

BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus „Büchelbach“

Gemeinde Schleusegrund

Entwurf zur Auslegung



BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan Sondergebiet Wochenendhaus „Büchelbach“

Gemeinde Schleusegrund

Auftraggeber:

Gemeinde Schleusegrund
Eisfelder Straße 11
98667 Schönbrunn

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- 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	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Dringende Gründe für den vorgezogenen Bebauungsplan	
4. Rahmenbedingungen	7
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte 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 / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	
5. Planinhalt	12
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 Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen	
6. Grünordnung	18
6.1 Beschreibung des Plangebietes	
6.2 Bestandsaufnahme	
6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen	
6.4 Flächenbilanz	
6.5 Maßnahmen für den Naturschutz – Pflichten des Vorhabensträgers	
6.6 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen	

Anlagen

Anlage 1 - Biotopkartierung Schönbrunn

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), 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 13.03.2014 (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. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung in der derzeit gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. 2008 S. 327), in der derzeit gültigen Fassung
13. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
14. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

1. Veranlassung und Ziele

Die Gemeinde Schleusegrund beabsichtigt, das Gebiet langfristig als Wochenendhausgebiet planungsrechtlich zu sichern. Ziel des Bauleitplanes ist es zum einen, die Bestandssicherung der bestehenden Wochenendhäuser vorzunehmen und zum anderen, eine Möglichkeit für geringfügige Erweiterungen der Häuser, bzw. eines möglichen Umbaus, als auch einzelner Neuerrichtungen von Wochenendhäusern zu ermöglichen. Die Siedlung besteht teilweise bereits seit DDR-Zeiten und wird seither durchgängig genutzt. Aufgrund stetiger Nachfragen nach Grundstücken mit einer möglichen Wochenendhausnutzung will die Gemeinde auch den touristischen Anforderungen gemäß Regionalplan (Wintersportort) gerecht werden. Das Gebiet liegt zurzeit im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. **4,32 ha**. In der Abbildung 1 ist der Geltungsbereich dargestellt.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich – schwarz gestrichelte Linie - auf ALKIS (Quelle: TLVermGeo ©)

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 Nutzungsansprü-

che. Dieser ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen als freie Fläche ohne konkrete regionalplanerische Nutzungsart dargestellt (vgl. Abbildung 2). Das Areal gehört außerdem zu den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung sowie Tourismus und Erholung.

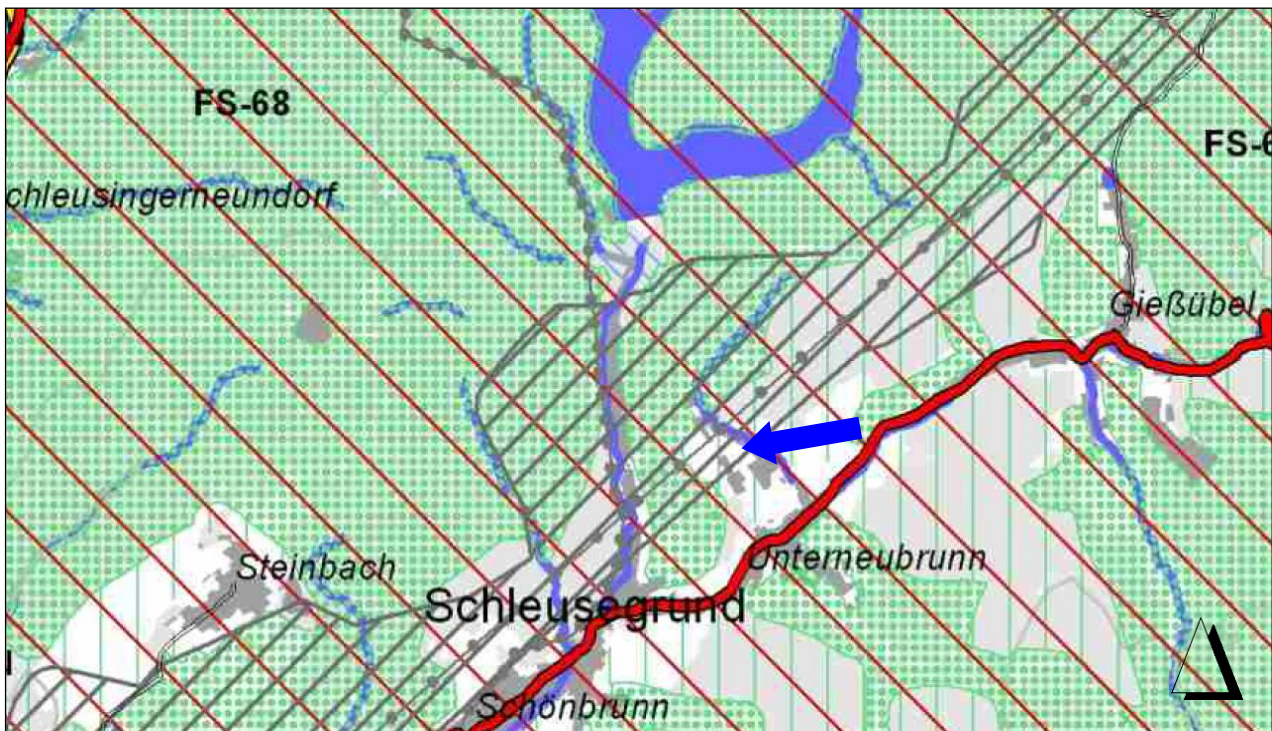


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im RP Südwestthüringen – blauer Pfeil (Auszug)

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.

Zwischenzeitlich ist die Gemeinde Nahetal-Waldau in die Stadt Schleusingen eingegliedert worden.

3.3 Dringende Gründe für den vorgezogenen Bebauungsplan:

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. Aufgrund der baurechtlichen Probleme im Plangebiet, speziell hinsichtlich von Auflagen und Verfügungen der Baubehörde des Landratsamtes, ist dringender Handlungsbedarf geboten, wenn die Gemeinde das touristische Gebiet erhalten und ausbauen will (vgl. Abbildung 3).

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, dass im dringenden öffentlichen Interesse liegt	x	Schaffung von touristischen Angeboten
Vermeidung ungewünschter Gemengelagen	x	Planungsrechtliche Sicherung von Gebäuden und Nutzungen
Wohnungsnot	—	
Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen	—	

Abbildung 3: Anerkannte dringende Gründe für vorzeitigen Bebauungsplan (Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR)

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort liegt nördlich des Ortsteiles Schönbrunn der Gemeinde Schleusegrund (vgl. Abbildung 4). Er fällt von Nordwest nach Südost in Richtung Ortslage Schönbrunn und den *Büchelbach* von ca. 560 m auf ca. 515 m ü. NHN ab.

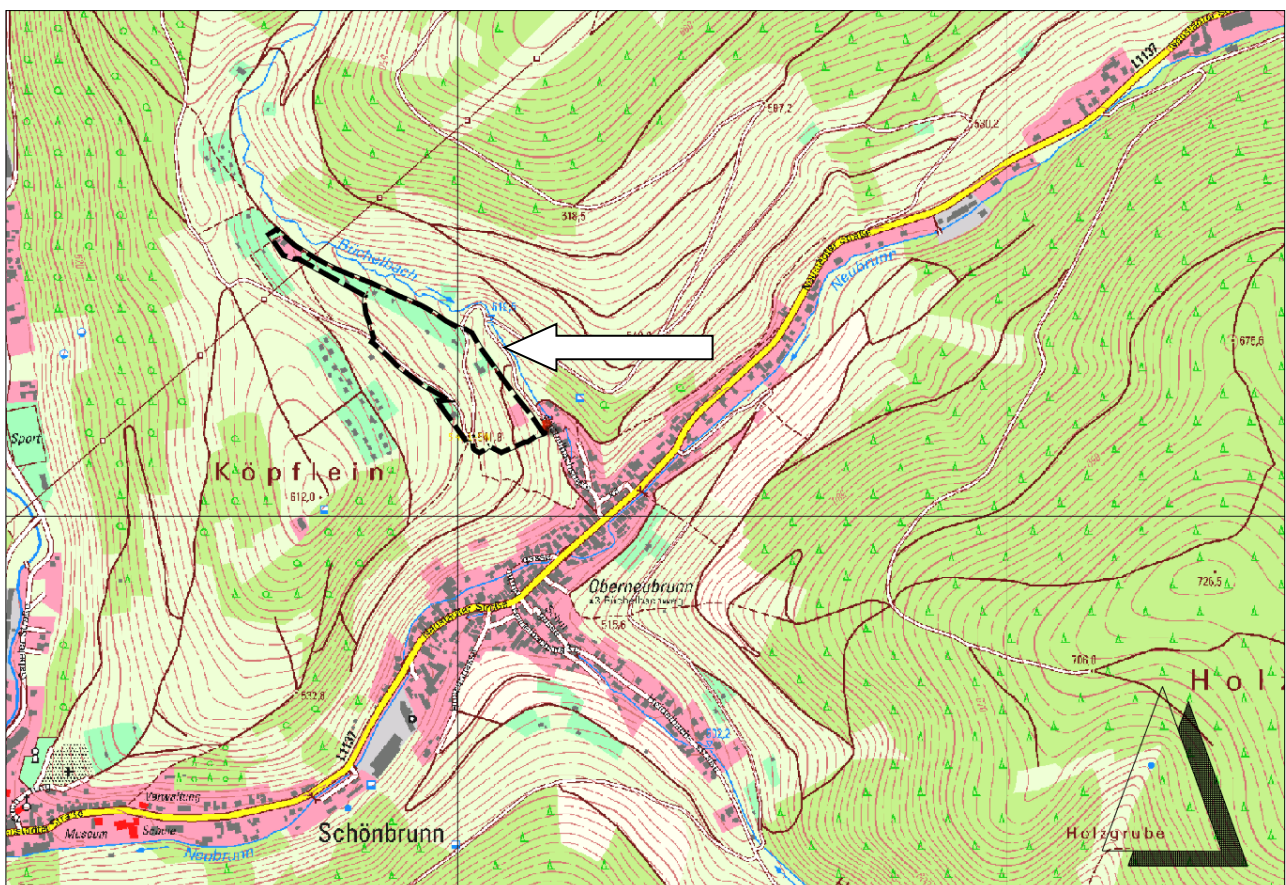


Abbildung 4: Lage des Plangebietes – weißer Pfeil (Quelle: TLVermGeo ©)



Abbildung 5: Lage des Plangebiets mit topografischer Darstellung auf Luftbild - ALKIS (Quelle: TLVermGeo ©)

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Vorhabensgebiet wird momentan bereits teilweise als Wochenendhausgebiet genutzt. Etwa die Hälfte der Fläche ist als Grünlandfeldblöcke ausgewiesen und befindet sich demzufolge in landwirtschaftlicher Nutzung.

Nördlich grenzt der *Büchelbach* an den Geltungsbereich an. Im Osten, Süden und Westen schließen sich weitere, landwirtschaftlich genutzte Areale an (vgl. Abbildung 5).

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Naturpark „Thüringer Wald“.

Es sind *gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG* im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen (vgl. Abbildung 12 im Umweltbericht S. 11).

Biosphärenreservat

Das Vorhaben befindet sich in der Entwicklungszone (Zone III) des Biosphärenreservates „Thüringer Wald“ (vgl. Abbildung 11 im Umweltbericht S. 10).

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. 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.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Wochenendhausnutzung und Freizeitgartennutzung gekennzeichnet. Die vorhandenen Baulichkeiten sind innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung in Abbildung 6 (Schwarzplan) dargestellt.



Abbildung 6: Schwarzplan mit Gebäudebestand im Planbereich und unmittelbarer Umgebung
(Auszug B-Plan - Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR)

4.6 Verkehr

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der vorhandenen Straße *Neustädter Straße* und *Büchelbachstraße* (vgl. Abbildung 7 - graue Darstellung). Die eigentliche Erschließung der Bereiche erfolgt über Wirtschaftswege (Abbildung 7 - orange/weiß schraffierte Darstellung).



Abbildung 7: Verkehrserschließung (Auszug B-Plan - Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GBR)

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen bestehen hinsichtlich des *Biosphärenreservates „Thüringer Wald“* / Entwicklungszone (Zone III) [vgl. Abbildung 11 im Umweltbericht S. 10] sowie der *gesetzlich geschützten Biotope* gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG [vgl. Abbildung 12 im Umweltbericht S. 11].

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt.

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

Aufgrund der abseitigen Lage von Siedlungsbereichen und Hauptverkehrsstraßen sind Vorbelastungen durch Verkehrslärm- und gasförmige Emissionen (Abgase) nicht vorhanden. Die das Gebiet erschließende *Büchelbachstraße* wird lediglich von Anwohnern und Landwirtschaftsfahrzeugen frequentiert. Dadurch bestehen geringe Staubimmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen vor allem in der Erntezeit sowie Geruchsmissionen durch eventuelle Düngung.

4.10 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen befinden sich in privater Hand. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über öffentliche Wegeparzellen.

4.11 Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Im Jahr 2006 wurde der BEBAUUNGSPLAN „REINES WOHNGEBIET BÜCHELBACH“ - SCHLEUSEGRUND OT



SCHÖNBRUNN aufgestellt, hat allerdings keine Rechtskraft erlangt (vgl. Abbildung 8). Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens hat die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) Hinweise zum Baugrund gegeben.

Abbildung 8: Auszug aus BP „WR BÜCHELBACH - SCHLEUSEGRUND OT SCHÖNBRUNN (Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR)

„[...] Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Plangebiet ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange keine Bedenken.

Informative Hinweise der TLUG:

Im Bereich des geplanten Wohngebietes „Büchelbach“ an der SW-Flanke des Sommerberges und nach N an die Ortslage Schönbrunn anschließend stehen Kieselschiefer und Schwarzschiefer der Altenfeld-Formation des Neoproterozoikum mit eingelagerten Meta-Basiten an. Oberflächlich sind diese verwitterungsbedingt klein- bis grobstückig aufgelockert. Unter einer zumeist geringmächtigen Bodenkrume kann Hanglehm und -schutt entwickelt sein, der in tieferer Hanglage in der Regel Grobschotter und Blöcke führt. Gründungstechnische Probleme sind nicht zu erwarten; beim Aushub der Baugruben muss jedoch im wenig oder ungeklüfteten Gebirge mit höheren Gewinnungsklassen gerechnet werden. (Die Dach- und Grundstücksentwässerung sollte in den Vorfluter erfolgen. Eine Versickerung in den Untergrund wäre nur ratsam unterhalb der hangtiefersten Grundstücksbebauung).

Der Hinweis im letzten Satz kann aufgrund des aktuellen Sickergutachtens vernachlässigt werden bzw. ist unbeachtlich.

Die Hinweise der Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie zum Ergebnis des Sickergutachtens werden wie folgt durch den Gutachter bewertet:

Hinweis zur Stellungnahme des Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 23.01.2006

...In Bezug auf das Schreiben (Aktenzeichen: 62-96 124/5431) des Thüringer Landesamtes für Umwelt und Geologie, vorn 23.1.2006 ergibt sich für die Grundstücke der Hausbesitzergemeinschaft *XXXX und *XXXX folgende Situation:

Die Wasserwegsamkeiten sind, wie aus der Geländemorphologie und der Kluftrose hervorgeht in Richtung Osten, zwischen den bebauten und zu bebauenden Grundstücken befindet sich kein Hindernis und kein Gebäude in der Wasserwegsamkeit.

Aus den Werten des Bodens, der Porenzahl ($e = 0,4 - 0,6$) und dem Porenanteil ($n = 0,3 - 0,35$), sowie dem Kf-Wert ($3 \cdot 10^{-4}$) und einer etwa ca. 300 m langen freien Fläche zum Vorfluter ergibt

sich eine ausreichende Wasseraufnahmefähigkeit. Zusätzlich ist die Kluftdichte und Klufttrichtung, des anstehenden Gesteines ausreichend für die zu versickernde Wassermenge. Auf den Grundstücken und in Richtung Vorfluter existieren keine Grundwasserkörper. Es können auch keine schwebenden, kleineren Grundwasservorkommen im Hang festgestellt werden. Die derzeitig zu versickernde Wassermenge ergibt sich aus der versiegelten Fläche von 80 m², bei der bei einem Niederschlag von 125 mm eine Wassermenge von 9600 l anfällt. Ausgehend von den Bodenwerten kann die Versickerung mit Versickerungsgruben oder Rigolen vorgenommen werden. Die Lage der Versickerungsanlagen kann der Morphologie und Aufteilung der Baugrundstücke entsprechend vorgenommen werden, so dass kein Nachbargrundstück betroffen ist. Die Größe der Versickerungsmulde errechnet sich aus der versiegelten Fläche (A_{red}) und der zur Verfügung stehenden Versickerungsfläche (A_s). Unter der Annahme einer konstanten Versickerungsrate ergibt sich das Speichervolumen aus der Differenz zwischen Niederschlagsvolumen und dem Versickerungsvolumen, jeweils bezogen auf die Dauer des Bemessungsregens (T). Für r15(n-l) wird ein Wert von 125 l/s*ha zugrunde gelegt [...]“.

*XXXX – Name entfällt gem. Datenschutzgrundverordnung

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Gemeinde beabsichtigt, das bestehende Bungalowgebiet aus DDR-Zeiten planungsrechtlich zu sichern und weiter als Wochenendhausgebiet auszubauen, um der Nachfrage nach Wochenendhausgrundstücken Rechnung zu tragen. Die Bauflächen werden so gestaltet, dass innerhalb des Gebietes naturnahe Bereiche erhalten werden. Die Neuausweisung von Bauplätzen soll nur im Bereich vorhandener Wegeparzellen erfolgen (vgl. Abbildung 9). Gegenüber dem Vorentwurf wurden die Bauflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde reduziert.



Abbildung 9: Entwurf zur Auslegung Bebauungsplan
(Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR, Mai 2021)

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baufläche SO 1 bis SO 9

- Für das Wochenendhausgebiet SO 1 bis SO 9 wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Erholung hier: *-Wochenendhaus-* nach § 10 (1) BauNVO festgesetzt.
- Innerhalb des Wochenendhausgebiets SO 1 bis SO 9 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wochenendhäuser
 - untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauGB
- Innerhalb der Wochenendhausgebiete SO 1 bis SO 9 sind pro Grundstück maximal **ein** Wochenendhaus und **eine** Nebenanlage zulässig.
- Die zulässige max. Grundfläche für Wochenendhäuser wird auf **65 m²** begrenzt. Zusätzlich sind ausnahmsweise nicht überdachte Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zulässig (siehe Pkt. 5 unter HINWEISE).

Begründung

Aufgrund des wertvollen Landschaftsraumes im Biosphärenreservat soll die Besiedelung minimiert und auf ein verträgliches Maß vorgegeben werden.

- Für das Wochenendhausgebiet SO 1 bis SO 9 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. **0,2** festgesetzt.

Begründung

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt laut § 17 BauNVO für ein Sondergebiet Erholung 0,2.

- Die Wochenendhausnutzung wird auf **ein** Vollgeschoss begrenzt. Im Dach- und Kellergeschoss sind Aufenthaltsräume ausgeschlossen.
- Das Kellergeschoss für Wochenendhäuser darf maximal **50 %** der Grundfläche des Wochenendhauses betragen.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauGB sind im SO 1 bis SO 9 bis zu einer max. Größe von **15 m²** zulässig.

Begründung

Die Festsetzungen sollen einer eventuellen Wohnnutzung entgegenwirken.

private Grünflächen

- Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen dem Erhalt und Schutz naturschutzfachlich wertvoller Biotopflächen.

Begründung

Die Festlegung der Flächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach entsprechender Vorortbegehung und Abstimmung.

5.3 Bauweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Begründung

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden, zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sowie der Umsetzung des Planzieles.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

▪ Dächer

Für Wochenendhäuser sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von **35°** zulässig.

Begründung

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden. Die Dachneigung entspricht der üblichen Umgebungsbebauung.

- **Stützmauern**

Zulässig sind Stützmauern bis max. **2,00 m** Höhe.

Die Ausführung von Stützmauern ist ausschließlich in Form von Gabionen, Natursteinmauern oder mit Naturstein verkleideten Betonmauern zulässig.

Begründung

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden. Die Dachneigung entspricht der üblichen Umgebungsbebauung.

- **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind (siehe Gehölzlisten 1, 2 und 3 unter HINWEISE und Pkt. 6 *Grünordnung*).

Begründung

Durch diese Maßnahme soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild und zur Sicherung der einheimischen Flora beiträgt.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Eine Festsetzung von Baugrenzen entfällt in diesem „einfachen Bebauungsplan“. Eine Bebauung ist nur innerhalb der festgesetzten Bauflächen zulässig (Planzeichen SO-Woch 1 – 9).

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt wie unter *Punkt 4.6 Verkehr* beschrieben.

Es werden bereits vorhandenen Zufahrten (öffentliche Wege, die auch als öffentliche Verkehrsflächen gesichert sind) im Plangebiet genutzt.

Für die Erschließung zukünftiger Bauplätze sind nach Bedarf die Zufahrten so vorzusehen, dass diese von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen befahrbar sind.

Die dargestellten, katastermäßigen Verkehrsflächen, die als öffentlicher Weg gelten, sind vor Ort nicht immer als Weg vorhanden. Bei erforderlicher Zufahrt für geplante Wochenendhäuser müssen diese dann ausgebaut werden (Wirtschaftsweg).

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

Befestigung von Wegen und Stellflächen

Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Zulässig sind weitfugiges Pflaster, Rasengitterplatten und Schotterterrassen.

5.7 Technische Infrastruktur

Für das Plangebiet ist vom Grundsatz her keine Neuerschließung geplant. Der sogenannte „einfache Bebauungsplan“ regelt auch die Erschließungsanforderungen nicht abschließend.

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt vom bestehenden Netz.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann durch Anschluss der Versorgungsanlagen an die Versorgungsleitung DN 70 in der Büchelbachstraße im Bereich des Grundstückes Plan-Nr. 40411 (Hs.-Nr. 5) gesichert werden. Unmittelbar an der Grenze zur geschlossenen Bebauung (Bebauungsgrenze) ist die Verbrauchsmesseinrichtung als Übergabestelle für den Geltungsbereich

zu platzieren. Der Versorgungsdruck am Standort wird durch die geodätische Höhe des lokal zur Versorgung vorhandenen Wasserbehälters (Sohle = 545 m) am Schnetter Berg (Pfarrer Rangen) bestimmt.

Für die Grundstücke über 520 m Höhenlage muss eine Druckerhöhungsanlage mit ausreichender Wasservorlage betrieben werden. Das am höchsten gelegene Grundstück im Geltungsbereich befindet sich ca. 460 m über Meeresspiegel. Als möglicher Standort für die Übergabestelle und der Pumpstation mit Vorlagebehälter würde sich das kommunale Grundstück Plan-Nr. 410/2 direkt an der Bebauungsgrenze anbieten.

Schmutzwasserentsorgung

Für das Wochenendhausgebiet SO 1 bis SO 9 ist keine zentrale Abwasserbeseitigung und -klärung sowie sonstige Neuerschließung vorgesehen (siehe Planzeichen 15.1). Pro Wochenendhaus ist eine abflusslose Sammelgrube für Schmutzwasser zu betreiben. Die Sammelgruben sind beim Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen anzuzeigen. Die Anlagen müssen dicht und ausreichend dimensioniert sein. Die Abfuhr hat nachweislich über ein zugelassenes Unternehmen zu erfolgen. Die Nachweise der Abfuhr sind der Unteren Wasserbehörde nach Aufforderung vorzulegen.

Hinweis WAVH

Die abflusslosen Abwassersammelgruben sind so zu platzieren, dass diese vom Entsorgungsunternehmen bei Bedarf problemlos geleert werden können! Die Gruben sind so zu bemessen, dass möglichst eine, höchstens zwei Leerungen pro Jahr genügen.

Regenwasserentsorgung

Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann erlaubnisfrei versickern oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht. Vom Bauwerber ist im Rahmen des Bauantrages nach Forderung ein Sickergutachten vorzulegen.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Für den BEBAUUNGSPLAN „REINES WOHNGEBIET BÜCHELBACH“ - SCHLEUSEGRUND OT SCHÖNBRUNN war folgende Löschwasserbereitstellung vorgesehen:

„[...] Der von der Trinkwasserversorgung abgekoppelte Hochbehälter „Sommerberg“ (stillgelegtes Quelledargebot in Oberneubrunn- Quelfassung / Becken 200 m³) dient als Löschwasserreserve. Eine Leitungstrasse ist hierfür erforderlich. Diese sollte im Gesamtkonzept mit dem vorhandenen Wochenendhausgebiet „Köpfchen“ realisiert werden

Durch die Gemeinde wird im Bereich der Straßenkehre (Ende derzeitiger Bitumenbelag) eine Hochwasserschutzmaßnahme am -Büchelbach- realisiert. Hier wird ein Schlamm- und Geröllfang mit Stauraum für den Hochwasserschutz geschaffen. Dieser Stauraum steht dann der weiteren Löschwasserbereitstellung zur Verfügung.

Für den ersten Ausbau des Wohngebietes ist der Behälter Sommerberg ausreichend [...]“.

Es ist zu prüfen, ob diese Lösung auch für diesen Bebauungsplan anwendbar ist. Nach Aussage der SG Brand- und Katastrophenschutz des Landratsamtes Hildburghausen wird das Regenrückhaltebecken nicht als Löschwasserteich nach DIN 14210 anerkannt.

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig.

Leitungsrechte

Zur Absicherung der Mittelspannungstrasse sind Leitungsrechte in der Gemarkung Oberneubrunn / Flur 0 auf den Grundstücken:

335 und 345 zugunsten:

der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG festgesetzt.

Baulasten

Die Notwendigkeit von Baulasten kann zum derzeitigen Stand noch nicht abschließend geklärt werden.

5.9 Übernahme, Kennzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden in den Bebauungsplan

- der Naturpark „Thüringer Wald“
- das Biosphärenreservat Thüringer Wald

nachrichtlich übernommen.

5.10 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:

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Ersatzmaßnahme E1 - Baumpflanzung

Mit den geplanten Baumpflanzungen der Ersatzmaßnahme E1 erfolgt nicht nur die Kompensation des Eingriffs, sondern sie leistet auch einen Beitrag zum Klimaschutz.

- Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.

5.11 Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Das Vorhabensgebiet wird momentan als Wochenendhausgebiet aber auch landwirtschaftlich als Grünland genutzt (Feldblock-Nr. GL 54313J03 und Feldblock-Nr. GL 54313O03; vgl. Abbildung 10).



Abbildung 10: Übersicht der betroffenen Feldblöcke der Landwirtschaft auf Luftbild - ALKIS (Quelle: TLVermGeo ©)

6. Grünordnung

Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren, bzw. zu kompensieren. Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“.

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort liegt nördlich des Ortsteiles Schönbrunn der Gemeinde Schleusegrund. Er fällt von Nordwest nach Südost in Richtung Ortslage Schönbrunn und den *Büchelbach* von ca. 560 m auf ca. 515 m ü. NHN ab.

Das Vorhabensgebiet wird momentan bereits teilweise als Wochenendhausgebiet genutzt. Etwa die Hälfte der Fläche ist als Grünlandfeldblöcke ausgewiesen und befindet sich demzufolge in landwirtschaftlicher Nutzung (vgl. Abbildung 11).

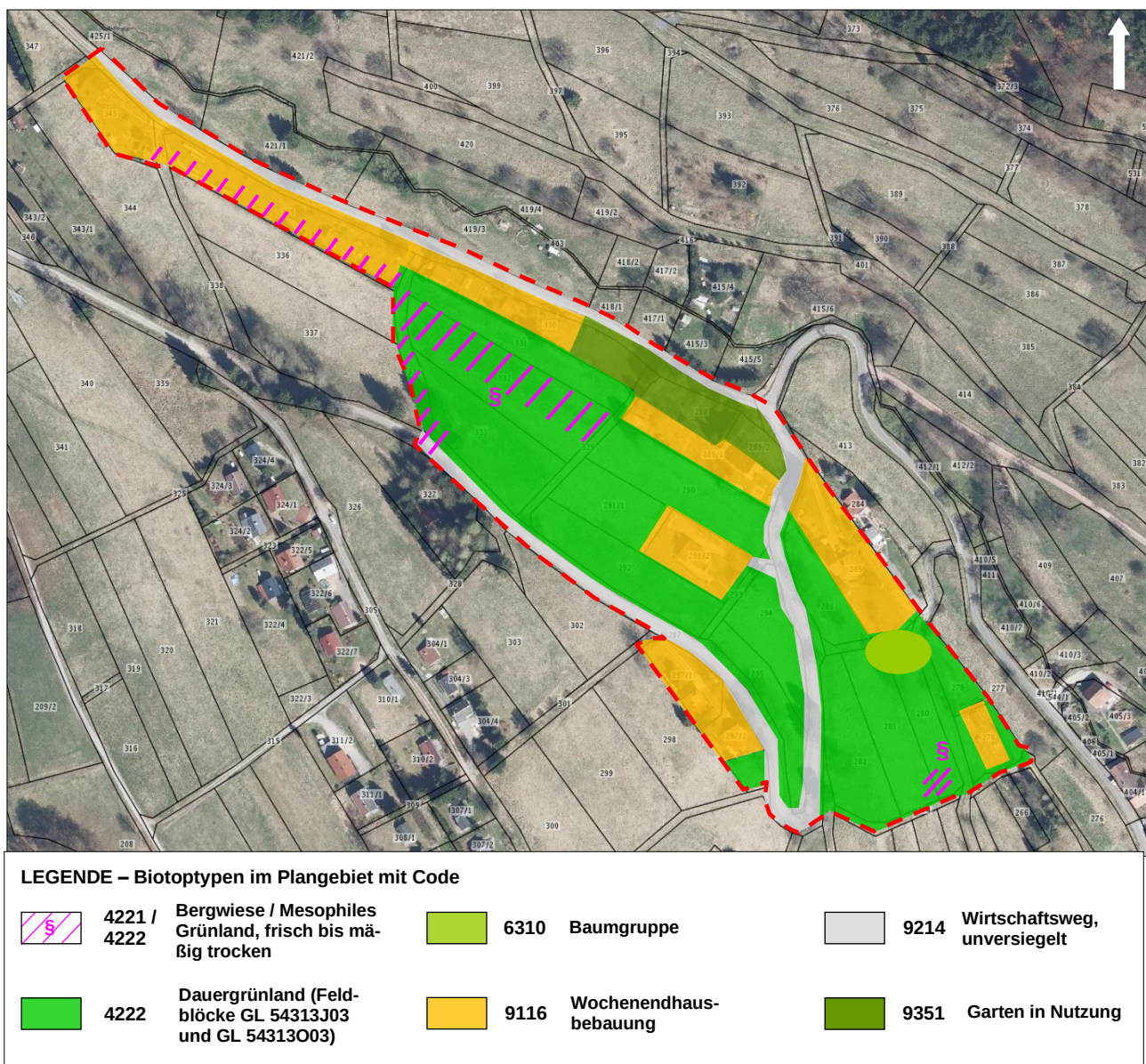


Abbildung 11: Luftbild vom Plangebiet mit Biotypen (Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 4,32 ha, davon sind ca. 1,01 ha Verkehrsflächen, ca. 1,63 ha Grünflächen und ca. 1,68 ha Sondergebietsflächen.

Nördlich grenzt der *Büchelbach* an den Geltungsbereich an. Im Osten, Süden und Westen schließen sich weitere, landwirtschaftlich genutzte Areale an.

6.2 Bestandsaufnahme

Für die Schutzgüter *Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft* sowie das *Landschaftsbild*, erfolgt im Umweltbericht eine ausführliche Bestandsbeschreibung. Unter Pkt. 2.1 - *Bestandsaufnahme* werden die einzelnen Schutzgüter näher untersucht, weshalb im Rahmen der Begründung darauf verzichtet wird.

6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen.

Es ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich ausfällt.

Im Plangebiet befinden sich Offenlandflächen, die teilweise als Biotop einen gesetzlichen Schutzstatus besitzen (Biotoptyp 4221 – „Bergwiese“; vgl. Umweltbericht Pkt. 2.1.2 *Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG*). Es wird seit Jahren im Rahmen der KULAP-Förderung mit Schafen beweidet. Zur Einschätzung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Grünlandflächen im Plangebiet wurde daher eine Begutachtung der Flächen mit Ermittlung des vorhandenen Pflanzen- und Tierinventars von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die Biotopkartierung hat gezeigt, dass charakteristische Pflanzenarten der Bergwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzufinden sind (vgl. Anlage 1 – „Biotopkartierung Schönbrunn“).

Daher wurden die Bauflächen des Bebauungsplanes im Vergleich zum Vorentwurf deutlich reduziert – vor allem in den als Bergwiese zu charakterisierenden Flächen - eine Kompensation zur Minimierung eventuell auftretender Umweltauswirkungen ist dennoch zu leisten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu minimieren bzw. nicht vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß beschränkt. Um dies zu gewährleisten, gibt die BauNVO eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung vor. Bei Sondergebieten „Wochenendhaus“ liegt die Grundflächenzahl bei 0,2. Das heißt, dass nur 20 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen.

Für die übrigen 80% nicht zu bebauender Grundstücksfläche gilt Folgendes (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind (siehe Gehölzlisten 1, 2 und 3 unter HINWEISE).

Gehölzliste 1

Bäume (3. Ordnung):

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

Feldahorn

Acer campestre

Eberesche

Sorbus aucuparia

Gemeine Traubenkirsche

Prunus padus

Salweide
Mehlbeere

Salix caprea
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 cartharticus
Hundsrose	Rosa canina
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Bodenschutz

Anfallender Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten. Somit können sich die vorher bestehenden Bodenstrukturen nach Einbau des gesicherten Oberbodens wieder standortgerecht entwickeln. Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Mutterboden darf nicht als Material zum Zweck der Auffüllung verwendet werden.

Hinweis:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Ersatzmaßnahme E 1 – Erweiterung und Aufwertung einer Grünlandfläche durch Baumentnahme / Entbuschung

Die Fläche der Ersatzmaßnahme E 1 befindet sich nordwestlich der Ortslage von Schönbrunn und westlich des Eingriffsortes in ca. 1.400 m Entfernung (vgl. Abbildung 12).

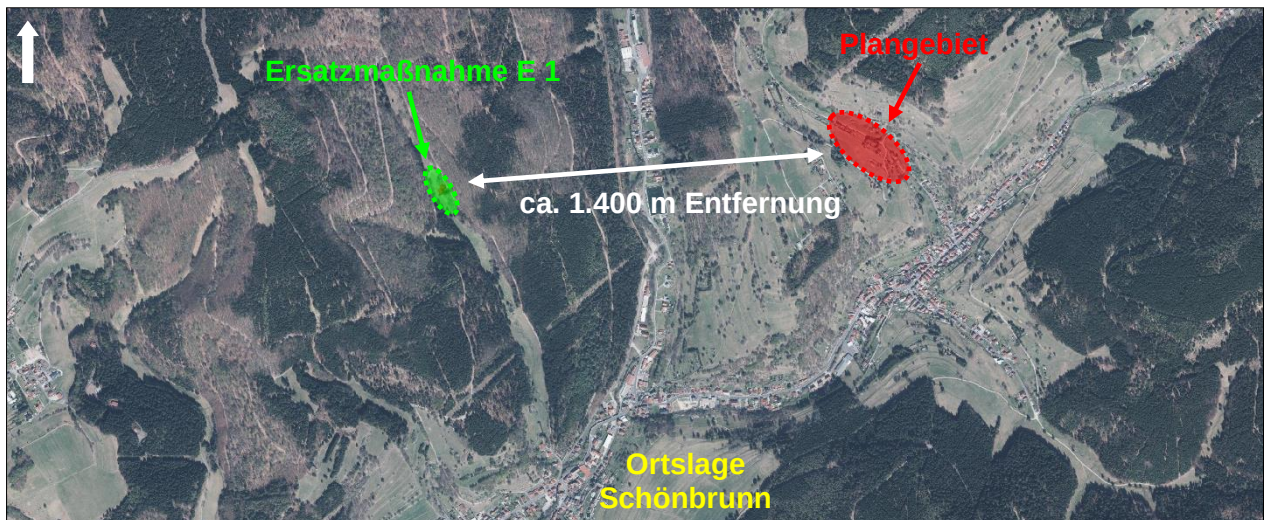


Abbildung 12: Luftbild mit Lage des Plangebietes, der Ersatzmaßnahme E 1 und der Ortslage Schönbrunn
(QUELLE: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Bei der besagten Fläche handelt es sich um den Biotoptyp *mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht* (Biotoptyp 4223). Die Fläche wird aktuell innerhalb der vorhandenen Offenlandflächen bewirtschaftet (Feldblock-Nr. GL 54313N04). In den Randbereichen hat sich aufgrund der Topographie durch Sukzession ein Nadelbaumbestand gebildet (*Picea spec.* - vgl. Abbildungen 13 und 14).



Abbildungen 13 + 14: Blick auf die Grünlandfläche mit gehölzbestandenen Randbereichen
(Fotos: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR – 06. 01 2021)

Auch ist bereits innerhalb der ebenen Grünlandflächen aufkommender Gehölzbewuchs festzustellen (vgl. Abbildungen 15 und 16).



Abbildungen 15 + 16: Grünlandbereich mit jungem Gehölzaufwuchs
(Fotos: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR – 06. 01 2021)

Die durch Sukzession aufgekommenen Gehölze beeinträchtigen den Bergwiesencharakter der Fläche. Daher sind Baumrodungen im Bereich des Nadelbaumbestandes sowie Entbuschungsmaßnahmen im Bereich der ebenen Grünlandflächen durchzuführen (vgl. Abbildung 17).

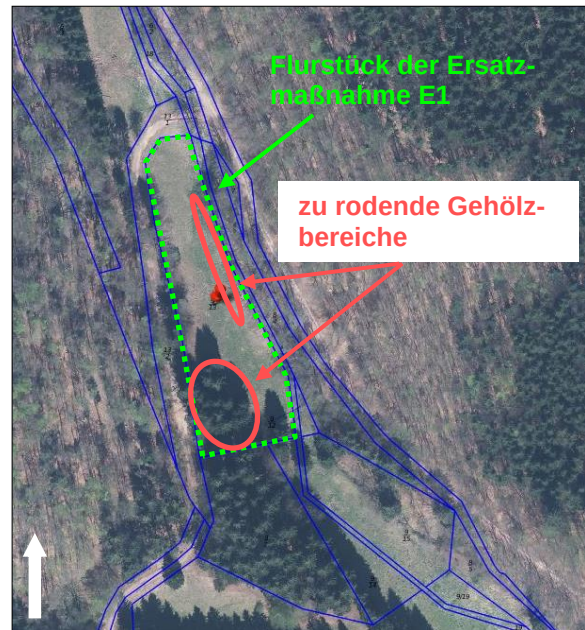


Abbildung 17: Luftbild mit Lage der Ersatzmaßnahme E 1
(QUELLE: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Die Fläche der Ersatzmaßnahme E1 befindet sich zum einen innerhalb der Zone II (Pflegezone – „Schleusegrund-Wiesen“) des Biosphärenreservates (BR) „Thüringer Wald“. Zum anderen ist sie Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 192 „Schleusegrund-Wiesen“ (EU-Nr. 5431-301; vgl. Abb. 18).

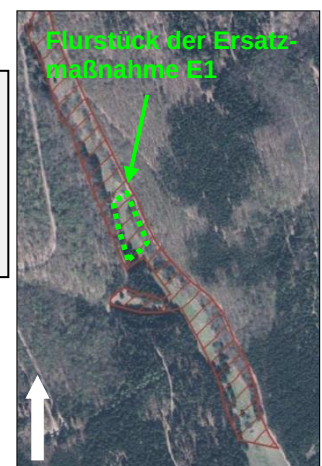
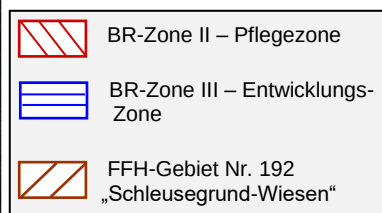


Abbildung 18: Zonierung des BR im Bereich der Maßnahme E1
(Quelle: www.tlbn/kartendienste + GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildungen unmaßstäblich)

Abbildung 18: Lage von E1 im FFH-Gebiet

Für das FFH-Gebiet gibt es einen Management-Plan, der die Fläche der Ersatzmaßnahme E1 als „Teilfläche 6 - Wiesentälchen am Hühnerbach“ ausweist. Sie wird folgendermaßen charakterisiert:

- *schmales, von Wald umgebenes Bachtal des Hühnerbaches*
- *Vorkommen der Lebensraumtypen (LRT) **6520 – Berg-Mähwiesen**, 3260 – Fließgewässer mit flutender Wasservegetation sowie 6430 – feuchte Hochstaudenfluren*
- *durch Schafbeweidung genutzt*
- ***Beschattung der LRT durch randlichen Wald***
- *Vorkommen des schwarzblauen Ameisenbläulings*

Der FFH-Lebensraumtyp der Berg-Mähwiesen umfasst artenreiches, ein- bis zweischüriges Grünland der Mittelgebirge und ihrer Vorländer oberhalb 400 m ü. NN. Typische Ausprägungsformen

befinden sich in Thüringen auf frischen bis mäßig feuchten Standorten mit lehmigen Böden über meist sauren, neutralen bis schwach basischem Ausgangsgestein. Die Existenz des Lebensraumtyps beruht auf einer regelmäßig erfolgenden Mahd, verbunden mit nur geringer Düngung. Junge Brachestadien oder aktuell extensiv beweidete Flächen können ebenfalls zum LRT zählen. Im FFH-Gebiet „Schleusegrund-Wiesen“ wird der Lebensraumtyp 6520 überwiegend von Schafen beweidet. Nur sehr wenige Bereiche werden auch gemäht. Sie sind in der Regel mehrschichtig aufgebaut, krautreich und mäßig untergrasreich.

(Quelle: PGNU PLANUNGSGESELLSCHAFT NATUR & UMWELT MBH: „Managementplan (Fachbeitrag Offenland) für das FFH-Gebiet 192 „Schleusegrund-Wiesen“ (5431-301) und einen Teilbereich des SPA 26 „Mittlerer Thüringer Wald“; 2019).

Mit der Umsetzung der geplanten Ersatzmaßnahme wird der Grünland- und damit der Offenlandanteil im FFH – Gebiet / Biosphärenreservat erhöht. Gleichzeitig wird die Verschattung des bereits vorhandenen Grünlandareals durch die Gehölzentnahmen beseitigt, die im Managementplan zum FFH-Gebiet ebenfalls als Mangel benannt wurde.

Es ist vorgesehen, am Rand der Grünlandfläche ca. 25 Stück Einzelbäume (Fichten mit unterschiedlichem Durchmesser) im Zeitraum Oktober bis Februar zu roden. Das durch Sukzession entstandene Buschwerk ist ebenfalls zu roden.

Die Rodung der Bäume und des Buschwerks ist bodenschonend auszuführen, um Schäden an der Grünlandfläche zu verhindern.

Das anfallende Holz wird vom Pächter übernommen. Bei Rodung mit einem Holzvollernter sind die Bäume auf 4,2 m abzulängen, bei manueller Rodung soll das Holz als Stammholz gepoltet werden. Des Weiteren sind die Äste der gerodeten Bäume auf einem Haufen zu stapeln bzw. ganz von der Fläche zu entfernen (Absprache zwischen Gemeinde und Pächter).

Im Anschluss an die Rodungsarbeiten und die Beräumung der Fläche erfolgt die Weiterführung der bisherigen Bewirtschaftung des Grünlands durch den Pächter.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 steht damit den Festlegungen des Managementplanes des FFH-Gebietes Nr. 192 „Schleusegrund-Wiesen“ nicht entgegen.

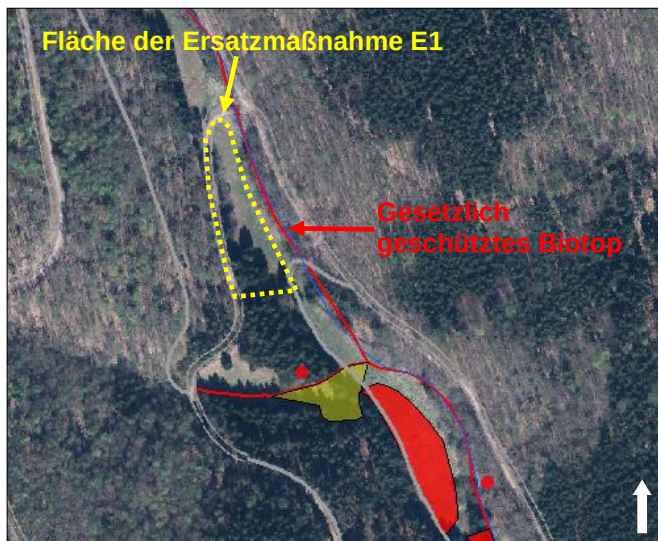
Als Ersatzmaßnahme **E1** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem B-Plan*):

E 1	Auf einer Teilfläche des Flurstücks 9/13 der Flur 1 der Gemarkung Schöнау ist der am Hang befindliche Nadelbaumbestand (<i>Picea spec.</i> – ca. 25 Stk. unterschiedlichen Durchmessers) sowie der innerhalb der Grünlandfläche befindliche Gehölzaufwuchs bis zum „Hühnersbach“ zu entnehmen. Im Anschluss an die Rodungsarbeiten und die Beräumung der Fläche erfolgt die Weiterführung der bisherigen Bewirtschaftung des Grünlands durch den Pächter.
------------	---

Hinweis auf dem Bebauungsplan:

Bezüglich der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 ist die Rodung der Bäume und des Buschwerks bodenschonend auszuführen, um Schäden an der Grünlandfläche zu verhindern. Die Beräumung des anfallenden geschlagenen und geschnittenen Holzes sowie des Schlagabraums erfolgen in Absprache zwischen Gemeinde und Pächter.

Am östlichen Rand des Flurstücks 9/13 der Flur 1 der Gemarkung Schöнау befindet sich noch ein gesetzlich geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um den *Hühnersbach* mit angrenzender Baumreihe (vgl. Abbildung 19). Dieses Biotop wird durch die geplante Kompensationsmaßnahme nicht berührt.



Naturnaher Mittelgebirgsbach, der im nördlichen Abschnitt entlang eines südwest-exponierten Waldrandes verläuft. In diesem Teil hat sich der Bach stellenweise schluchtartig in den Fels eingeschnitten und wird überwiegend von Buchen und Bergahorn gesäumt. Im unteren Teil verläuft der Bach schwach mäandrierend durch Grünland. Der Uferbereich wird von Uferstauden, Waldsimse und Bin-sen bestimmt.

Vorhandene Biotoptypen:

- naturnaher (struktureicher) Bach / schmaler Fluß (85%) → Code 2211
- Baumreihe, Laubmischbestand (15%) → Code 6320

Abbildung 19: Lage des geschützten Biotops und der Ersatzmaßnahme E1 (Quelle: www.tlubi.kartendienste.de, Abbildung unmaßstäblich)

6.4 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Erholung“ (SO) mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

Geplanter Geltungsbereich		4,32 ha
Sondergebiet Erholung gesamt		1,68 ha
mögliche Versiegelung bei GRZ 0,2	0,12 ha	
unbebaute Fläche	1,56 ha	
Verkehrsflächen		1,01 ha
Grünflächen		1,63 ha
Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches		
E 1	Ersatzmaßnahme – Erweiterung und Aufwertung einer Grünlandfläche durch Baumentnahme / Entbuschung Flurstück 9/13 der Flur 1 der Gemarkung Schönauf	0,53 ha

Nachweis der Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgende Tabelle enthält die Gegenüberstellung des Eingriffs- und Kompensationsumfanges auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU, 2005).

Nach der Umsetzung der o.g. grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen gewertet werden.

Bewertung der Eingriffsflächen								
Eingriffsfläche (A)	Flächen-Größe (m²) (B)	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen Differenz Eingriffs-schwere (G = F – D)	Flächen-äqui-valent Wertverlust (H = B x G)	Anmerkungen
		Biotoptyp (-schlüssel) (C)	* Bedeu-tungs-stufe (D)	Biotoptyp (-schlüssel) (E)	* Bedeu-tungs-stufe (F)			
Konflikt 1 Sonderbau-fläche	1.139 m²	Dauergrünland (4222)	30	Sonderbaufläche (9132)	0	-30	-34.170	GRZ 0,2 (max. 20 % Ver-siegelung, vgl. Abbildung 21)
	4.558 m²	Dauergrünland (4222)	30	private Gartenfläche (9351)	25	-5	-22.790	
Konflikt 2 bestehende Sonderbau-fläche	11.060 m²	Sonderbaufläche (9132)	0	Sonderbaufläche (9132)	0	0	0	vgl. Abb. 21 + 22
Konflikt 3 Verkehrs-flächen	10.119 m²	Erschließungsstraße Bestand (9213)	0	Erschließungsstraße Bestand (9213)	0	0	0	
Konflikt 4 Grünflächen	16.309 m²	Grünfläche (9399)	30	Grünfläche (9399)	30	0	0	
Gesamtgröße Plangebiet	43.185 m²					Punkte	-56.960	

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen								
Anlagen Nr./ Maß-nahme (J)	Flächen-Größe (m²) (K)	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen Differenz Aufwertung (P = O-M)	Flächenäqui-valent Wertzuwachs (Q = KxP)	Anmerkungen zur Spalte K
		Biotoptyp (-schlüssel) (L)	* Bedeu-tungs-stufe (M)	Biotoptyp (-schlüssel) (N)	* Bedeu-tungs-stufe (O)			
E 1	5.256 m²	mit Nadelbaumbestand und Laubbaumauf-wuchs bestocktes mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	29	mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	40	+11	57.816	vgl. Abb. 17
						Summe:	+ 57.816 (+ 856 Pkt.)	

Bilanzierung nach: „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“, Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (Hrsg.), Erfurt 2005.

→ vgl. Konfliktkarte (Abbildung 21)

Konfliktkarte

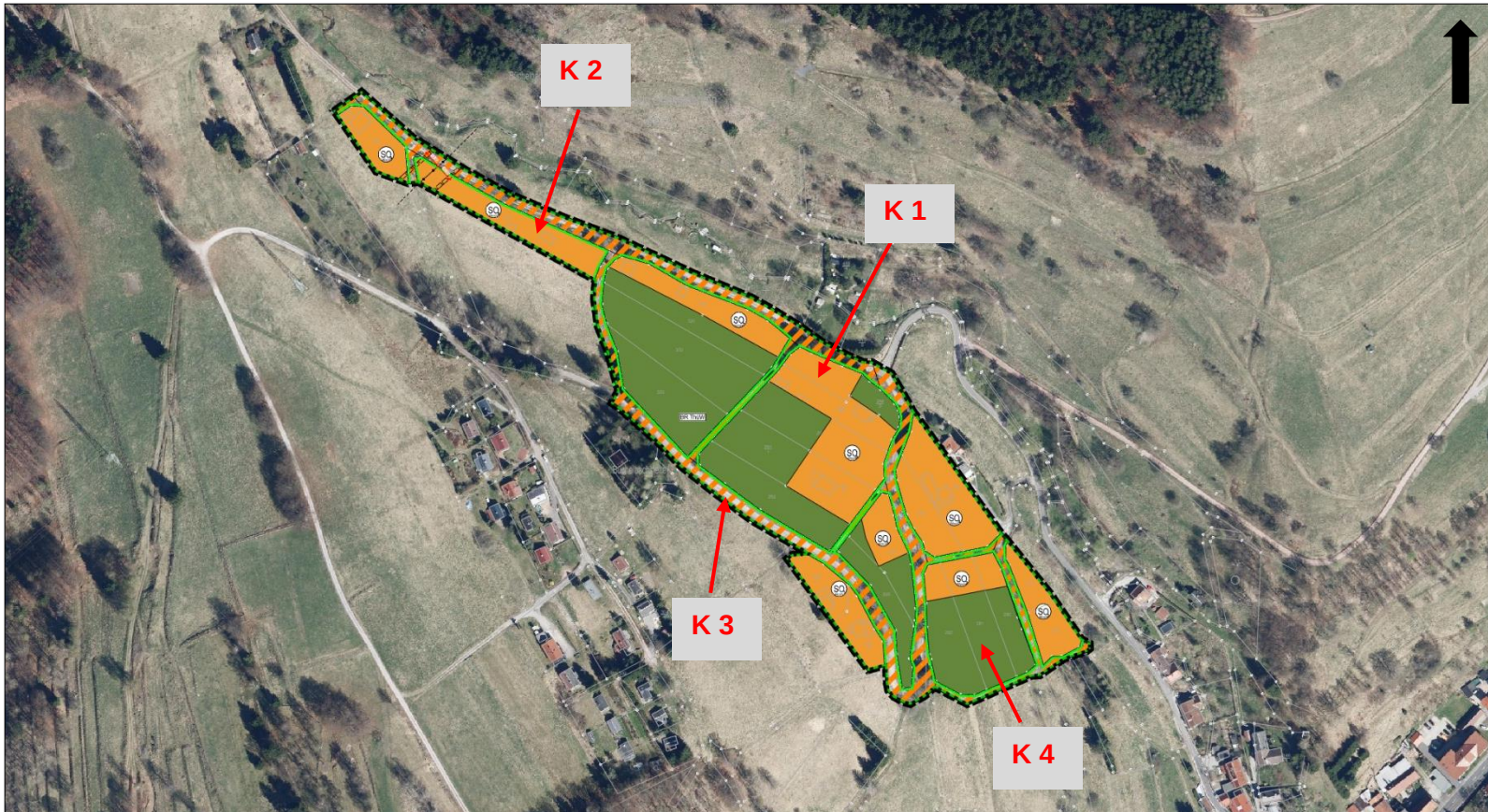


Abbildung 21: Ausschnitt aus Bebauungsplan mit Konflikten 1 bis 4
(Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR, Abbildung unmaßstäblich)

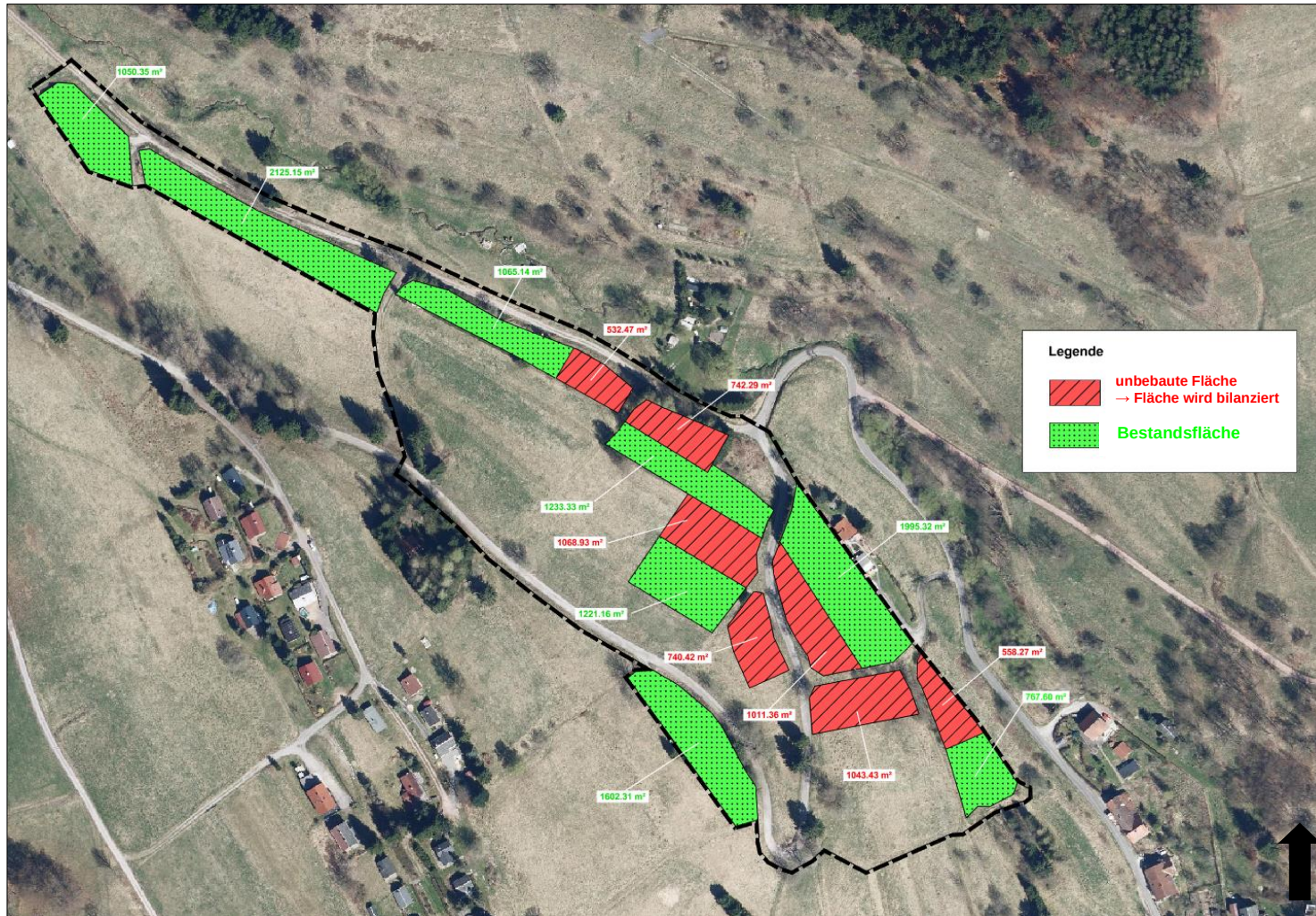


Abbildung 22: Übersicht über Bestandsflächen (grün - werden nicht bilanziert) und geplante Bauflächen (rot - werden bilanziert)
 (Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR, Abbildung unmaßstäblich)

Maßnahmen für den Naturschutz – Pflichten des Vorhabenträgers

Die Umsetzung der festgesetzten Ersatzmaßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln und zu sichern. Dieser ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

Eine belastbare Kostenschätzung kann zurzeit nicht ermittelt werden, da aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung auf dem deutschen Bausektor (teilweise Preissprünge um 50%) noch keine vergleichbaren Kostenschätzungen vorliegen.

Es wird empfohlen, Kosten im Rahmen der erforderlichen Ausführungsplanung zu ermitteln.

6.5 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Zeitliche Umsetzungsfristen können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Gemäß Unterer Naturschutzbehörde sollten die geplanten Ersatzmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Bestätigung des Bebauungsplanes realisiert werden. Danach sollten auch Beginn und Ende der Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde schriftlich angezeigt werden.

6.6 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme **E 1** ist ausschließlich das Flurstück 9/13 der Flur 1 der Gemarkung Schönau notwendig. Dieses Flurstück gehört der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG). In einem Schreiben vom 24. Februar 2021 stimmt die BVVG der Durchführung der geplanten Ersatzmaßnahme E1 zu.

Die Fläche der Ersatzmaßnahme ist aktuell verpachtet. Mit dem Pächter wurde ebenfalls Einvernehmen zur Umsetzung der Maßnahme erzielt.

.....
Ende der Begründung

Anlage 1

Biotopkartierung Schönbrunn

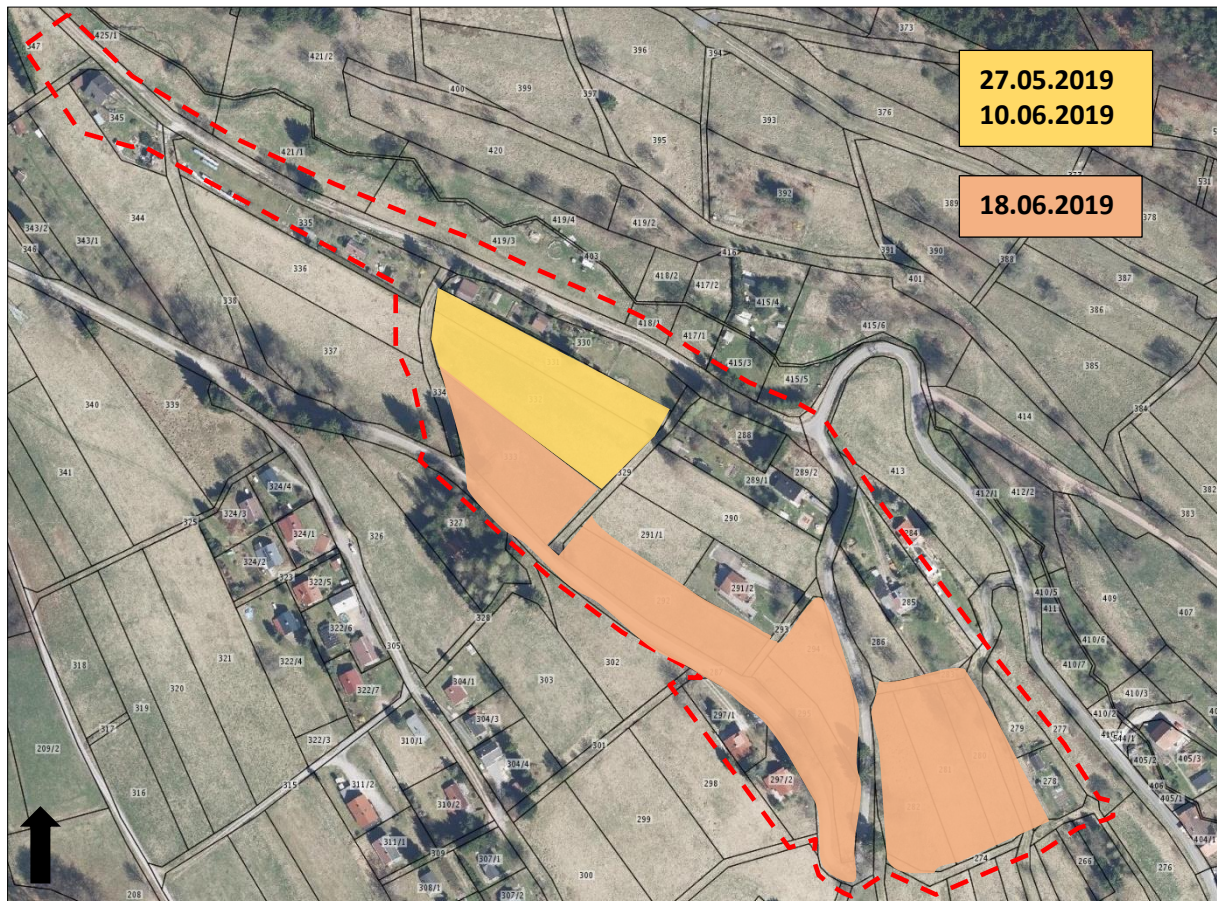
Biotopkartierung Schönbrunn am 27.05.2019 / 10.06.2019 / 18.06.2019

Biotop-Typ: Bergwiese (artenreiche Grasflur frischer bis mäßig feuchter Standorte des Berglandes)

Pflanzenart	vorhanden x		nicht vorhanden –		Bemerkungen
	am 27.05. (siehe Abb. 1)	am 10.06. (siehe Abb. 1)	am 18.06. (siehe Abb. 1)		
Gräser					
Berg-Rispengras <i>(Poa chaixii)</i>	–	–	–		
Flaumiger Wiesenhafer <i>(Avenula pubescens)</i>	–	–	–		
Gemeines Ruchgras <i>(Anthoxanthum odoratum)</i>	–	–	–		
Gemeines Zittergras <i>(Briza media)</i>	–	–	–		
Gold-Grannenhafer <i>(Trisetum flavescens)</i>	–	–	–		
Gewöhnliche Hainsimse <i>(Luzula campestris)</i>	X	X	X		
Kräuter					
Acker-Witwenblume <i>(Knautia arvensis)</i>	–	–	X		
Arnika <i>(Arnica montana)</i>	–	–	–		
Ährige Teufelskralle <i>(Phyteuma spicatum)</i>	(X)	X	X		
Kugelige Teufelskralle <i>(Phyteuma orbiculare)</i>	–	–	–		
Bärwurz <i>(Meum athamanticum)</i>	X	X	X		
Berg-Platterbse <i>(Lathyrus linifolius)</i>	X	X	X		
Frauenmantel-Arten <i>(Alchemilla sp.)</i>	X	X	X		
Geflecktes Johanniskraut <i>(Hypericum maculatum)</i>	–	–	X		
Große Pimpinelle <i>(Pimpinella major)</i>	–	–	–		
Hahnenfuß <i>(Ranunculus sp.)</i>	X	X	X		
Perücken-Flockenblume <i>(Centaurea pseudophrygia)</i>	–	–	–		
Primel-Arten <i>(Primula spp.)</i>	–	–	–		
Rote Lichtnelke <i>(Silene dioica)</i>	–	–	–		
Trollblume <i>(Trollius europaeus)</i>	–	–	–		
Rauhhaariger Kälberkropf <i>(Chaerophyllum hirsutum)</i>	–	–	–		

Pflanzenart	vorhanden x nicht vorhanden —			Bemerkungen
	am 27.05. (siehe Abb. 1)	am 10.06. (siehe Abb. 1)	am 18.06. (siehe Abb. 1)	
Rundblättrige Glockenblume (<i>Campanula rotundifolia</i>)	—	—	—	
Glockenblume (<i>Campanula sp.</i>)	—	X	X	
Waldstorchschnabel (<i>Geranium sylvaticum</i>)	X	X	X	
Weicher Pippau (<i>Crepis mollis</i>)	—	—	—	
Wiesen-Knöterich (<i>Polygonum bistorta</i>)	—	—	—	
Wiesen-Margerite (<i>Leucanthemum vulgare</i>)	—	X	X	
Zusätzliche Vorkommen:				
Borstgras (<i>Nardus stricta</i>)	X	X	—	
Wiesen-Fuchsschwanz (<i>Alopecurus pratensis</i>)	X	X	—	
Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>)	X	X	X	
Wiesen-Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>)	—	X	X	
Brennnessel (<i>Urtica sp.</i>)	X	X	X	
Kleines Habichtskraut (<i>Hieracium pilosella</i>)	—	X	X	
Wiesen-Labkraut (<i>Galium mollugo</i>)	X	X	X	
Gewöhnlicher Giersch (<i>Aegopodium podagraria</i>)	X	X	X	Nur Blätter
Gewöhnlicher Hornklee (<i>Lotus corniculatus</i>)	—	X	—	
Weißklee (<i>Trifolium repens</i>)	—	X	X	
Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>)	X	X	X	
Wiesen-Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>)	X	X	X	
Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	X	X	—	
Ehrenpreis (<i>Veronica</i>)	X	X	X	
Wiesen-Bärenklau (<i>Heracleum sphondylium</i>)	X	X	—	Nur Blätter
Lanzett-Kratzdistel (<i>Cirsium vulgare</i>)	—	—	X	
Stachel-Distel (<i>Carduus acanthoides</i>)	—	—	X	

Pflanzenart	vorhanden x	nicht vorhanden –		Bemerkungen
	am 27.05. (siehe Abb. 1)	am 10.06. (siehe Abb. 1)	am 18.06. (siehe Abb. 1)	
Wicke (<i>Vicia ssp.</i>)	—	—	X	
Wiesenklee (<i>Trifolium pratense</i>)	—	—	X	
Roter Fingerhut (<i>Digitalis purpurea</i>)	—	—	X	
Heidenelke (<i>Dianthus deltoides</i>)	—	—	X	
Günsel (<i>Ajuga ssp.</i>)	—	—	X	
Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	—	—	X	
Grasstermiere (<i>Stellaria graminea</i>)	—	—	X	
Wiesenkerbel (<i>Anthriscus sylvestris</i>)	—	—	X	
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa-pastoris</i>)	—	—	X	
Vergißmeinnicht (<i>Myosotis ssp.</i>)	—	—	X	
Ackerstiefmütterchen (<i>Viola arvensis</i>)	—	—	X	



Luftbild vom Plangebiet mit Zuordnung der Kartierungszeiträume (Abb 1; Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN)

Tierart	kein Exemplar angetroffen –			Bemerkungen
	am 27.05. (siehe Abb. 1)	am 10.06. (siehe Abb. 1)	am 18.06. (siehe Abb. 1)	
Vögel (Aves)				
Braunkehlchen <i>(Saxicola rubetra)</i>	–	–	–	
Wiesenpieper <i>(Anthus pratensis)</i>	–	–	–	
Schmetterlinge (Lepidoptera)				
Randring-Perlmutterfalter <i>(Proclossiana eunomia)</i>	–	–	–	
Schwarzspanner <i>(Odezia atrata)</i>	–	–	–	
Rostgelber Magerrasen- Zwergspanner <i>(Idaea serpentata)</i>	–	–	–	
Käfer (Coleoptera)				
Blaubock <i>(Carilia virginea)</i>	–	–	–	
Flecken-Bockkäfer <i>(Brachyta interrogationes)</i>	–	–	–	
Wiesenkäfer <i>(Dascillus cervinus)</i>	–	–	–	
Berg-Blattkäfer <i>(Oreina alpestris)</i>	–	–	–	
Lappländischer Weidenblattkäfer <i>(Chrysomela lapponica)</i>	–	–	–	
Heuschrecken (Orthoptera)				
Warzenbeißer <i>(Decticus verrucivorus)</i>	–	–	–	
Kleine Goldschrecke <i>(Chrysochraon brachyptera)</i>	–	–	–	
Kurzflügelige Beißschrecke <i>(Metrioptera brachyptera)</i>	–	–	–	
Bunter Grashüpfer <i>(Omocestus viridulus)</i>	–	–	–	

Tierart	kein Exemplar angetroffen –			Bemerkungen
	am 27.05. (siehe Abb. 1)	am 10.06. (siehe Abb. 1)	am 18.06. (siehe Abb. 1)	
Zusätzliche Vorkommen:				
Wahrscheinlich Brauner Feuerfalter <i>(Lycaena tityrus)</i>	3	–	–	
Wahrscheinl. Baum-Weißling <i>(Aporia crataegi)</i>	–	1	1	
Braune Tageule <i>(Euclidia glyphica)</i>	1	1	–	
Zünsler (Wahrscheinlich <i>Crambus lathoniellus</i>)	–	9	–	
Gemeiner Weichkäfer <i>(Cantharis fusca)</i>	3	2	1	
Gartenlaubkäfer <i>(Phyllopertha horticola)</i>	–	2	2	
Beerenwanze <i>(Dolycoris baccarum)</i>	–	1	–	
Gemeine Blutzikade <i>(Cercopis vulnerata)</i>	1	–	–	
Rinderfliege <i>(Mesembrina meridiana)</i>	–	1	–	
Extrem viele kleine Heuschrecken	–	16	10	
Buchfink <i>(Fringilla coelebs)</i>	–	–	1	

Tierart	kein Exemplar angetroffen –			Bemerkungen
	am 27.05. (siehe Abb. 1)	am 10.06. (siehe Abb. 1)	am 18.06. (siehe Abb. 1)	
Thymian-Widderchen <i>(Zygaena purpuralis)</i>	–	–	2	
Streifenwanze <i>(Graphosoma lineatum)</i>	–	–	2	
Grüne Krabbenspinne <i>(Diaea dorsata)</i>	–	–	1	
Siebenpunkt-Marienkäfer <i>(Coccinella septempunctata)</i>	–	–	1	