Az: 621.41 / SS-Id: 199357

**Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Ilmenau „Am Friedhof West“**

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**im Bebauungsplan**

Mit Beschluss Nr. 451/53/14vom 20.03.2014 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Am Friedhof West“ beschlossen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Ilmenau, ist unbebaut und wird derzeit noch landwirtschaftlich als Ackerlandfeldblock genutzt.

Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Wohnbauvorhaben für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nach § 4 BauNVO und die Wohnnutzung nichtstörende ergänzende Funktionen im Rahmen des § 4 bzw. des § 6 BauNVO auf Basis einer geordneten baulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Das Verfahren wurde als 2-stufiges Vollverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen des Vorentwurfs und Entwurfs des Bebauungsplans gab es keine Hinweise und Anregungen von Bürgern.

Die im Verfahren beteiligten Nachbargemeinden teilten mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. übermittelten keine Stellungnahme.

In Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf als auch zum Entwurf des Bebauungsplans wird resümiert, dass keine Widersprüche zur Planung vorliegen. Gegebene Hinweise wurden beachtet und in die Planung eingestellt, wie zum Beispiel:

* Hinweis zur Erarbeitung eines Lärmschutzgutachtens (Vorentwurfsphase) und Hinweis zur Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens (Entwurfsphase)
* Hinweise zur Sicherung einer geregelten Ableitung von Oberflächenwässern
* Hinweise zu den Möglichkeiten der Festsetzung von besonderen Wohnformen

Lediglich nachfolgenden Hinweisen wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt:

* Es wurde angeregt, Sichtschutzwände aus Glas nicht zuzulassen. Da in den vergangenen Jahren bereits in Ilmenau Sichtschutzwände aus satiniertem oder sandgestrahltem Glas errichtet wurden, wurde dem Hinweis nicht gefolgt. Die Verwendung von behandeltem Glas für Sichtschutzwände steht nicht im Widerspruch zu den Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplangebiet.
* Es wurde angeregt, für die Baugrundstücke eine vertretbare Maximalgröße festzusetzen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da zur Vermeidung von nicht selbständig bebaubaren Restflächen und zur Optimierung des künftigen Pflegeaufwands von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Rand- Kurvenbereichen die Grundstückszuschnitte angepasst werden.
* Es wurde angeregt, die Gebietszufahrt von der L 3004 als Kreisverkehrslösung auszubilden. Dem Hinweis wurde nach umfassender Untersuchung und Gegenüberstellung zur Variante der Einmündung mit Linksabbiegerspur nicht gefolgt, da die Lärmproblematik im Baugebiet nicht gemindert und weitere Flächen außerhalb des Plangebiets in Anspruch genommen werden würden.

**2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich des vorzunehmenden Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet gesichert. Somit besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden für Ausgleichsmaßnahmen.

Die nach aktuellem Bauplanungsrecht erforderliche frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) wurde mit Anschreiben vom 22.09.2014 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt. Folgende Gutachten wurden in Auftrag gegeben:

* Schallschutztechnisches Gutachten/Dipl.-Phys. M. Harnisch vom 19.04.2016 mit Ergänzungen vom 08.08.2016, 09.04.2017 und 15.08.2017
* Geotechnischer Bericht/Dipl.-Geologe J. Leonhardt vom 31.03.2016

Die Hinweise aus den Gutachten wurden berücksichtigt.

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse der Trägerbeteiligung sowie auf Aussagen des Landschaftsplans Ilmenau/Naturschutz-fachlicher Beitrag zur Flächennutzungsplanung für die Stadt Ilmenau, Bearbeitungszeitraum November 1999 bis Juli 2001 sowie der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung vom 14.12.1998). Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass keine negativen Umweltauswirkungen bei der Planrealisierung zu erwarten sind. Wenn die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden, wird keine Verschlechterung der Gesamtsituation im Plangebiet und im Umfeld eintreten.

Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) oder Vogelschutz- (SPA-) Gebiete sind nicht betroffen. Nördlich und außerhalb des Planungsgebiets befindet sich der Geschützte Landschaftsbestandteil „Buchsteiche“.

**3. Begründung für die Auswahl der als Satzung beschlossenen Planungsmöglichkeit**

Unter Beachtung aller wohnbaulich nutzbaren Baulücken in der Kernstadt und den Ortsteilen einschließlich der verfügbaren Reserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen besteht dennoch eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet von Ilmenau. Darüber hinaus ist es das Ziel der Stadt, gemäß den Verpflichtungen als Mittelzentrum mittel- und langfristig jedem Interessenten in der Stadt Ilmenau ein Baugrundstück zur Verfügung stellen zu können. Die dafür erforderlichen Baugrundstücke können nur durch die zusätzliche Ausweisung neuer Entwicklungsflächen abgedeckt werden.

Im seit Dezember 2017 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ilmenau wurde für das Prognosejahr 2020 der Wohnbauflächenneubedarf von 21,7 ha errechnet. Der Geltungsbereich des vorliegenden Planwerks stellt dabei mit 12,8 ha die größte ausgewiesene Potenzialfläche dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 der Stadt Ilmenau „Am Friedhof West“ wird die im FNP ausgewiesene Potenzialfläche zur Neuausweisung von Wohnbauflächen genutzt. Sie bietet die Möglichkeit der Bereitstellung von 112 Baugrundstücken in WA-Gebieten und 1 Baugrundstück im Mischgebiet. Damit stehen für einen mittelfristigen Zeitraum Wohnbauflächen in ausreichender Zahl zur Verfügung. Das Verhältnis der erforderlichen Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen stellt zur Anzahl der Baugrundstücke ein Optimum dar.