

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Am Steinberg Wochenend- / Ferienhausgebiet mit Betreiberwohnung“

Gemeinde Schleusegrund

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Am Steinberg Wochenend- / Ferienhausgebiet mit Betreiberwohnung“

Gemeinde Schleusegrund

Auftraggeber:

Gemeinde Schleusegrund

Eisfelder Str.11

98667 Schönbrunn

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR

Freie Architekten für Gebiets-, Gemeinde- und Dorfplanung

Platz der Deutschen Einheit 4

98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	3
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Dringende Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs 4 BauGB	
4. Rahmenbedingungen	8
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	
4.12 Landwirtschaft	
4.13 Forstwirtschaft / Waldabstand	
5. Planinhalt	14
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Verkehrstechnische Erschließung	
5.7 Technische Infrastruktur	
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.9 Übernahme, Kennzeichnung	
5.10 Klimaschutzklausel	
5.11 Immissionsschutz	
6. Grünordnung	22

Anlagen

- Flächenkennwerte

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
8. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
9. **Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes** vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
10. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
13. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), in der derzeit gültigen Fassung
14. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
15. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

1. Veranlassung und Ziele

Die Gemeinde Schleusegrund beabsichtigt, am Standort „Am Steinberg“ im Ortsteil Langenbach eine bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern, da sich diese zurzeit im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Konkret handelt es sich um einen Ferienhausstandort eines ehemaligen Kombinatbetriebes aus DDR-Zeiten, der hier neben einer Gaststätte Ferien-Bungalows betrieben hat. Es besteht die Absicht einer Betreiberfamilie (Vorhabenträger BP), diese touristische Nutzung fortzuführen. Hierzu soll mit Hilfe eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ für das Sondergebiet – „Wochenend- / Ferienhausgebiet mit Betreiberwohnung“ - die Rechtsgrundlage geschaffen werden. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde Schleusegrund und Investor (Vorhabenträger) abzuschließen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung 1; schwarz gestrichelte Umrandung) hat eine Größe von ca. 0,60 ha. Er liegt in der Gemarkung Langenbach, Flur 4 und beinhaltet folgende Flurstücke: 61, 62, 63, 64, 59 (teilweise), 60 (teilweise), 133 (Straße – teilweise), 34/2 und 32/14 (Langenbach-teilweise).

Er wird im Norden von Ferienhäusern, im Westen von einem öffentlichen Weg begrenzt. Im Süden endet der Geltungsbereich mit dem Wendepplatz und im Osten bildet der *Obere Weg* den Abschluss des Plangebietes.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ALKIS [Quelle: TLBG ©] (schwarz gestrichelt)

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Gemeinde Schleusegrund ist als „Regional bedeutsamer Tourismusort – Wintersport“ eingestuft. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll dem Tourismus ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Dieser ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen als bebaute Fläche dargestellt (vgl. Abbildungen 2.1 und 2.2).

Das Areal ist vom Vorranggebiet für Freiraumsicherung FS 68 umgrenzt. Des Weiteren liegt das Gebiet im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.

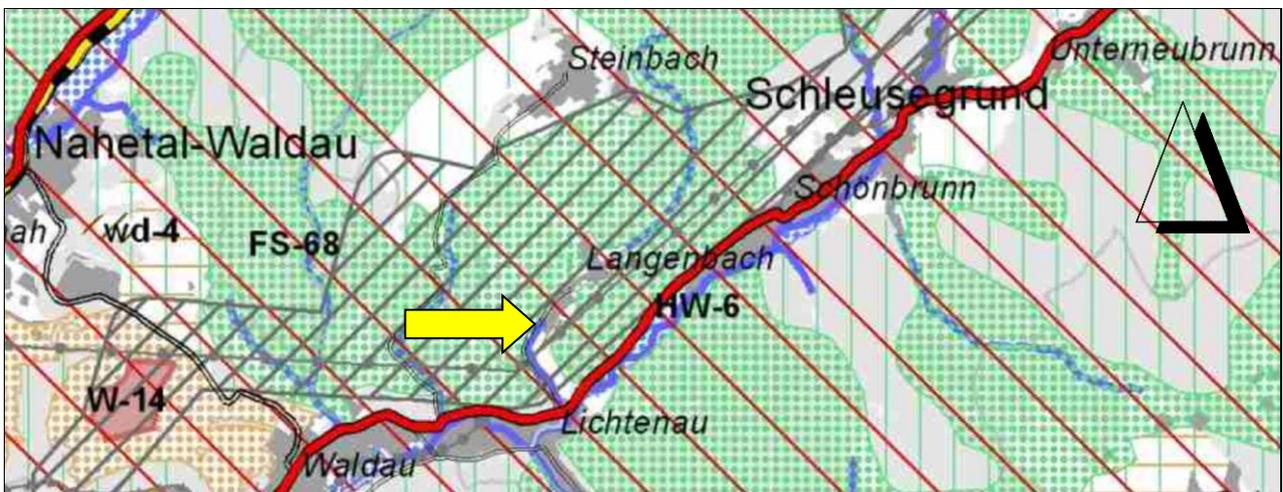


Abbildung 2.1: Regionalplan Südwestthüringen 2011 (Auszug; gelber Pfeil - Lage Plangebiet)

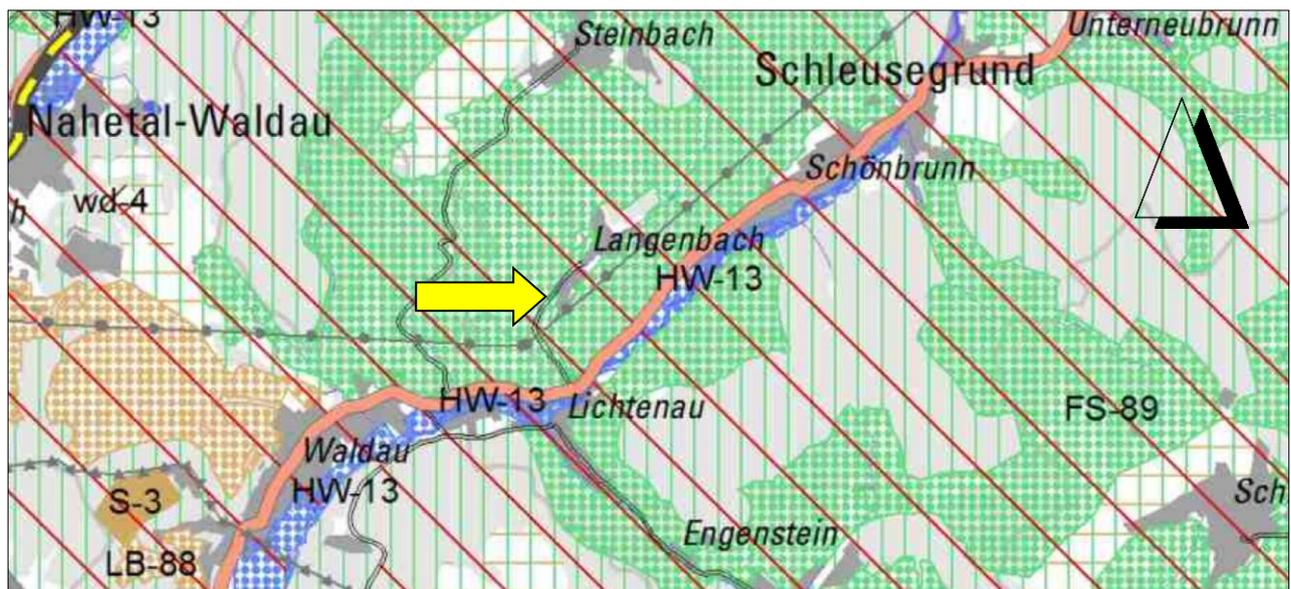


Abbildung 2.2: Regionalplan Südwestthüringen Entwurf 2018 (Auszug; gelber Pfeil - Lage Plangebiet)

3.2 Flächennutzungsplan

Es liegt für die Gemeinde Schleusegrund noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Der in Bearbeitung befindliche gemeinsame Flächennutzungsplan der Kommunen St. Kilian, Schleusegrund, Nahetal-Waldau und Masserberg hat zwischenzeitlich als Vorentwurf vorgelegen (2008), wurde aber als gemeinsame Planung eingestellt. Der beabsichtigte Bebauungsplan gilt somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

3.3 Dringende Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Schleusegrund nimmt ihr kommunales Recht auf eine Eigenentwicklung wahr. Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall liegt ein dringendes öffentliches Interesse zum Vorhaben vor. An diesem Standort soll ein bereits bestehender Ferienhausstandort mit Betreiberwohnung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Mit dieser Maßnahme soll die touristische Attraktivität der Gemeinde Schleusegrund weiter gestärkt werden und vorhandene Einrichtungen erhalten werden.

Anerkannte dringende Gründe gemäß aktueller Rechtsprechung sind:

Dringender Grund	Bedingung erfüllt	Bemerkungen
Gewichtige Investition, die für die Entwicklung der Gemeinde bedeutsam ist	–	
Verwirklichung eines Vorhabens, das im dringenden öffentlichen Interesse liegt	X	-Stärkung des Tourismusstandortes Schleusegrund - Erhalt bereits bestehender Bausubstanz und Nutzungen
Vermeidung ungewünschter Gemengelage	–	
Wohnungsnot	–	
Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen	–	

Tabelle 1: Anerkannte dringende Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans

Unter Berücksichtigung der dargelegten anerkannten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes (vgl. Tabelle 1), steht der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nichts entgegen. Hierzu gibt es sowohl vom Thüringer Landesverwaltungsamt, als auch vom Landratsamt Hildburghausen positive Stellungnahmen zum Vorentwurf.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Langenbach (vgl. Abbildung 3). Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Osten nach Westen steil ab. Dabei wird ein Höhenunterschied von annähernd 30,00 m überwunden. Das Plangebiet selbst liegt in einer Höhe von etwa 456 m bis 470 m über Normalhöhennull.



Abbildung 3: Plangebiet mit Höhenlinien – Luftbild [Quelle: TLBG ©]



Abbildungen 4 + 5: Foto Plangebiet von der *Talstraße* aus gesehen [Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR – 10.03.2020]

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird auf der Bergseite durch vorhandene Gebäude (Wohnungen und Ferienhäuser) geprägt. Die Talseite wird durch Wiesenflächen mit Gehölzstrukturen geprägt (vgl. Abbildungen 3, 4 und 5).

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Naturpark „Thüringer Wald“ sowie im Biosphärenreservat „Thüringer Wald“.

Weiterhin ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (in mehrere Nutzungspartellen unterteilte artenreiche Bergwiese am west- bis südwest-exponierten Talhang des Langenbaches.) i. S. des § 30 BNatSchG i. V. mit § 15 ThürNatG im Geltungsbereich des Bauleitplanes vorhanden (vgl. Abbildung 6).

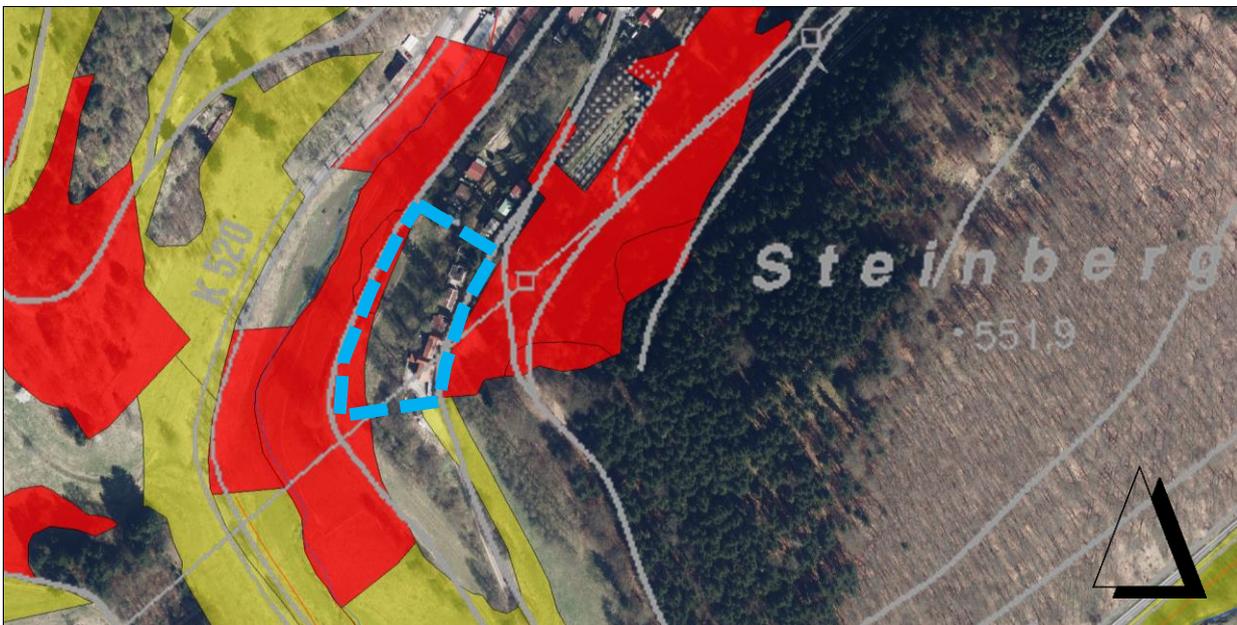


Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb (blaue Abgrenzung) und im Umfeld des Plangebietes
(Quelle: www.tlbn/kartendienste)

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) / Dr. Seidel, Außenstelle Steinsburgmuseum, Waldhaussiedlung 8 in 98631 Römhild. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Im Plangebiet befinden sich ein Gebäude mit Wohnnutzungen sowie 3 Ferienhäuser und ein Hausmeisterwerkstattgebäude (vgl. Abbildung 7).

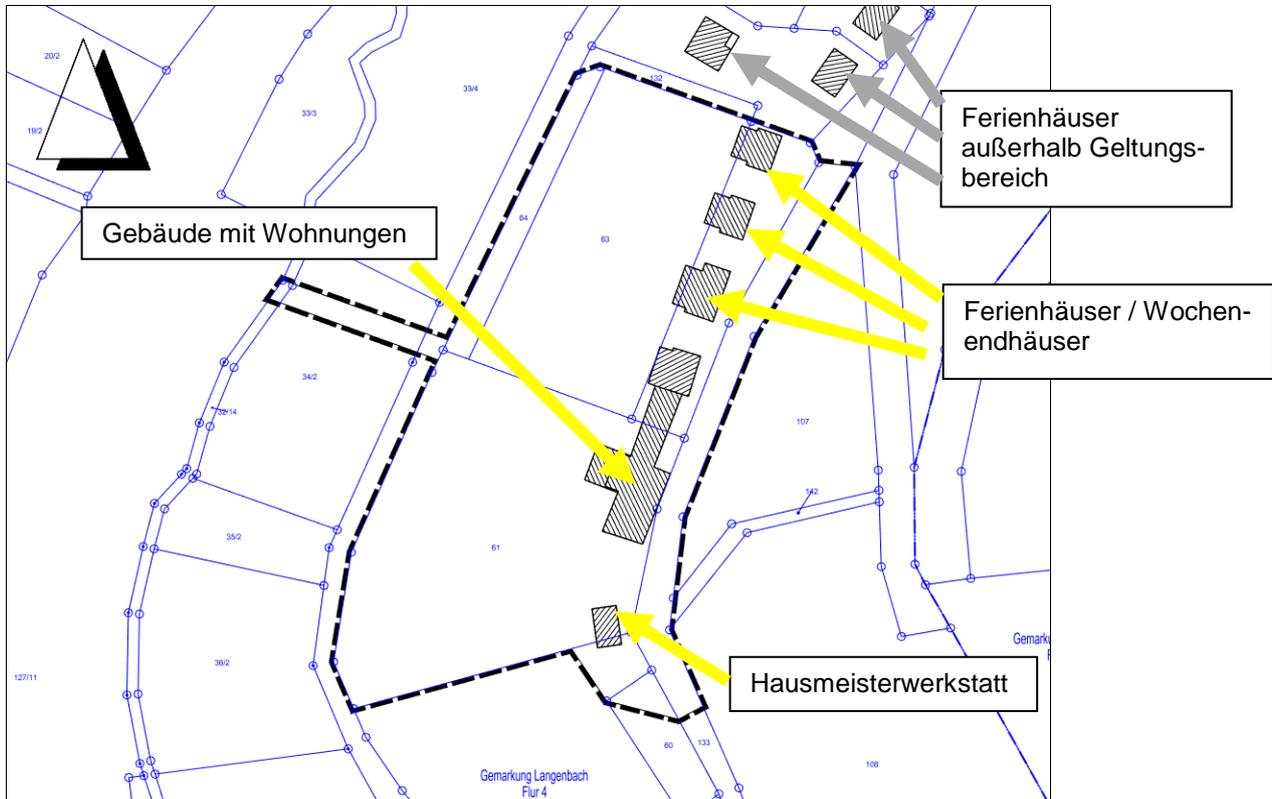


Abbildung 7: Übersicht zu vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen [Quelle: TLBG ©]



Abbildung 8: Blick von der Zufahrt nach Süden,



Abbildung 9: südliche Ansicht des Wohnhauses und



Abbildung 10 [Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR – 10.03.2020]

4.6 Verkehr

Das geplante Gebiet ist bereits über die Kreisstraße K520 und die Straße *Oberer Weg* an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden (vgl. Abbildung 11).



Abbildung 11: Verkehrserschließung des Plangebietes (blau gepunktete Linie) [Quelle: TLBG ©]

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Nutzungsbeschränkungen bestehen zurzeit für das Plangebiet:

- gesetzlich geschütztes Biotop (Bergwiese) i. S. des § 30 BNatSchG i. V. mit § 15 ThürNatG
- Erhaltung von Gehölzbestand

4.8 Altlasten

Für den Geltungsbereich des B-Planes sind laut Aussage der unteren Bodenschutzbehörde (vom 10.06.2020) keine Altlastverdachtsflächen vorhanden.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Hildburghausen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die im Plangebiet vorhandene Nutzung ergeben sich derzeit keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Durch diese Nutzungen (Wohnungen und Ferienhäuser) sind bisher auch keine negativen Auswirkungen bekannt, welche das Plangebiet beeinträchtigen könnten. Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens, auf Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG, wie Mensch, Luft und Klima, sind danach nicht zu erwarten.

4.10 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Investors (außer Zufahrtswege).

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Von Seiten des zuständigen Referates Raumbezug des TLBG gibt es keine Bedenken gegen die Maßnahme.

4.11 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Zum Plangebiet liegen bisher keine Aussagen zu Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung vor.

4.12 Landwirtschaft

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Feldblock Grünland GL 54313V18 und westlich ein Feldblock Grünland GL 54313V17. Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil eines Feldblocks (vgl. Abbildung 12).



Abbildung 12: Feldblöcke der Landwirtschaft [Quelle: TLBG ©]

4.13 Forstwirtschaft / Waldabstand

Gemäß Waldeinteilung liegt der nächstgelegene Waldrand ca. 55 m von einem Gebäude im Plangebiet entfernt. Damit wäre der erforderliche Waldabstand gemäß § 26 Abs. 5 Thüringer Waldgesetz eingehalten (vgl. Abbildung 13 – Messpunkt: roter Pfeil).

Entsprechend der Hinweise des Forstamtes vom 05.06.2020 ist der Waldabstand laut Quelle der TLBG aber nicht mehr aktuell.

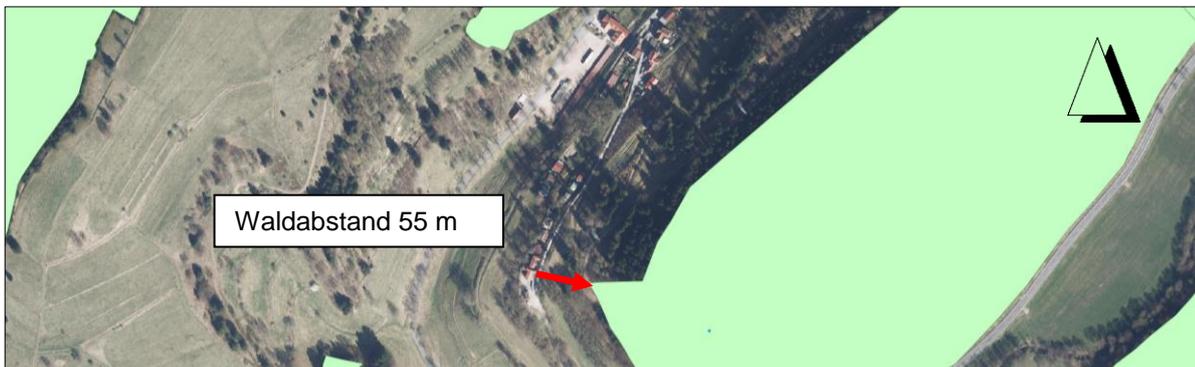
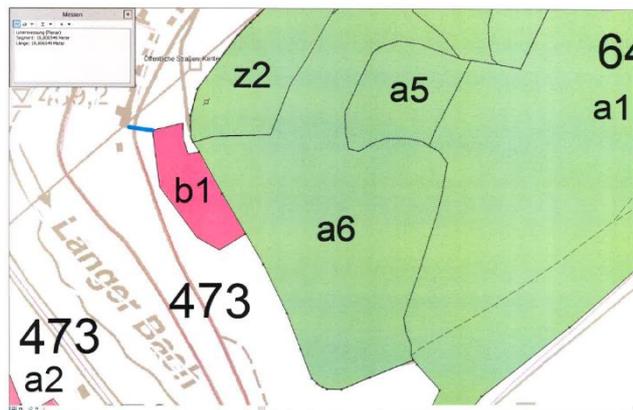


Abbildung 13 + 14: Waldabstand vom Plangebiet [Quelle: TLBG ©]

Privatwald 473b1 angrenzend an Sondergebiet „Am Steinberg“



Waldabstand vom Plangebiet [Quelle: ThüringenForst]

Danach sind „[...] Teile des Flurstückes 108 der Flur 4 Gemarkung Langenbach als Wald i.S. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) eingestuft (siehe Anlage). Der Abstand des Verwaltungsgebäudes mit Betreiberwohnung zu diesem Wald beträgt weniger als 20 m und erfüllt somit nicht die Waldabstandsforderung aus § 26 (5) ThürWaldG. Es handelt sich um einen geschlossenen Birkenwald mit einer großen Durchmesserbreite (8-35 cm in 1,30 Höhe) und einer Endhöhe, bei der eine Gefährdungslage durch umstürzende Bäume für das genannte Gebäude und die vorgelagerte Verkehrsfläche nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings liegt zwischen diesem Waldstück und dem Gebäude eine Energie-Freileitung. Hier wäre im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob zur Gewährleistung der Sicherheit dieser Freileitung durch den Leitungsbetreiber selbst und/oder den betroffenen Waldbesitzer periodische Fällungsmaßnahmen/Wuchshöhenbegrenzungen der angrenzenden Bäume erfolgen und ob in diesem Falle gleichzeitig der erforderliche Sicherheitsabstand hergestellt werden würde [...]“.

Zur Klärung der Waldabstandsproblematik hat der Investor und die Kommune versucht den Eigentümer zu kontaktieren, was aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaft – nicht auffindbar) gescheitert ist. Die Gefahr, dass von dieser Fläche eine Gefährdung der Wohnbebauung ausgeht, wird aufgrund der Tatsache, dass zwischen Wald und Bebauung die Stromtrasse liegt, als gering eingeschätzt. Im Ernstfall würde der stürzende Baum in der Mittelspannungsleitung hängen bleiben. Hier muss der Leitungsbetreiber tätig werden und periodische Fällungsmaßnahmen/Wuchshöhenbegrenzungen vornehmen, um seine Leitung zu schützen. Deshalb wird die Gefährdung der Gebäude als gering eingestuft!

Zur Klärung der Waldabstandsproblematik hat der Investor und die Kommune versucht den Eigentümer zu kontaktieren, was aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaft – nicht auffindbar) gescheitert ist. Die Gefahr, dass von dieser Fläche eine Gefährdung der Wohnbebauung ausgeht, wird aufgrund der Tatsache, dass zwischen Wald und Bebauung die Stromtrasse liegt, als gering eingeschätzt. Im Ernstfall würde der stürzende Baum in der Mittelspannungsleitung hängen bleiben. Hier muss der Leitungsbetreiber tätig werden und periodische Fällungsmaßnahmen/Wuchshöhenbegrenzungen vornehmen, um seine Leitung zu schützen. Deshalb wird die Gefährdung der Gebäude als gering eingestuft!

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Der Bebauungsplan wird unter Beachtung der bereits vorliegenden Bausubstanz und Nutzung konzipiert. Ziel ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Nutzungen Ferienhaus-/ Wochenendhaus und Wohnnutzung für Betreiber (vgl. Abbildung 14).



Abbildung 14: Auszug aus Bebauungsplan-Entwurf

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet "Wochenendhaus- / Ferienhausgebiet mit Betreiberwohnung" (SO) nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung -Beherbergung / Wohnen festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung, die für diese touristische Einrichtung erforderlich wird.

- **Art der Nutzung SO 1**

Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Beherbergungseinrichtungen (Pension)
- maximal drei Wohnungen
- Gastronomie,
- Carports und Stellplätze,
- Spiel- und Sporteinrichtungen
- Hausmeisterwerkstatt

▪ **Art der Nutzung SO 2**

Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Beherbergungseinrichtungen (Chalets, Ferienhäuser)
- Spiel- und Sporteinrichtungen
- alle Anlagen und Gebäude, die für den Beherbergungsbetrieb erforderlich sind.

▪ **Art der Nutzung**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung wird abgesichert, dass bei einer späteren Änderung des Vorhabens nur der Durchführungsvertrag angepasst werden muss.

▪ **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Bauflächen wie folgt festgelegt:

- Baufläche SO1 und SO2 – GRZ = **0,8**

Begründung:

Aufgrund der spezifischen Nutzungsanforderungen und der bereits vorhandenen Überbauung, die Bestand haben soll, ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (SO 1 und SO 2).

▪ **Höhenentwicklung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Höhenentwicklung der Gebäude über die Oberkante der baulichen Anlage und die Anzahl der Vollgeschosse gesteuert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für Baufläche SO 1 auf max. III Vollgeschosse, für SO 2 auf max. II Vollgeschosse begrenzt.

Die maximale Oberkante der baulichen Anlage wird für die Baufläche SO 1 auf **OK = 480,00 m** über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Die maximale Oberkante der baulichen Anlage für die Baufläche SO 2 ist auf **OK = 479,00 m** über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt

Begründung:

Die Höhenentwicklung ist dem vorhandenen Bestand angepasst, der auch nicht verändert werden soll. Lediglich im SO 2 soll eine Erhöhung der Ferienhäuser auf 2 Vollgeschosse zugelassen werden. Die Festsetzung zum Höhenbezug wurde gegenüber dem Vorentwurf berichtigt.

▪ **Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)**

Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt für den Bereich des SO 1 als Bezugspunkt die vorhandene Höhe + 467,13 m NHN an der westlichen Hofffläche und für die Bereiche SO 2 gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe + 469,80 m NHN am mittleren Bungalow.

Die je Teilgebiet festgesetzten Höhen können ausnahmsweise durch technologische Anlagen wie Schornsteine, Antennen u. dgl. überschritten werden.

Begründung

Die Definitionen für die Bereiche SO 1 und SO 2 erfolgen zur rechtssicheren Bestimmung der Oberkante der baulichen Anlage (OK).

5.3 Bauweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Bauflächen SO 1 und SO 2 offene Bauweise (o) festgesetzt.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

▪ Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölzen zu begrünen. Bei Gehölzen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (siehe Gehölzlisten 1, 2 und 3 unter HINWEISE Pkt. 3.2; 3.3 und 3.4).

▪ Stützmauern

Zulässig sind Stützmauern bis max. 5,00 m Höhe.

▪ Treppen

Zulässig sind Treppen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb Baugrenze).

Begründung

Durch diese Maßnahme soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Sicherung der einheimischen Flora beiträgt, aber gleichzeitig erforderliche Wegebeziehungen ermöglicht werden. Die vorgenannte Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass die vom Investor geplanten Nutzungen und Funktionen am Standort realisiert werden können. Dementsprechend wurde eine allumfassende Baugrenze festgesetzt, welche bei der weiteren Umsetzung einen gewissen Spielraum gewährleistet. Es erfolgt lediglich durch gezielte Festsetzungen zum Maß der Nutzung eine Abgrenzung in Bezug auf die Bebaubarkeit (z.B. Vollgeschosse, Oberkante der baulichen Anlage und Grundflächenzahl). Die Abgrenzung zwischen den einzelnen Bereichen SO 1 und SO 2 erfolgt durch eine sogenannte „Perlenkette“ (Planzeichen 15.14 der PlanZV).

Durch diese Festlegungen erfolgt eine gezielte Trennung der Bereiche für das Wohngebäude und die Ferienhäuser. Die Baugrenze erfasst die vorhandene Bebauung und gibt etwas Spielraum für geringfügige Erweiterungen.

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung ist vorhanden und wird nicht geändert. Diese wird als öffentliche Mischverkehrsfläche festgesetzt. Der Wendepunkt ist bereits vorhanden und ermöglicht einen Wendedurchmesser von 12,0 m (vgl. Abbildung 15).

Bei der Vorortbegehung mit dem Landratsamt Hildburghausen /Dez.III/OA/SG Brand- und Katastrophenschutz vom 11.09.2020 wurde Folgendes festgestellt:

„[...] Zuwegung

Über die Kreisstraße 520 weiter zum Oberen Weg ist die Anfahrt mit Löschfahrzeugen unter Einhaltung der Muster-Richtlinie über Flächen der Feuerwehr in der Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009, möglich.

Voraussetzung für ein sicheres Befahren ist die Instandsetzung des Weges bis zum Wochenend- und Ferienhausgebiet. Notwendige Maßnahmen wie Sicherung des Verkehrsweges wurden bei der Vorortbegehung am 07.09.2020 besprochen [...].

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Am Steinberg Wochenend- / Ferienhausgebiet mit Betreiberwohnung“ sind konkrete Maßnahmen zur Sicherung des Verkehrsweges zu treffen! Die Verkehrsfläche dient auch als Zufahrt in den Waldbereich und ist nach Aussage des ThüringenForst zu erhalten.

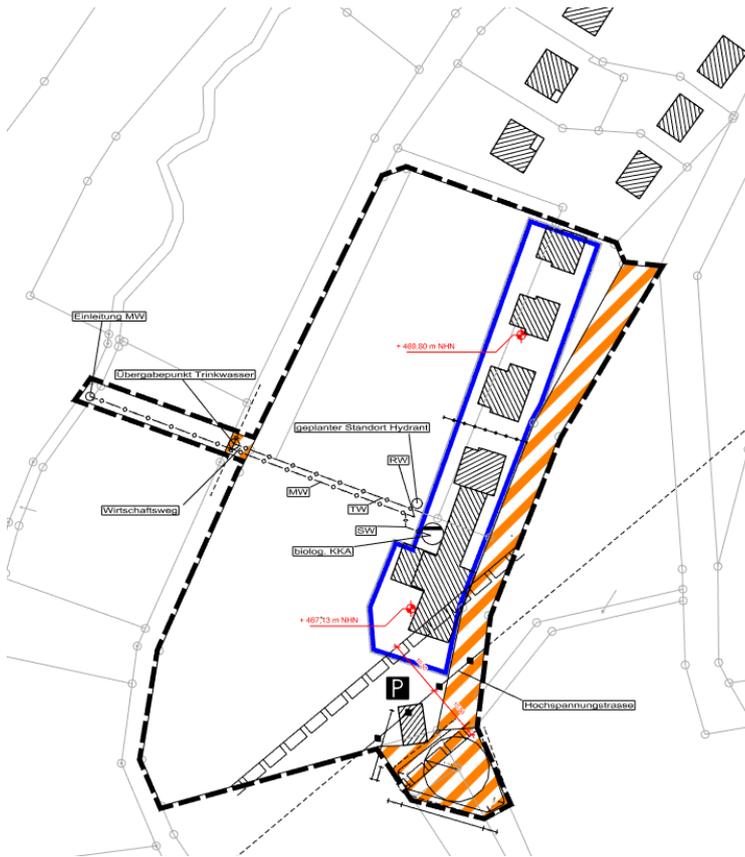


Abbildung 15 + 16:
Mischverkehrsflächen mit Wendepplatz – / Zufahrt bis Plangebiet (gelb)

Ruhender Verkehr

Auf dem Gelände befinden sich Flächen für ca. 6 Pkw-Stellplätze. Damit kann der Bedarf für 3 Wohnungen und 3 Ferienhäuser abgedeckt werden (vgl. Abbildungen 17 und 18).



Abbildungen 17 + 18: Foto Zufahrt und Wendepplatz [Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GBR – 10.03.2020]

Fußläufige Erschließung

Fußläufig ist das Plangebiet bereits über den *Oberen Weg* erschlossen.

5.7 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Das Plangebiet ist elektroseitig erschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über die TEAG.

Netkom

Seitens der Thüringer Netkom GmbH bestehen keine Einwände zu der Maßnahme. In dem angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH (Mail vom 30.04.2020).

Telekom

Das Plangebiet ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angebunden.

Gasversorgung

Der Planbereich verfügt über eine zentrale Gasversorgung (Gastank).

Folgend genannte Anlagenbetreiber sind laut der GDMcom GmbH nicht betroffen.

- Erdgasspeicher Peissen GmbH Halle
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen- Schwaig b. Sachsen)
- GasLIN E Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG
- ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig nicht betroffen Auskunft Allgemein
- VNG Gasspeicher GmbH

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zurzeit durch eine Leitung aus Richtung Friedhof im *Oberen Weg*. Entsprechend der Abstimmung des Investors mit dem Zweckverband soll die zukünftige Trinkwasserversorgung von der bestehenden Trinkwasserhauptleitung im Langenbachgrund erfolgen. Hierfür wird eine neue Trasse festgesetzt (vgl. Abbildung 19).

Schmutzwasserentsorgung / Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene abflusslose Sammelgrube am Wohngebäude.

Regenwasser wird wie bisher versickert. Da keine Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem Istzustand erfolgt, ist davon auszugehen, dass eine Versickerung auch zukünftig problemlos möglich ist.

Den Investoren liegt ein Wasserrechtlicher Bescheid vom 27.07.2015 vor. Hiermit wird eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Langenbach erteilt!

„[...] Dem Gewässerbenutzer wird für das Grundstück in Langenbach, Oberer Weg 1, die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, das in einer biologischen Kleinkläranlage (Ablaufklasse C) ausreichend behandelte Abwasser in das Gewässer Langenbach einzuleiten [...]“.

...

„[...] Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht Der Wasser und Abwasserverband Hildburghausen (WAVH) wird widerruflich von der Abwasserbeseitigungspflicht für das Wohngrundstück, Oberer Weg 1, Flurst. Nr. 61/0 und 62/0 in 98667 Schleusegrund, OT Langenbach ab Inbetriebnahme der biologischen Kleinkläranlage befreit. Das gilt nicht für die Beseitigung der in der Abwasseranlage anfallenden Schlämme. Diese sind dem WAVH satzungsgemäß zu überlassen [...]“.

(Quelle: Wasserrechtlicher Bescheid der unteren Wasserbehörde vom 27.07.2015)

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher über den zentralen Restmüllstandort in der Ortslage Langenbach. Hierher werden die Müllbehälter jeweils zum Abholtermin abgestellt.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt zum Plangebiet kann direkt über den *Oberen Weg* erfolgen. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge kann im Bereich des Wendeplatzes gewährleistet werden. Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs ist am Übergabepunkt des neuen Trinkwasseranschlusses ein Hydrant zu errichten. Sollte dies nicht ausreichen, die Grundversorgung (48 m³/h) zu gewährleisten, kann im Brandfall eine Schlauchtrasse zum Langenbach gelegt werden, der in ca. 70 m Entfernung westlich des Plangebietes verläuft (vgl. Abbildung 19).

Hinweise:

Landratsamt Hildburghausen /Dez.III/OA/SG Brand-und Katastrophenschutz vom 11.09.2020

„[...] Zuwegung

Über die Kreisstraße 520 weiter zum *Oberen Weg* ist die Anfahrt mit Löschfahrzeugen unter Einhaltung der Muster-Richtlinie über Flächen der Feuerwehr in der Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009, möglich.

Voraussetzung für ein sicheres Befahren ist die Instandsetzung des Weges bis zum Wochenend- und Ferienhausgebiet. Notwendige Maßnahmen wie Sicherung des Verkehrsweges wurden bei der Vorortbegehung am 07.09.2020 besprochen. Teilnehmer waren Herr Schilling Bürgermeister und die Herren Hörnlein und Heß vom Bauamt der Gemeinde Schleusegrund.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist dauerhaft zu gewährleisten. Der geplante Hydrant ist auf dem Grundstück des Wochenend- und Ferienhausgebietes zu installieren. Der genaue Standort ist mit dem Ortsbrandmeister der Gemeinde Schleusegrund abzustimmen [...].“

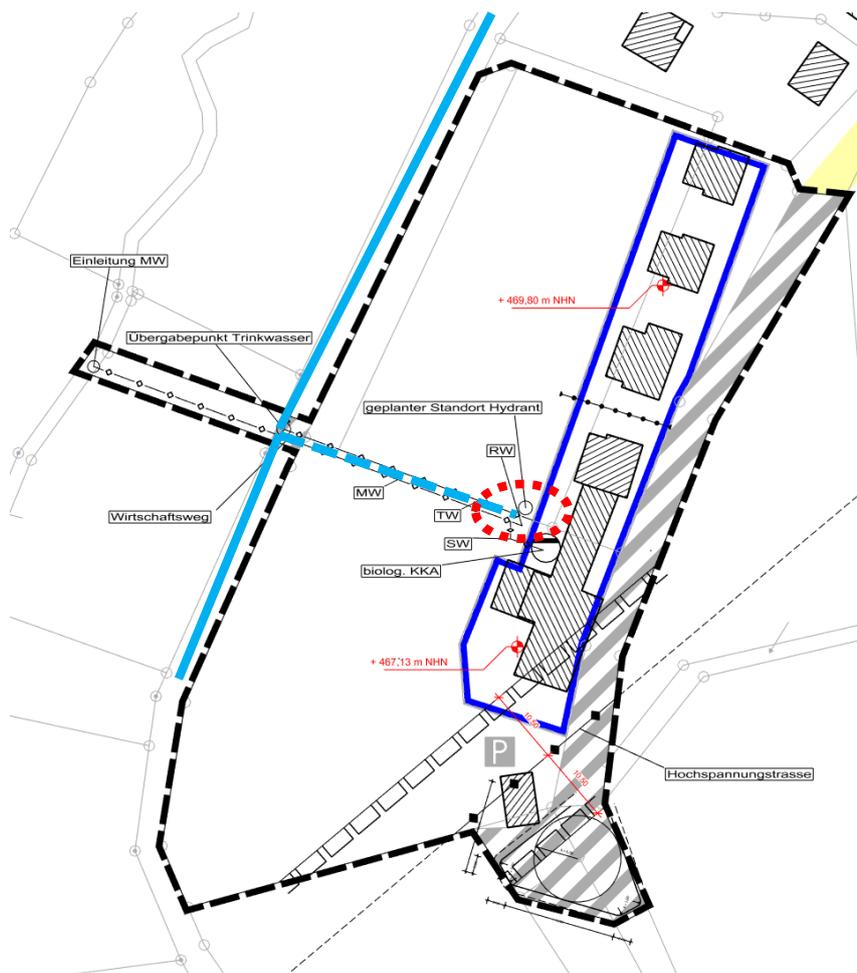


Abbildung 19: i
Ingenieurtechn. Erschließung
– neue TW-Trasse (blaue Strichlinie u.
Hydrantstandort (rote Strichlinie)

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh- und Fahrrechte sind aus aktueller Sicht nicht erforderlich. Für die vorhandene Hochspannungsfreileitung wurde ein Leistungsrecht dargestellt.

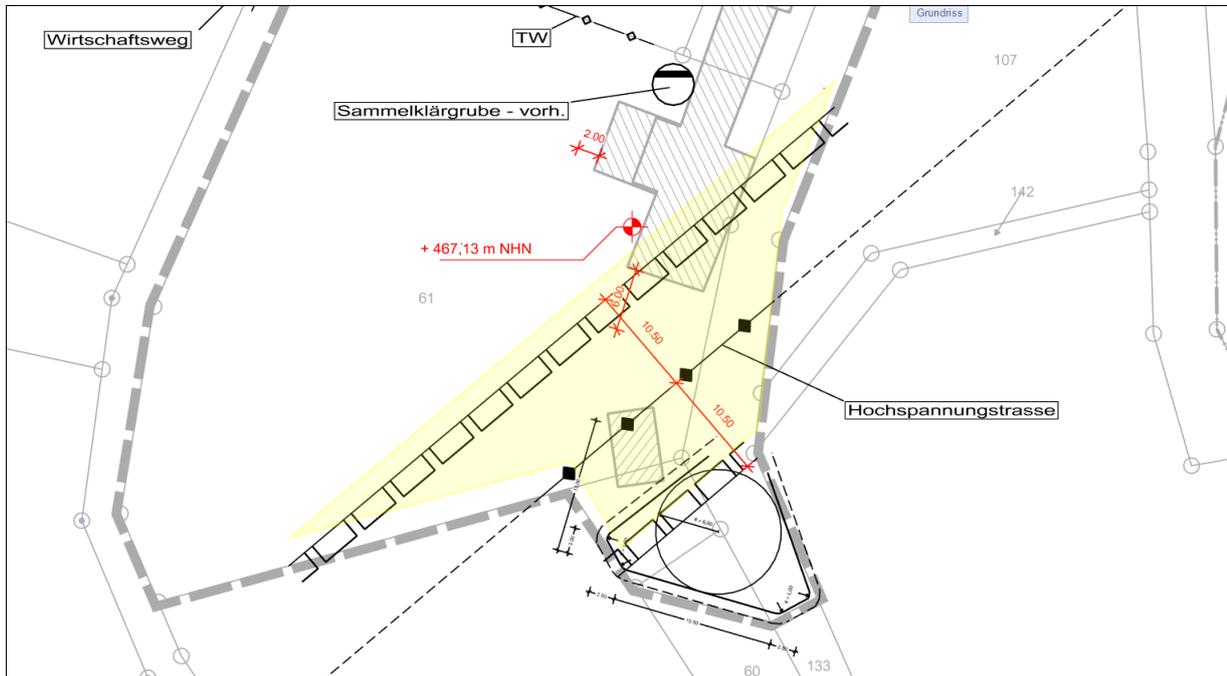


Abbildung 14: Leitungsrecht für Hochspannungstrasse (Bereich gelbe Fläche)

5.9 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz, bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Erhaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Erhalt der Bergwiese

Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung

- Beibehaltung des bestehenden Versiegelungsgrads

5.10 Immissionsschutz

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

6. Grünordnung

Da für den Planbereich keine Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem Istzustand erfolgt, sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Umweltbericht ist Bestandteil der Planung.

Da bei geplanten Pflanzmaßnahmen standortgerechte, einheimische Gehölze verwendet werden sollen, dienen die nachfolgenden Gehölzlisten als Planungshilfe für diese Pflanzenarten.

Gehölzliste 1 - Bäume (3. Ordnung):

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 12 – 14 cm, inkl. Dreieck, Schilfmatte und Drahtrose als Wildverbisschutz

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria

Gehölzliste 2 - Obstgehölze:

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm

Kultur-Apfel	Malus domestica (in Sorten)
Vogel-, Süß-Kirsche	Prunus avium
Kirsch-Pflaume	Prunus cerasifera
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis (in Sorten)

Gehölzliste 3 - Sträucher (Groß- und Normalsträucher):

Pflanzqualität: Strauch aus regionaler Herkunft, 1 x verpflanzt, Lieferung im Container, Höhe 60-100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

.....
Ende der Begründung

Anlage

PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Schleusegrund Am Steinberg
 Ersteller: JUK
 Datum / Zeit: 31.05.2021 / 15:46
 Hinweis:

Bezeichnung	Flächen Nr.	Bauweise	Dach	Zahl VG	GRZ	GFZ	BMZ	Fläche [m²]
1. Art der baulichen Nutzung								
Bauliche Nutzung: SO								
Sonstige Sondergebiete								1617,44
Summe Bauliche Nutzung: SO								1617,44
6. Verkehrsflächen								
Verkehrsflächen besonderer Zweck								497,65
Verkehrsflächen besonderer Zweck								232,17
Verkehrsflächen besonderer Zweck								16,38
Summe								746,20
9. Grünflächen								
Grünflächen								3653,66
Grünflächen								103,36
Summe								3757,02
10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz								
Wasserflächen								8,26
Summe								8,26
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen								
Baugrenze								1213,77
Summe								1213,77
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft								
Umgrenzung von Schutzgebieten un								6015,85
Summe								6015,85
16. Eigene Planzeichen								
Biotop								955,86
Summe								955,86
15. Sonstige Planzeichen								
Grenze des räumlichen Geltungsbe								6128,92
Summe								6128,92
Gesamtsumme								20443,32