

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

zum Vorhabens- und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Caravanplatz“

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung *"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 aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde"*.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wobei dies jeweils nach Schutzgütern differenziert erfolgte.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Böden (**Schutzgut Boden**) erfolgte anhand der Biotischen Lebensraumfunktion / Archivfunktion, der Regler- und Speicherfunktion, der Filter- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Durch die Anlage der Gebäude werden Teilflächen dauerhaft versiegelt.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Fläche, welche durch Optimierung der Anordnung einzelner Nutzungsbereiche erreicht werden konnte. Der erforderliche Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen erfolgte im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Neben landschaftsökologischen Zielen spielten bei den Betrachtungen im Umweltbericht auch landschaftsästhetische Gesichtspunkte eine wichtige Rolle (**Schutzgut Landschaft/ Erholung**). Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Baugebiets und durch die Einbindung in vorhandene und zu schaffende Gehölzstrukturen, sowie aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen sind die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering. Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Bäumen und von weiteren Gehölzen (auch Verpflanzung), sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Der Ausgleich erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das **Schutzgut Mensch** umfasst Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen. Es geht sowohl um den Schutz vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere Lärm, Erschütterungen, Schadstoffimmissionen, um die Sicherung geeigneter Erholungsmöglichkeiten und die Sicherung der Wohnumfeldqualität. Durch die Festlegungen im vorhabenbezogenen B-Plan werden geräuschintensive Stellplatzwechsel in der Nachtzeit ausgeschlossen. Andere technische Einrichtungen des Caravanplatzes (Sanitärgebäude, Sauna, etc.) sind aufgrund der Entfernung ohne Bedeutung für die Knappschaftsklink. Verhaltensbedingte Geräusche durch die Gäste des Platzes werden durch die Platzordnung (u.a. vorgeschriebene Nachtruhe) reguliert und können durch die Anwesenheit des Platzbetreibers bzw. einer Aufsichtsperson im mit geplantem Wohnhaus auch vor Ort

durchgesetzt werden. Somit ist nach immissionsschutzrechtlicher Sicht bei Realisierung des Caravanstellplatzes gesichert, dass an den Kureinrichtungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von tagsüber 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) eingehalten werden. Durch eine entsprechende Festsetzung (Nr. 3) wird geregelt, dass aus Immissionsschutzgründen der An- und Abreiseverkehr nur zwischen 7:30 Uhr und 20:30 Uhr zulässig ist.

Mit **Kultur- und Sachgütern** sind nicht nur rechtsverbindlich geschützte Objekte zu verstehen, sondern all das, was das Bild der Stadt-, Dorf- und Kulturlandschaft prägt und Zeugnis gibt von der Wirtschafts- und Kulturgeschichte der Region. Im Geltungsbereich befinden sich keine relevanten Kulturgüter, die durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden könnten oder gefährdet sind. Das unmittelbare Plangebiet besitzt somit keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Der Untersuchungsbereich ist weder als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft von Bedeutung und damit für das **Schutzgut Klima und Luft** nicht maßgeblich. Von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr (Nähe zum angrenzenden Parkplatz) muss ausgegangen werden.

Der Planungsstandort liegt teilweise innerhalb des unterirdischen Einzugsgebietes der Thermalquelle Warmbad und innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Schutzgebietes der quantitativen Heilquellenschutzzone B und der qualitativen weiteren Heilquellenschutzzone III der Thermalquelle. Es ergibt sich draus eine entsprechende Betroffenheit des **Schutzgutes Wasser**.

Durch z.B. offenes Betonpflaster soll die Versickerung am Standort erhalten bleiben, um die Grundwasserneubildungsrate möglichst nur wenig zu beeinträchtigen. Durch Beschilderung mit Hinweis auf das Heilquelleschutzgebiet sowie auch von Mitteln zur Havariabekämpfung bei Austritt von wassergefährdenden Stoffen wird auch einer ggf. stofflichen Beeinträchtigung des Grundwassers entgegengewirkt.

Die geplante vollbiologische Kleinkläranlage (KKA), mit anschließender Versickerung des gereinigten Schmutzwassers, wird außerhalb der Heilquellenschutzzone errichtet. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Bereich des Heilquellenschutzgebietes kann dadurch verhindert werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von vorgereinigtem Abwasser aus einer Kleinkläranlage in das Grundwasser wurde am 13.11.2023 erteilt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dächern ist über einen Regenwassersammler (ca. 10 m³) in den vorhandenen Teich vorgesehen. Es wurde hierzu durch das IB Viertel der Nachweis erbracht, dass das abzuleitende Niederschlagswasser vollständig aufgenommen werden kann (Berechnung von IB Viertel vom 30.05.2023, welche der Unteren Wasserbehörde am 31.08.2023 vorgelegt wurde).

Die Belange des **Schutzgutes Pflanzen und Tiere** wurde durch die Bearbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausreichend berücksichtigt. In diesem wurde die Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien dargestellt und bewertet.

Die Erfassung von Brutvögeln auf dem Gelände erfolgte mittels Sichtbeobachtung und Verhören an vier Begehungen. Bei den Begehungen wurden insgesamt 19 Vogelarten erfasst. Die Erfassung der Fledermausaktivität auf dem Gelände erfolgte an vier Begehungen mittels Bat-Detektoren bei geeigneter Witterung. Bei den Detektorbegehungen konnten insgesamt sieben Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Die Erfassung von Amphibien erfolgte durch Sichtbeobachtung, Verhören sowie der Suche nach Laichballen und Laichschnüren am Gewässer. Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Amphibienarten auf dem Gelände nachgewiesen. Jedoch kann das Vorkommen von Molchen im Teich nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die Gestaltung des Caravanplatzes soll naturnah erfolgen und auf großen Flächen durch die Anlage strukturierter Biotoptypen (Streuobst- und Blühwiese) auch aufgewertet werden, was

anderen Beeinträchtigungen, wie der Entfernung einzelner Gehölze, wiederum entgegenwirkt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Gestaltungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine erhebliche Umweltauswirkung für das Schutzgut Tier und Pflanzen nicht zu erwarten. Diese Maßnahmen wurden durch die Festsetzungen 5.1 bis 5.4 verbindlich vorgeschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen dabei u.a. die

- Anlage einer Baumreihe auf einer Fläche von ca. 412 m² entlang der Zufahrtsstraße (entsprechend Eingriffs- Ausgleichsbilanz IB Eigner vom 30.01.2023)
- Herstellung bzw. Erhaltung der Biotoptypen entsprechend der Eingriffs- Ausgleichsbilanz vom IB Eigner vom 30.01.2023 mit:
 - Erhaltung und Anlage von Hecken mit überwiegend gebietsheimischen Laubgehölz
 - Erhaltung des naturnahen Kleingewässers
 - Anlage von Flächen mit Staudenflur nährstoffärmerer frischer Standorte
 - Anlage einer Streuobstwiese
 - Anlage von Scherrasenflächen mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen
 - intensiver Dachbegrünung bei der Sauna, den Bergwerkshostels und dem Sanitärgebäude

Durch die vollständige Integration der im Umweltbericht vorgegeben Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass von den durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben keine nachhaltigen erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Insbesondere sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind, wie im Umweltbericht (und seiner Anlage) ausführlich dargelegt wird – es sei auf die dortigen Ausführungen sowie auf die Abwägungen zu umweltrelevanten Eingaben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens verwiesen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

3. Auswahl der Planvariante nach alternativer Planungsmöglichkeit

Es wurden zwei weitere, alternative Standorte zur Realisierung des Planungsziels vergleichend geprüft (Begründung Pnkt.3.3). Als Ergebnis hat sich nur das gewählte Gebiet für die Nutzung als Caravanplatz als geeignet erwiesen.