgende Sachverhalte vorgetragen, in die Abwägung eingestellt und bewertet sowie in den Unterlagen zum Bebauungsplan entsprechend aufgenommen und somit berücksichtigt:

. Untere Immissionsschutzbehörde

Die gutachterlichen Bewertungen zum Schallschutz wurden akzeptiert und die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan überarbeitet.

. Untere Naturschutzbehörde

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden entsprechend den behördlichen Vorgaben/ Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde überprüft und in allen Unterlagen zum Bebauungsplan korrigiert und angepasst.

. Untere Bodenschutzbehörde

Den seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich der Bewertung und den daraus resultierenden Kompensationen von Boden und Grundwasser erhobenen Einwendungen wurde gefolgt und die Bewertung

des Eingriffs überarbeitet. Die Standortwahl für einen externen Eingriffs-Ausgleich wurde ebenfalls überprüft und neu festgesetzt.

. Untere Bauaufsicht/ Bauplanungsrecht

Den Hinweisen zur Präzisierung und Änderung von Festsetzungen (Berücksichtigung Einordnung von Carports, Ausbau der von der Karl-Liebknecht-Straße abzweigenden vorhandenen Erschließungsstraße etc.) wurde gefolgt.

Fehlerhafte Darstellungen und missverständliche Inhalte in den Hinweisen des Bebauungsplanes wurden kontrolliert und bereinigt.

Neben der Plankorrektur wurden redaktionelle Anpassungen in der Begründung vorgenommen.

Von Seiten der Versorgungsträger WAZV Arnstadt und Umgebung, Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co.KG und Deutsche Telekom Technik GmbH bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise, Forderungen und Anregungen der für die ingenieurtechnische Erschließung des Plangebiets zuständigen Versorgungsunternehmen wurden abgewogen und in Plan und Begründung entsprechend berücksichtigt (z. Bsp.: Ableitung/ Behandlung Abwasser, Berücksichtigung Grunddienstbarkeiten/ Leitungsrechte; Beachtung Anpflanzungen/ Überbauungen von Erschließungsanlagen etc.). Vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen wurden beachtet. Die bauliche Umsetzung der Erschließung des Wohnparks wird unter Beachtung der angezeigten Hinweise zur Planung und Bauausführung über Erschließungsverträge zwischen Entwicklungsträger und dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen gesichert.

Der Anregung der Behörden bezüglich der Mitteilung der Möglichkeit des Auftretens von Munitions- und Sprengkörperfunden, Entdecken von Altlastenherden und archäologischen Funden wurde entsprochen und im Plan gesondert als Hinweise aufgenommen.

Das Amt Wachsenburg, das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement haben in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Bedenken vorgetragen.

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz hat bei seiner Stellungnahme die öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Wasserwirtschaft, des wasserrechtlichen Vollzugs, des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft, der Immissionsüberwachung und abfallrechtlichen Überwachung und des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaues zu vertreten. Es wurde keine Betroffenheit festgestellt. Es wurden eine Reihe an Hinweisen, Anregungen und Informationen übermittelt, die bei der Fortführung und baulichen Umsetzung beachtet werden sollen. Dem speziell geäußerten Hinweis auf die notwendige Untersuchung einer möglichen Überschreitung zulässiger Schallschutzwerte im Plangebiet wurde durch die Beauftragung/ Vorlage einer Schallimmissionsprognose entsprochen.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Erklärung registriert, die sich auf die Realisierbarkeit einer grünordnerischen Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Vorhabengebiets bezog, Die von dem Landwirtschaftsbetrieb, AG Kirchheim e.G., vorgebrachten Einwände wurden geprüft und im Rahmen einer Beratung mit allen Beteiligten sachlich und inhaltlich geklärt. Diese Maßnahme wurde daraufhin in der Örtlichkeit so angepasst, dass der Landwirtschaftsbetrieb in seinen Bewirtschaftungsmöglichkeiten nicht mehr eingeschränkt wird. Die angepasste Ausgleichsmaßnahme wurde in den Bebauungsplan entsprechend aufgenommen.

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum stellte gleichermaßen eine hohe Betroffenheit hinsichtlich der landwirtschaftlichen und agrarstrukturellen Belange fest. Das betraf insbesondere die Realisierung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets im Bereich der Grundstücke/ Ackerflächen, die durch den Landwirtschaftsbetrieb, AG Kirchheim e.G., bewirtschaftet werden. In gemeinsamer Beratung zwischen der Stadt, dem Bewirtschafter, dem Planer und den zuständigen Behörden wurde kurzfristig eine Einigung zur Standortanpassung für diese Ausgleichsmaßnahme erzielt und die Anpassung entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägung wurde geprüft und dem Stadtrat der Stadt Arnstadt zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Abwägungsbeschluss wurde am 06.02.2020 gefasst. Das Abwägungsergebnis wurde gesetzeskonform den Betroffenen mitgeteilt.

3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sogenannte „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke. Die Zurückweisung der Planung/ Bereitstellung von Wohnbauland würde dazu führen, dass Einwohner zur Deckung ihres Wohnbedarfs wegziehen bzw. die aus der Entwicklung des Industriegroßstandortes „Erfurter Kreuz“ erwartete Zuwanderung ausbleiben müsste.

Da dies die Stadt auf jeden Fall vermeiden möchte, wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Die oben beschriebene „Nullvariante“ wurde bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Arnstadt, wirksam seit dem 21.04.2007 – ausgeschlossen.

Die Ausweisung im FNP als Wohnbauland schließt bereits „anderweitige Planungsmöglichkeiten“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan – aus.

Der Bebauungsplan diene dazu, die Möglichkeiten zu Art und Maß der baulichen Nutzung für eine Wohnbauentwicklung zu prüfen und den erforderlichen Erschließungsaufwand für die Entwicklung des Wohnbaulandes zu optimieren und zu konkretisieren.

Die Entscheidung zur geplanten Art und dem Maß der baulichen Nutzung – Wohnpark für Einfamilienwohnhäuser – hat die Stadt bereits im Jahr 2011 im Rahmen der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens getroffen und in der folgenden Weiterführung des Verfahrens im Jahr 2019 lediglich konkretisiert.

Alternative Planungen wurden nach diesen grundsätzlichen Entscheidungen der Stadt nicht weiter geprüft.