

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a Abs. 1 BauGB**

zum Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Am Rosenweg“ in Knau

Stadt Neustadt an der Orla



INHALT

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	3
3.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam. Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist der Satzung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufhebungssatzung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen die Aufhebung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 04/09/1/2018	29.10.2018 (Beschlussfassung) 30.10.2018 (Bekanntmachung)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 15.04.2019 bis 16.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom 12.04./14.05.2019
Billigung des Entwurfs, Beschluss öffentliche Auslegung 02/09/01/2019	24.10.2019 (Beschlussfassung) 25.10.2019 (Bekanntmachung)
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB	vom 05.11.2019 bis 06.12.2019
Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	mit Schreiben vom 05.11.2019
Abwägungsbeschluss SRS/114/08/2020	24.09.2020
Satzungsbeschluss SRS/115/08/2020	24.09.2020
Würdigung der Satzung	07.05.2021
Bekanntmachung der Satzung	03.07.2021

Bis 31.12.2019 wurden die Beschlüsse durch den Gemeinderat der Gemeinde Knau gefasst. Nach der Eingemeindung von Knau nach Neustadt an der Orla wurde das Verfahren durch die Stadt Neustadt an der Orla weitergeführt. Seit dem 01.01.2021 wurden die Beschlüsse durch den Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla gefasst.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Die ehemals eigenständige Gemeinde Knau verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, welcher auch nach Eingemeindung weiterhin Rechtsverbindlichkeit besitzt. In diesem ist der Bereich des Bebauungsplans für eine Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. Folglich konnte der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Wohnbauflächenentwicklung für den Bau von Einfamilienhäusern für junge Familien. Durch die gute Infrastruktur in Knau (Kindergarten, Schule, Lebensmittelmarkt, Vereinsleben) ist Knau gerade für junge Familien interessant. Junge Leute, die hier groß geworden sind, möchten gerne in Knau bleiben. In Knau sind weder Leerstän-

de noch Baulücken verfügbar, um den örtlichen Bedarf, auch im Hinblick auf die sich abzeichnende Entwicklung des Rittergutes, zu decken.

Der Bebauungsplan wurde im 2-stufigen Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,8 ha. Wovon rund:

- 1,2 ha auf Wohnbauflächen (inkl. nicht überbaubarer Grundstücksfläche),
- 0,4 ha auf Verkehrs- und Versorgungsflächen,
- 1 ha auf private Grünflächen und
- 0,2 ha auf öffentliche Grünflächen

entfallen.

Durch diese städtebauliche Planung, samt dreiseitiger Eingrünung des Geltungsbereichs, wird der Ortseingangsbereich aus Richtung Plothen gestaltet und die vorhandene Bebauung „Am Rosenweg“ und „Hauptstraße“ abgerundet. Die Grünfläche, die durch die vorhandene Bebauung an Hauptstraße, Hopfgasse und Rosenweg umschlossen ist, wird erhalten.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Punkt 3 der Begründung zum Bebauungsplan) dokumentiert. Der Umweltbericht wurde während des Planungsprozesses nach Bedarf ergänzt und aktualisiert.

Der Regionalplan Ostthüringen und der Landschaftsplan Oettersdorf Nord wurden als vorliegende Fachbeiträge für die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Bewertung der Schutzgüter herangezogen. Weiterhin wurden die Zielstellungen des Bundesbodenschutzgesetzes, des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Thüringer Naturschutzgesetzes beachtet.

Knau liegt im Naturpark „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“. Das geplante Vorhaben widerspricht nicht den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparks.

In der näheren Umgebung befinden sich das Naturschutzgebiet „Dreba-Plothener Teichgebiet“, das Landschaftsschutzgebiet „Plothener Teichgebiet“, das FFH-Gebiet Nr. 155 „Dreba-Plothener Teichgebiet“ sowie das EG-Vogelschutzgebiet SPA Nr. 39 „Plothener Teiche“. Die kürzeste Entfernung, mit ca. 450 m, hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Naturschutzgebiet. Aufgrund der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Abstand zu den jeweiligen Schutzgebieten, ist das Vorhaben als schutzgebietsverträglich zu beurteilen.

Ausgleichsflächen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Mittels dieser festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Zwecke der Ortsrandge-

staltung wurden Pflanzmaßnahmen entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Die vorhandene große, zusammenhängende, private Grünfläche wurde als solche erhalten und dient den angrenzenden bebauten Flächen als Gartenland.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Alternative Standorte waren deshalb nicht zu prüfen.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Gemeinderates Knau am 29.10.2018 eingeleitet.

Folgende, laut BauGB vorgeschriebene, Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf – Planstand: 04.04.2019 (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB)

In seiner Sitzung am 04.04.2019 hat der Gemeinderat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese fand dann im Zeitraum vom 15.05.2019 bis 16.05.2019 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 04.04.2019 im Gemeindeamt Knau und in der Bauverwaltung der VG „Seenplatte“ statt. Zeitgleich wurde der Vorentwurf auf der Internetseite der VG „Seenplatte“ veröffentlicht, um möglichst früh viele Einwohner und Interessierte zu erreichen. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Beteiligung ist durch Aushang am 05.04.2019 erfolgt.

Mit Schreiben vom 12.04./14.05.2019 wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie 10 Nachbargemeinden aufgefordert, Stellung zum Vorentwurf zu nehmen und sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Im Rahmen dieser Beteiligung haben sich 17 der 18 Behörden und sonstigen TÖB sowie 7 der 10 Nachbargemeinden geäußert. Diese enthielten Hinweise, die bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt wurden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Gemeinden Dreba, Volksmannsdorf und Keila haben keine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Bevölkerung wurde nichts zur Niederschrift vorgebracht.

Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wurden seitens des Landratsamtes sowie des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz mitgeteilt. Diese werden wie folgt zusammengefasst:

- Einbindung der Bauflächen in das Natur- und Landschaftsbild
- mögliche Belastungen der Wohnnutzung durch den Straßenverkehr auf der L2349
- Überprüfung der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens

Diese Sachverhalte waren Gegenstand der Umweltprüfung und sind in den Umweltbericht entsprechend eingeflossen.

Beteiligungsverfahren zum Entwurf – Planstand: 24.10.2019

(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB)

Am 24.10.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans (Planstand: 24.10.2019) vom Gemeinderat Knau gebilligt und darüber hinaus bestimmt, dass der Entwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sind.

Mit Schreiben vom 05.11.2019 wurden 16 Behörden und sonstige TÖB sowie 10 Nachbargemeinden aufgefordert, Stellung zum Entwurf zu nehmen.

Durch Aushang vom 25.10.2019 wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs bekannt gemacht und mitgeteilt, welche wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vorliegen und während der Beteiligungsfrist eingesehen werden können. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.11.2019 bis 06.12.2019 statt. Neben der Auslage der Planungsunterlagen im Gemeindeamt Knau und in der Bauverwaltung der VG „Seenplatte“, wurden die Entwurfsunterlagen im gleichen Zeitraum zusätzlich auch auf der Internetseite der VG „Seenplatte“ der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf gingen 15 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen TÖB, 9 Stellungnahmen von Nachbargemeinden und eine Stellungnahme aus der Bevölkerung ein.

Die Nachbargemeinde Neustadt an der Orla hat vor dem Hintergrund der Eingemeindung von Knau nach Neustadt an der Orla am 01.01.2020 keine Stellungnahme abgegeben.

Auch die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH blieb erneut aus. Es wird daher davon ausgegangen, dass Einvernehmen mit der Satzung besteht.

Am 01.01.2020 erfolgte die Eingemeindung von Knau nach Neustadt an der Orla. Alle weiteren Verfahrensschritte unternimmt ab diesem Zeitpunkt die Stadt Neustadt an der Orla.

Zwecks Niederschlagswasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Vorflutkapazität wurde ein Fachplaner (Ingenieurgesellschaft für Wasserwirtschaft, Bauwesen und Umwelttechnik mbH, Saalfeld) vor abschließender Abwägung hinzugezogen. Von diesem wurde das Regenwasseraufkommen ermittelt und das notwendige Rückhaltevolumen für Regenwasser bemessen. Dies diene als Nachweis, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche zur Regenwasserrückhaltung ausreichend bemessen ist. Die Bemessung wurde in die Verfahrensakte übernommen.

Dem Wunsch von Anwohnern, bezüglich der Festsetzung eines Pflanzstreifens zwischen Rosenweg 16 – 21 und der südlich davon gelegenen neuen Bauflächen, wird nicht entsprochen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Eingrünung zur freien Landschaft hin vor, nicht aber zwischen den einzelnen Bauplätzen oder zur vorhandenen Bebauung hin. Die Festsetzung eines Grün- bzw. Pflanzstreifens südöstlich der Bebauung Rosenweg 16 bis 21 wird nicht für städtebaulich erforderlich gehalten. Städtebaulich folgt das Bauungs- und Grünordnungskonzept dem, der nordwestlich gelegenen Bebauung am Rosenweg. Hier ist zwischen der Bebauung Rosenweg 2 bis 10 und Rosenweg 11 bis 15 ebenfalls kein Grün- bzw. Pflanzstreifen festgelegt.

Nach Klärung der Sachverhalte konnte die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen erfolgen.

Die Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen erfolgte in der Stadtratssitzung vom 24.09.2020 (Beschluss-Nr. SRS/114/08/2020). Im Rahmen der Abwägung wurde entschieden, dass Hinweise und ein paar redaktionelle Korrekturen in Satzung, Plan und Begründung eingearbeitet werden. Die Abwägungsentscheidung wurde mit Schreiben vom 07.10.2020 den betroffenen Behörden und sonstigen TÖB sowie den Bürgern zugesandt.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht geändert wurden.

So konnte der Stadtrat Neustadt an der Orla in seiner Sitzung am 24.09.2020 ebenfalls den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans (Planstand: 21.07.2020) fassen.

Die Satzung wurde mit Schreiben vom 22.03.2021 der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt des Saale-Orla-Kreises angezeigt.

Die Würdigung der Satzung durch die Rechtsaufsichtsbehörde erfolgte mit Schreiben vom 07.05.2021 (Az. 092.2.42.04.54.2021-01). Es wurde bestätigt, dass die Satzung ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Im Verfahren wurde keine Verletzung von formellen oder materiellen Rechtsvorschriften festgestellt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Neustädter Kreisboten vom 03.07.2021.

Mit dieser öffentlichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Am Rosenweg“ in Knau gemäß § 10 BauGB rechtswirksam.

Neustadt an der Orla, den 03.07.2021

R. Weise
Bürgermeister der Stadt Neustadt an der Orla

Siegel