

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB**

### **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Ilmenau**

#### **„Naturcamp Lenkgrund Frauenwald“**

##### **1. Rechtsgrundlage**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Ilmenau „Naturcamp Lenkgrund Frauenwald“ wurde mit Beschluss des Stadtrates am 12.10.2023 als Satzung beschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Des Weiteren wurden eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ und eine „Erheblichkeitsabschätzung“ (Institut für biologische Studien Dipl. Biologe Jörg Weipert, 2021) erstellt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3, § 4 BauGB).

Entsprechend § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Rechtskraft eine *Zusammenfassende Erklärung* mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- der geprüften Planungsalternativen

beizulegen.

##### **2. Verfahrensablauf**

Der Oberbürgermeister der Stadt Ilmenau hat mit Eilentscheidung vom 24.03.2020 entschieden, für den Standort Lenkgrund Frauenwald den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 aufzustellen. Im Zuge des Verfahrens wurden 3 Beteiligungsstufen durchgeführt.

###### Beteiligung - Stufe 1

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erstmalig im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dazu erhielten die zuständigen Stellen mit Schreiben vom 15.12.2020 die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans. Sie wurden auch aufgefordert, Aussagen zum Scoping zu treffen. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 25.01.2021 bis zum 21.02.2021 durch Auslegung in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus) frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im gleichen Zeitraum konnten die Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans online eingesehen werden.

###### Beteiligung - Stufe 2

Die Behörden erhielten mit Schreiben vom 18.10.2021 die Entwurfsfassung des Bebauungsplans zur Stellungnahme.

Die Offenlage fand vom 08.11.2021 bis zum 10.12.2021 statt.

###### Beteiligung - Stufe 3

Die Behörden erhielten mit Schreiben vom 03.02.2023 die Fassung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans zur Stellungnahme. Aufgrund technischer Probleme standen die aktuellen Planungsunterlagen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erst ab dem 01.03.2023 online zur Verfügung. Der Offenlage- und Beteiligungs-Zeitraum wurde entsprechend bis zum 31.03.2023 verlängert. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 01.03.2023 darüber informiert.

Die Offenlage fand vom 20.02.2023 bis zum 31.03.2023 statt.

Die Notwendigkeit des 2. Entwurfs ergab sich aus der Forderung zur Einhaltung des Waldabstands für die Errichtung von Gebäuden gemäß Thüringer Wald Gesetz § 26 und der Erweiterung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um die südliche vorhandene Parkplatzfläche.

### 3. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan als Anlage 2 des Bebauungsplans
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Anlage zum Umweltbericht
- Erheblichkeitsabschätzung (SPA-Verträglichkeitsstudie) als Anlage zum Umweltbericht
- umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB → die gesamte Übersicht der Stellungnahmen ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen

### 4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Ilmenau „Naturcamp Lenkgrund Frauenwald“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls über den integrierten Grünordnungsplan durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, Thüringer Bilanzierungsmodell) eingesetzt, die gemeinsam mit eingeholten Untersuchungen (saP und SPA-Verträglichkeitsstudie) eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden u.a. durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Ilm-Kreises und das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Weimar zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Ilmenau „Naturcamp Lenkgrund Frauenwald“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Hierfür wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild und Mensch beschrieben und bewertet sowie deren Wechselwirkungen ermittelt. Durch folgende Maßnahmen soll eine Verminderung des Eingriffs erzielt werden:

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- **V 1:** Bodenschutzmaßnahme nach DIN 18915 und RAS-LP2, Schutz des Mutterbodens vor Vernichtung und Vergeudung gemäß BauGB § 202
- **V 2:** großflächige Versickerung von Niederschlagswasser, Zuführung in ausreichend dimensionierte Regenwasseranlagen und Verwendung zu Brauchwasserzwecken
- **V1/saP:** zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel)
- **V2/saP (optional):** Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel, Fledermäuse) → Diese Maßnahme ist nicht erforderlich, wenn keine Bäume/Gehölze beseitigt werden müssen.
- **V3/saP:** Gebäudekontrolle vor Abrissbeginn (Schutz Vögel, Fledermäuse)
- **V4/saP:** Kontrolle Schwimmbecken (Schutz Amphibien)
- **M 1:** Verringerung der Bodenverdichtung während der Bauphase durch bodenschonende Verfahren bzw. Lockerung des unbebauten Bodens nach Ende der Bauphase
- **M 2:** flächensparende Ablagerung von Bodenaushub und Materialien in der Bauphase
- **M 3:** Wiedereinbau Oberboden nach Abtragung für temporäre Baustelleneinrichtungen (Baustraße, Lagerflächen etc.)
- **M 4:** Einhaltung gesetzlicher Ruhezeiten, Beachtung der allg. Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Einsatz lärmgeminderter Baumaschinen und -fahrzeuge, Staubbindung auf Baustraßen und -flächen
- **M 5:** Verwendung von durchlässigen Materialien (wasserdurchlässig gebaute Wege und Stellplätze)

### Ausgleichsmaßnahmen

- Bei Neuanpflanzungen von Bäumen oder Sichtschutzhecken im Zuge der Durchgrünung der Sondergebietsfläche und der privaten Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume und Gehölze zulässig.
- Eventuell auftretende Ausfälle bei neu gepflanzten Gehölzen sind in der darauffolgenden Periode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.
- Die Bestandsbäume im Plangebiet sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume und Gehölze zulässig.
- Baumpflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Die beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.
- Gemäß der planungsraumbezogenen artenschutzrechtlichen Beurteilung aller nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgt zum Ausgleich (IBS Jörg Weipert Plaue, saP Juli 2021):  
Maßnahme Vogel-Nisthilfen für Höhlenbrüter (4 Stück)  
Zur Verbesserung des Nistplatzangebotes für Höhlenbrüter erfolgt die Anbringung von vier Stück Vogelnisthilfen an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise im Umfeld des Planungsraumes; z.B. je 2x Typen 2GR oval und 2GR Dreiloch der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare).  
Maßnahme Fledermaus-Quartierkästen (2 Stück)  
Zur Verbesserung des Quartierangebotes für Fledermäuse erfolgt die Anbringung von zwei Stück Fledermausquartieren an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise im Umfeld des Planungsraumes; z.B. je 1x Typen 1 FS und 2FS der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare).
- Die Befestigung von Verkehrs- und Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Die Ausführung als Beton- oder Asphalt-/Bitumenflächen ist unzulässig.
- Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Bewegungsraum von Kleintieren bis zur Igelgröße nicht eingeschränkt wird. Der Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun muss dabei 10 cm betragen. Sockel und Mauern sind unzulässig.
- Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist die Beeinträchtigung von Bäumen und Gehölzen durch entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu vermeiden. (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“)

Die detaillierten Ergebnisse, Aussagen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

### **5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. In dieser Beteiligungsstufe wurden von 3 Bürgern Anregungen vorgebracht. Dabei ging es darum, ob die Möglichkeit besteht, das Areal als Schwimmbad weiterzuführen. Eine Weiterführung des Areals als Schwimmbad kommt jedoch sowohl für die Stadt Ilmenau, als auch für die Vorhabenträger nicht in Frage. Die dafür zwingend erforderlichen Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen in keinem Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit der Anlage. Zudem erhält der private Betreiber keinen Versicherungsschutz für das Betreiben einer Bademöglichkeit in irgendeiner Form. Erläuternde Ausführungen hierzu wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ein weiterer Hinweis war, dass sich der zu Feuerlöschzwecken ausgewiesene Teich in Privatbesitz befindet. Das wurde zur Kenntnis genommen und bei der fortführenden Planung berücksichtigt.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden der Entwurf und der 2. Entwurf des Bebauungsplans jeweils für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgetragen.

## 6. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Äußerung gebeten. Die fachlichen Stellungnahmen konnten im Bebauungsplan berücksichtigt werden und stehen in keinem Widerspruch zur Planung. Die detaillierte Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im gesamten Verfahren ist der „Auswertung der Anregungen im Rahmen der Trägerbeteiligung und der Offenlage“ vom 01.09.2023 zu entnehmen.

Entscheidend für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens war die abschließende Stellungnahme des Thüringer Forstamtes Frauenwald:

*Gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen bedürfen des Einvernehmens mit der unteren Forstbehörde. ...*

*Nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG kann die untere Forstbehörde Ausnahmen erteilen. Diese wird für den Neubau des Hauptgebäudes erteilt, da die Gefährdungslage und folglich eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht des angrenzenden Eigentümers (ThüringenForst) auch bei dem bereits vorhandenen Gebäude mit Bestandesschutz gegeben wäre. Die Möglichkeit zum Wiederaufbau des Hauptgebäudes in unerheblich veränderten Maßen wurde im Vor-Ort-Termin am 10.05.2023 aufgezeigt. Die Baupläne mit Wunschplanung sind somit genehmigungsfähig durch die untere Forstbehörde.*

*In Anbetracht dessen wird das Einvernehmen gemäß § 26 ThürWaldG mit Auflagen erteilt um von dem gesetzlich bestimmten Mindestabstand zum Wald abzuweichen. ...*

Mit der Stellungnahme wurde das Einvernehmen zum geplanten Vorhaben erteilt. Die beinhalteten Auflagen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## 7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Entsprechend Aussagen des Vorhabenträgers ist festzustellen, dass der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan dem festgestellten Bedarf entspricht. Ein Verzicht auf das Vorhaben oder alternative Möglichkeiten wurden dahingehend hinreichend geprüft. Andere Flächen in Ortsnähe stehen für die Umsetzung des Vorhabens nicht zur Verfügung. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gezielt durch die sinnvolle Ausnutzung des Flächenpotentials erfolgen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern. Die Umweltwirkungen sind dabei als relativ gering einzuschätzen. Auch seitens der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden wurden keine Anregungen für alternative Standorte gegeben.

Ilmenau, den 08.02.2024

Gefertigt:



Planungsbüro für  
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau  
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44  
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de