

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

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Gartentechnik Nocke, Hintere Dorfstraße“  
Obercunnersdorf**

---

**Planungsträger:**

Gemeinde Kottmar  
Hauptstraße 62  
02739 Kottmar OT Eibau

**Auftraggeber:**

Gartentechnik Nocke  
Hintere Dorfstraße 76  
02708 Kottmar

**Bearbeitung:**

Büro Neuland  
Lindenberger Straße 46b  
02736 Oppach  
Tel.: (035872) 41910  
Fax: (035872) 41911  
Mail: [post@neuland-oppach.de](mailto:post@neuland-oppach.de)

September 2020

## **Vorbemerkung**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Fachbetrieb für Land-, Garten- und Kommunaltechnik Nocke plant seine Produktpräsentation zu erweitern, um den Firmenstandort in Obercunnersdorf zu sichern und unternehmerisch weiterzuentwickeln. Da am jetzigen Standort dafür keine Flächen verfügbar sind, soll die Erweiterung im unmittelbaren Nahbereich des Unternehmenssitzes stattfinden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gartentechnik Nocke, Hintere Dorfstraße“ sollen für diesen Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Das bisher als private Grünfläche, v.a. als Streuobstwiese und Gartenland, genutzte Plangebiet am südlichen Rand der Ortslage Obercunnersdorf umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha. Auf diesem Standort sind eine Baufläche für den Neubau eines Firmengebäudes, dessen Nebenflächen und die dafür benötigten Ausgleichs- und Ersatzflächen geplant. Dazu gehört die Anlage einer neuen Streuobstwiese, durch die zugleich die Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum erfolgen soll.

## **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die dabei ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurden im Umweltbericht schutzgutbezogen beschrieben und bewertet sowie in der Abwägung berücksichtigt.

Um die Umweltbelange bewerten zu können, wurden mehrmalige Ortsbegehungen durchgeführt sowie vorliegende Daten, Luftbilder, Ergebnisse von Internetrecherchen sowie Zuarbeiten zuständiger Fachbehörden ausgewertet.

Im Ergebnis wird mit einem durch das Vorhaben verursachten Eingriff auf die Umwelt von überwiegend geringer Erheblichkeit gerechnet. Eine mäßige Erheblichkeit der Auswirkungen wird für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere erwartet, da sich auf dem für die Neubebauung vorgesehenen Teil der Fläche Boden- und Wasserhaushalt dauerhaft verändern und die vorhandene gesetzlich geschützte Streuobstwiese beseitigt wird, wodurch diese Fläche ihre biotische Funktion verliert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Schutz sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht dargestellt und nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan als Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen. Dazu gehören u.a.:

- Festsetzung der Grundfläche, Gebäudehöhe und -kubatur (kompakte Bauweise), Bauweise und Baugrenze (zur Minimierung der Bodenversiegelung und von Auswirkungen auf das Landschaftsbild)
- Festsetzungen zur Begrenzung der Grundstückserschließung, Optimierung der Nebenflächen und zu möglichen Belagsarten (zur Minimierung der Bodenversiegelung und der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt)

- Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölze und zu Gehölz- und Strauchpflanzungen (zur Minimierung der Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere)
- Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese (zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft)
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser (zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers)
- Hinweise zum Umgang mit Oberboden (zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens)

Mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kompensiert werden.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt, in denen die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit hatten, sich über die Planung zu informieren und Stellung zu nehmen:

- Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans
  - der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.12.2017 – 15.01.2018
  - der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.12.2017 – 15.01.2018
- Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans
  - der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2019 – 16.08.2019
  - der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.06.2019 – 31.07.2019

Von den Bürgern wurden in beiden Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung überwiegend Hinweise insbesondere zu den Themen Geologie, Boden, Wasser, Naturschutz, Radonschutz, Denkmalschutz, Flurneuordnung und Erschließung gegeben. Eine Forderung bestand in der Durchführung einer Artenschutzprüfung. Außerdem wurde angeregt, das Planverfahren von einer Angebots- in eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung zu ändern.

Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und sind in den Entwurf des Bebauungsplanes in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen. Das Planverfahren wurde entsprechend der Empfehlung geändert. Der Forderung nach Durchführung einer Artenschutzprüfung wurde nicht gefolgt, da kein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten vorlag.

Im Rahmen der Beteiligung zum Planentwurf wurden seitens der Behörden folgende Forderungen, Empfehlungen und Hinweise gegeben:

- Forderung der Ergänzung des Störungsgrades des Gewerbebetriebes
- Empfehlung der Beteiligung des Straßenbaulastträgers der K 8671
- Hinweise zu Voraussetzungen und Bestandteilen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zu erforderlichen Plankorrekturen aufgrund der Verfahrensänderung (u.a. in Bezug auf Nebenanlagen, äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)
- Hinweise auf Widersprüchlichkeit beim Schutzgut Boden
- Hinweise zur geordneten Abwasserentsorgung
- Hinweise zur Vermeidung von Verfahrensfehlern und auf Beachtung gesetzlicher Vorschriften bzw. deren Aktualisierung (u.a. Radonschutz)

Alle Forderungen, Empfehlungen und Hinweise wurden geprüft und abgewogen. Daraufhin wurden redaktionelle Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen, durch die alle Bedenken ausgeräumt werden konnten. Da die Ergänzungen keine Auswirkungen auf Inhalte des Bebauungsplanes hatten, war keine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Hinweise, die nicht unmittelbar das Planverfahren betrafen und daher nicht bauleitplanerisch gesteuert oder beeinflusst werden konnten, wurden zur Kenntnis genommen und ggf. an den Vorhabenträger weitergeleitet, sofern diese in dessen Zuständigkeitsbereich lagen.

Details der Art und Weise der Berücksichtigung der eingebrachten Stellungnahmen können der dem Satzungsbeschluss zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

#### **4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen in der Ortslage des Denkmalortes Obercunnersdorf hat ergeben, dass es keine alternativen Standorte für das Vorhaben gibt. Mit der Wahl des jetzigen Standortes und der gewählten Planung kann jedoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsrandbereich sichergestellt werden.

Durch die Lage der Fläche an der Kreisstraße und in direkter Nachbarschaft zum jetzigen Unternehmenssitz können kurze Wege, sowohl für die Erschließung als auch den betriebsbedingten Liefer- und Kundenverkehr, sichergestellt werden. Zudem befindet sich die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers, womit diese für die Umsetzung des Vorhabens und der Ausgleichsmaßnahmen sofort verfügbar ist.

Alternativen innerhalb des Plangebietes, z.B. eine andere Anordnung der baulichen sowie Nebenanlagen und Erschließungswege, wurden während des Planungsprozesses geprüft. Der gewählte Plan ist demnach am besten mit den Vorgaben einer flächensparenden Planung und den unternehmensspezifischen Anforderungen vereinbar. Es kommen für die Zielsetzung daher keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht und zur beabsichtigten Anlagendisposition bestehen keine grundsätzlichen Alternativen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange untereinander.