

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Besucherzentrum Herrnhuter Sterne“

Planungsträger:

Stadt Herrnhut

Löbauer Straße 18, 02747 Herrnhut
stadtamt@herrnhut.de

Vorhabenträger:

Herrnhuter Sterne GmbH

Oderwitzer Straße 8, 02747 Herrnhut
info@herrnhuter-sterne.de

Planverfasser:

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung
Regionalmanagement**

Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach
post@neuland-oppach.de

Ort / Datum:

Oppach, Juni 2024

Vorbemerkung

Gemäß § 10a 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

Die Herrnhuter Sterne GmbH ist ein gewachsenes Traditionsunternehmen, das sich über die Jahre zu einem wichtigen Arbeitgeber und Imageträger der Stadt Herrnhut sowie zu einer überregional bedeutenden Touristenattraktion entwickelt hat.

Das Unternehmen beabsichtigt in unmittelbarer Nähe zum Betriebsstandort ein neues Besucherzentrum mit Erlebnis-, Spiel- und Verweilangeboten in Ergänzung zur bestehenden Sterne-Manufaktur anzulegen, um dieses unternehmerische Standbein zu festigen und im wachsenden Wettbewerb erlebnisorientierter Angebote bestehen zu können. Für die Mitarbeiter des Unternehmens und temporär für Besucher sollen zusätzliche Parkplätze geschaffen werden, um die derzeitige teilweise ungeordnete Parkplatzsituation zu entschärfen. Damit wird die Entwicklung des Unternehmens am Standort Herrnhut gesichert mit positiven Effekten auch für die touristische Entwicklung der Stadt. Das bisher überwiegend unbebaute Plangebiet befindet sich in südlicher Stadtrandlage von Herrnhut im planungsrechtlichen Außenbereich und umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha.

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Damit verbunden sind Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung der Erschließung mit geordneter Parkplatzsituation sowie die Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

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 beschrieben und bewertet sowie in der Abwägung berücksichtigt.

Um die Umweltbelange beschreiben und bewerten zu können, wurden neben mehreren Ortsbegehungen zur Bestandsaufnahme und Kartierung von Biotoptypen sowie der Auswertung umweltrelevanter digitaler Informationsquellen folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Geotechnischer Bericht (Baugrundinstitut Richter, Bautzen, 25.08.2021) – Beurteilung der allgemeinen Bebaubarkeit des Grundstücks
- Schalltechnische Untersuchung (goritzka akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, 11.04.2023) – Untersuchung von Gewerbe- und Freizeitlärm, Aufzeigen von Konfliktsituationen und Benennung von Lösungsansätzen zur Konfliktbewältigung

Weitere umweltbezogene Informationen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange über die abgegebenen Stellungnahmen zugearbeitet.

Der geotechnische Bericht bescheinigt die prinzipielle Eignung des Plangebietes für die Errichtung von vorzugsweise nichtunterkellerten Gebäuden. Aus dem schalltechnischen Gutachten geht hervor, dass Lärmemissionen von den vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet ausgehen, diese jedoch bei

Einhaltung der Hinweise (u.a. keine Nutzung der Besucherparkplätze nach 22 Uhr) keine schalltechnischen Konfliktsituationen mit der umliegenden schutzwürdigen Bebauung hervorrufen.

Im Ergebnis der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die jedoch aufgrund der spezifischen Gegebenheiten und Vorbelastung der Fläche insgesamt als überwiegend gering erheblich bis unerheblich zu bewerten sind. Lediglich für das Schutzgut Boden sind mittel erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, da die zusätzliche Bodenversiegelung mit einer dauerhaften Beeinträchtigung hochwertiger natürlicher Bodenfunktionen verbunden ist.

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

- Erhaltung von Gehölzen (zum Erhalt von Biotopen, Kleinklima und Landschaftsbild)
- Erhalt des naturnahen Grabens und Schutz des Gewässerrandstreifens (zum Erhalt von Biotopen, des natürlichen Wasserabflusses und der Wasserspeicherung)
- Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung (zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushalts, Vermeidung von Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser)
- Begrenzung der Gebäudehöhe und der Beleuchtung (zum Erhalt bestehender Blickbeziehungen und Minimierung visueller Beeinträchtigungen)
- Anpflanzung von Bäumen (zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft)
- Lärmschutz (zur Vermeidung von Lärmkonflikten)

Die verbleibenden unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen werden durch folgende externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Oberstrahwalde der Stadt Herrnhut kompensiert:

- Waldumbau von Fichtenforst zu Nadel-Laub-Mischforst.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der durch die Planung verursachte Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann und damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Planung verbleiben.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

- Vorentwurf des Bebauungsplans, Fassung vom 17.02.2022
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.04. – 02.05.2022
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.03. – 25.04.2022
- 1. Entwurf des Bebauungsplans, Fassung vom 17.04.2023
 - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.06. – 21.07.2024
- 2. Entwurf des Bebauungsplans, Fassung vom 27.11.2023
 - Beteiligung der Öffentlichkeit und beschränkte Beteiligung auf berührte Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 04.01. – 25.01.2024 (verkürzt)

Von der Öffentlichkeit gingen während der Offenlage zum Vorentwurf zwei Stellungnahmen und während der Offenlage zum 1. Entwurf eine Stellungnahme ein. Die darin formulierten Bedenken wurden nach Prüfung ausgeräumt (Flächenversiegelung, Verschärfung Verkehrssituation) und die Hinweise

berücksichtigt (Denkmalschutz). Ein Hinweis, der nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens war, wurde durch die Stadt Herrnhut zur Kenntnis genommen (Tempo 30).

Die Äußerungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den jeweiligen Beteiligungsstufen geprüft, abgewogen und sind zum Teil in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen. Forderungen ergaben sich in erster Linie aus Umweltsicht (u.a. Erhalt vorhandener Biotope/ naturnaher Graben, Überarbeitung der Bilanzierung, Notwendigkeit der Erarbeitung eines Konzepts zur Niederschlagsentwässerung und eines schalltechnischen Gutachtens). Seitens der örtlichen Versorgungsträger wurde auf den vorhandenen Leitungsbestand und Möglichkeiten des Medienanschlusses hingewiesen. Weitere Hinweise umfassten u.a. das Planverfahren und die Planzeichnung, die Löschwasserversorgung und die verkehrliche Erschließung.

Die Hinweise, die nicht unmittelbar das Planverfahren betrafen und daher nicht bauleitplanerisch gesteuert oder beeinflusst werden konnten, wurden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Planumsetzung weitergeleitet (u.a. Errichtung Zufahrten, Beantragung wasserrechtliche Genehmigung, Berücksichtigung von Belangen von Menschen mit Behinderungen).

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

Der vorgesehene Standort erfüllt folgende Kriterien, um die Planungsziele des Bebauungsplanes zu erreichen:

- unmittelbare Nähe zur Sterne-Manufaktur und zum Unternehmenssitz der Herrnhuter Sterne GmbH
- gute Verkehrsanbindung / infrastrukturelle Voraussetzungen
- Grundstücksverfügbarkeit
- gute Voraussetzungen hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Aus diesen Gründen sind andere Standorte im Stadtgebiet oder der Region keine Alternative.

Planerische Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Wesentlichen hinsichtlich der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter diskutiert. Dazu gehörten das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Diese wurden im Zuge der Planentwicklung unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche hinsichtlich der Umweltbelange optimiert. Dabei spielten die Begrenzung der Bodenversiegelung, eine optimale Flächennutzung, die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in die Schutzgüter sowie der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf eine zentrale Rolle.

Es kommen daher für die Zielsetzung 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.