

**Stadt Saalburg-Ebersdorf**

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
„Am Alten Ebersdorf“  
in der Gemarkung Schönbrunn**

Stand:	Entwurf
Planfassung:	01 / 2018
Datum:	28.02.2018

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
  - 1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
  - 1.2 Anlass der Planung
  - 1.3 Wahl des Planverfahrens
  - 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.5 Übergeordnete Planungen
  - 1.6 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
  - 1.7 Planungs-, Kartengrundlage
  
- 2 Gesamtplanung und Städtebau
  - 2.1 Städtebauliche Bedingungen
  - 2.2 Städtebauliches Konzept
  
- 3 Flächenverteilung
  
- 4 Erschließung der Planfläche
  - 4.1 Verkehrserschließung
  - 4.2 Erschließung durch Versorgungsträger
  - 4.3 Wasser und Abwasser
    - 4.3.1 Wasser
    - 4.3.2 Abwasser
  - 4.4 Elektroenergie
  - 4.5 Fernmeldetechnik
  - 4.6 Abfallentsorgung
  - 4.7 Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz
  - 4.8 Altlasten
  - 4.9 Ruhender Verkehr
  - 4.10 Hinweise zur Denkmalpflege
  
- 5 Grünordnungsplanung
  - 5.1 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen
  - 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
  - 5.3 UVP-Pflicht
  - 5.4 Pflanzenlisten

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Ziel der Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

Nach § 1 Abs. 2 BauGB werden 2 Arten von Bauleitplänen unterschieden:

- der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)  
Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan bildet in der Regel die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 8 Abs. 2, 3 und 4 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist behördenintern verbindlich, aus ihm können keine unmittelbaren Rechte für die Bebauung von Grundstücken abgeleitet werden. Er ermöglicht jedoch Schlussfolgerungen zu möglichen Rechtsbindungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
- der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)  
Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die rechtliche Grundlage für den Vollzug von städtebaulichen Planungen. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) und ist dadurch für jedermann verbindlich. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schafft er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung und Bebauung der Grundstücke.

Gemäß § 8 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen darzulegen sind. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen durch Planzeichen und Text getroffen.

### 1.2 Anlass der Planung

Die Stadt Saalburg-Ebersdorf plant im Bereich des nördlichen Ortsausganges des Stadtteiles Schönbrunn Richtung Ebersdorf – an der alten Ortsverbindungsstraße „Alte Ebersdorfer“ – auf einer Fläche von ca. 0,47 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen zu lassen, welches über das Potential verfügt, 3 Wohnbaugrundstücke auszuweisen.

**Da mehrere Anfragen zu Baugesuchen für diesen Bereich vorliegen, soll mit dem Bebauungsplan das Baurecht für Wohnen auf der Fläche geschaffen werden.**

Die im Kataster erfasste Flurbezeichnung aufgreifend wurde der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Alten Ebersdorf“ in der Gemarkung Schönbrunn durch die Stadt Saalburg-Ebersdorf am 25.09.2017 gefasst (Beschluss-Nr. 66/17-SR).

Die Stadt Saalburg-Ebersdorf verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteiles Schönbrunn in diesem Bereich, dass der sinnvollen Nutzung eines am Ortsrand gegebenen Flächenpotentials dient sowie die in den vergangenen Zeiten begonnene und in ihrer konsequenten Weiterentwicklung beabsichtigte Bebauungsstruktur innerhalb dessen Geltungsbereiches regulierenden Festsetzungen unterwirft. Somit wird das Ziel einer geringfügigen Erweiterung der südlich anschließenden städtebaulichen Strukturen nach Norden hin verfolgt, um im Kontext der besonderen Situation eines Ortseinganges sowie der Wertschätzung des betroffenen Landschafts- und Naturraumes eine angemessene und ortsstrukturell verträgliche Ergänzung zu schaffen.

In diesem Sinne ist es Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes, die beabsichtigte Wohnnutzung baulicher und rechtlicher Art zu regeln und damit den erforderlichen baulichen Entwicklungen den entsprechenden Rahmen zu geben, potentielle städtebauliche und landschaftspflegerische Missstände auszuschließen sowie eine behutsame und geordnete bauliche Weiterentwicklung in die Wege zu leiten. Maßgeblicher Grundsatz ist dabei der Anspruch, die gewünschte Festschreibung und Ausrichtung der Entwicklungen im Plangebiet an der aus dem historischen Entwicklungsgefüge des Dorfes Schönbrunn heraus gewonnenen Typisierung einer Wohnnutzung auszurichten. Insofern orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes an hierfür ortsspezifischen Normen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Substanz im Bestand, die den mit dieser Gebietstypik verbundenen Maßgaben uneingeschränkt zu- und untergeordnet werden kann.

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung fokussierend erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter Bauflächen auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB – dies im Sinne des Erhalts sowie sinnvollen Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstruktur des Dorfes Schönbrunn.

Um den Forderungen bzw. Zielstellungen einer der Entwicklung des Dorfes Schönbrunn angepassten Ausweisung an geplanten Wohnbauflächen nachzukommen, erfolgte in umfangreich geführten Abstimmungen zwischen verschiedenen, an der Planung beteiligten Akteuren eine Flächenzuordnung für diesen hier gegenständlichen Bereich, der im Umfang der vorgenommenen Wohnbauflächenausweisung dem tatsächlich abzuschätzenden Bedarf entspricht. Im diesem Zusammenhang muss darauf verwiesen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan „Am Alten Ebersdorf“ in seinem gesamten Umfang unter Verzicht auf die Ausweisung anderer Wohnbauflächen des Dorfes Schönbrunn favorisiert wird. Ausgehend von der Nachfrage nach Bauflächen in der Ortslage Schönbrunn soll begrenzt neue Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Ausweisung des Bebauungsplanes stellt ob seiner Lage zudem eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des bebauten Siedlungskörpers in diesem Bereich dar.

### 1.3 Wahl des Planverfahrens

**Die Stadt Saalburg-Ebersdorf beabsichtigt, das vorliegende Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zu führen.**

Demnach ist es befristet bis zum 31.12.2019 zulässig, Bebauungspläne für eine Wohnbebauung im vereinfachten Verfahren zu führen, sofern deren Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> umfasst und die Flächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Da bei der vorliegenden Planung diese Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB gegeben sind, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Im vorliegenden Falle handelt es sich in Folge der Ableitung der Zielstellungen für dessen Geltungsbereich um ein Verfahren, das gemäß § 8 Abs. 4 BauGB – Vorzeitiger Bebauungsplan – durchgeführt wird. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Stadt Saalburg-Ebersdorf liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

**Begründung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes begründet sich in der zu diesem jetzigen Zeitpunkt – aufgrund vorliegender Nachfragen – gegebenen Notwendigkeit der Erschließung neuer Wohnbauflächenpotentiale im Stadtteil Schönbrunn. Ziel ist es, diese konkreten Nachfragen durch das kurzfristige Schaffen von Baurecht in einem in Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung des Dorfes geeigneten Bereich zu befriedigen. Bei den Interessenten handelt es sich um familiär im Ort verankerte Bauwillige. Es gilt, die Abwanderung der nachfolgenden Generation (Kinder) aus dem Ort quasi auszuschließen und dieses Potential an jungen Einwohnern / Familien im Ort zu halten. Jedes anders agierende Handeln würde im Grundsatz schwerwiegende Nachteile für die zukünftige Entwicklung bzw. den Erhalt des Dorfes selbst in sich bergen und nicht zuletzt die durch einen erheblichen Bevölkerungsrückgang (Prognose) gekennzeichnete demografische Entwicklung beschleunigen.

Nach G 3.1.2 LEP soll allen Gemeinden eine bauliche **Eigenentwicklung** ermöglicht werden, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht und Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die ökologische Belastbarkeit des Raumes berücksichtigt.

Eigenentwicklung i. S. v. Bauflächenbedarf resultiert v.a. aus:

- der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten / Sterbefälle),
- verändertem Wohnverhalten und steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse,
- Veränderungen der Haushaltsstruktur (Veränderung der Anzahl der Haushalte, Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße),
- dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand
- neuen Arbeitsplätzen.

**Im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinden selbst soll es möglich sein, Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht.**

Die Orientierung der städtebaulichen Entwicklung der Stadtteile erfolgt fast ausschließlich am Eigenbedarf, d.h. am Bedarf für die Entwicklung der vorhandenen Bevölkerung zu orientieren. Im begrenzten Umfang kann die Stadt bei ihrer städtebaulichen Entwicklung ergänzenden Bedarf berücksichtigen, der auf Voraussetzungen, die in der Stadt gegeben sind, basiert – im vorliegenden Fall des Stadtteiles Schönbrunn die aus dem historischen Kontext heraus gebildete dörfliche Baustruktur mit stark begrenztem Maß, den zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnen gerecht zu werden (mangelnde Entwicklungs- und Ausbaufähigkeit der vorhandenen Substanz ...) sowie die in einem nicht unerheblichen Maße erfolgte Ansiedlung gewerblicher Unternehmen, die ein hohes Arbeitskräfteaufkommen auch prognostizierend bindet.

**Die Nachfrage nach Wohnbauland ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes in einem rechtfertigenden Maße gegeben und kann zugleich durch eine Plausibilitätsprüfung gestützt werden.**

Zu Ermittlung des Eigenbedarfes an neu zu schaffenden Wohnraum wird die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg vom 15. Februar 2017 herangezogen, um auf dieser fachlichen Basis beruhende prognostizierende Annahmen in die Begründung der Flächenausweisung einzustellen.

Zusatzbedarf

Ein wesentlicher Faktor der kommunalen Entwicklung ist die Bevölkerungszahl, die den Bedarf an Wohnbauflächen, an öffentlichen und privaten Versorgungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen bestimmt. Der Zusatzbedarf beschreibt die Anzahl an Wohnungen, die aufgrund einer erwarteten natürlichen Bevölkerungsentwicklung neu zu errichten sind. Hierbei finden die steigenden Flächenansprüche je Einwohner Beachtung.

Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf resultiert darüber hinaus aus dem weiterem Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche /EW).

Zunächst soll prognostizierend der Belegungsdichterückgang über die Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses ermittelt werden. Hierzu werden auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (529 EW) 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums - hier 18 Jahre bis 2035 ausgehend vom Basisjahr der Angabe 2017 – zum Ansatz gebracht.

*Prognoseannahme:*

*Basierend auf dem vorgenannten Ansatz ist ein fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang von 29 Personen zu errechnen.*

Mit Aussagen zur erwarteten natürlichen Bevölkerungsentwicklung soll ein weiterer Ansatz zur Ermittlung des Zusatzbedarfes prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum in die Betrachtung eingestellt werden.

*Prognoseannahme:*

*In der Vergangenheit und gegenwärtig sind keine großen Schwankungen des Verlaufes der Bevölkerungsentwicklung für den Stadtteil Schönbrunn festzustellen (moderater Trend, der derzeit lediglich als geringfügig negativ einzustufen ist). Dennoch wird die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Saalburg-Ebersdorf nach Angabe des Thüringer Landesamtes für Statistik extrem negativ prognostiziert.*

*Das Ausmaß des negativen Entwicklungstrends muss – hier ausschließlich bezogen auf den Stadtteil Schönbrunn – durch die Betrachtung des Realverlaufs der vergangenen Jahre relativiert werden – eine negative Tendenz ist festzuschreiben, die jedoch bedingt durch die Lage und Funktion des Stadtteiles Schönbrunn deutlich moderater anzunehmen ist, als von der Statistik für die Gesamtstadt und hier höchstwahrscheinlich den Stadtteil Ebersdorf selbst erwartet.*

**Der Einwohnerzuwachs als Summe aus fiktivem Einwohnerzuwachses (EZ1) und der Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum führt prognostizierend für den Stadtteil Schönbrunn zu einem leicht positiven Wert, wenngleich dieser sehr gering ist. Somit darf von einem erforderlichen aber begrenzten – relativen zusätzlichen – Wohnbauflächenbedarf ausgegangen werden.**

Auf der Basis möglicher vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Schönbrunn ist der relative zusätzliche Flächenbedarf zu wichten und anzupassen:

*Prognoseannahme:*

*Baulücken im nicht beplanten Innenbereich sind praktisch nicht vorhanden. Darüber hinaus sind weitere Flächenpotenziale ebenso nicht verfügbar bzw. deren Aktivierung nicht realistisch. Dies schließt insbesondere das Areal des ehemaligen Konsums des Dorfes ein, der sich zuzüglich der nördlich anschließenden Bebauung entlang in einem äußerst desolaten Zustand darstellt. Eine bauliche Entwicklung des Bereiches ist ob der konkreten städtebaulichen Situation (Raumbedarf baulicher Nutzungen) noch der möglichen nutzungsseitigen Ausrichtung zum Nicht-Wohnen zu hinterfragen.*

*Zugleich sind Potentiale einer Nachverdichtung innerhalb der dörflich gemischten Struktur nicht gegeben.*

### Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf beschreibt die Anzahl an Wohnungen, die als Ersatz in Form neuer Wohnungen für die in ihrem derzeitigen Zustand nicht erhaltungsfähigen und infolge von Umwidmungs-, Modernisierungs- sowie Abbruchmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehenden neu zu schaffen sind. Als Kriterien für die Ermittlung des Ersatzbedarfes Modernisierung/ Abriss sind Gebäudealter, Gebäudeschäden und Wohnungsgröße, Wohnungsausstattung heran zu ziehen.

Ausschlaggebend ist der hohe Anteil an zu kleinen Wohnungen in Hinsicht auf gegenwärtige und zukünftige Anforderungen. Insbesondere die Berücksichtigung der hohen Anzahl an Wohnungen mit einer unzureichenden Wohnfläche rechtfertigt einen erhöhten Ersatzbedarf. Der Ersatzbedarf für Abriss und Modernisierung lässt sich aus der Bewertung der gemeindlichen Angebotsbedingungen rechtfertigen. Dabei begründet der Ersatzbedarf für Abriss keinen neuen Flächenbedarf, da es das vorrangige Ziel sein muss, Lücken in vorhandenen Bauflächen zu schließen. Dennoch ist es erforderlich, ein angemessenes Potential diesbezüglich zu berücksichtigen, da man nicht immer davon ausgehen kann, dass ein Neubau sofort auf einen Abrissstandort entsteht.

#### *Prognoseannahme:*

*Der Ersatzbedarf kann aufgrund der „Alterung“ des Wohnungsbestandes und daraus resultierender Wohnungsabgänge quantifiziert werden. Der Ersatzbedarf bei Modernisierung wird bei durchschnittlichen Wohnungsgrößen von kleiner als 60 m<sup>2</sup> und mangelhaftem Einrichtungsstandard angesetzt. Der Ersatzbedarf bei Abriss wird bei Gebäuden, die älter als 80 Jahre sind bzw. die schwere Schäden aufweisen angesetzt.*

*Der Ersatzbedarf Modernisierung/ Abriss soll in der hier dargelegten Argumentation lediglich angeführt, jedoch mit keinem quantifizierbaren Ansatz besetzt werden.*

**Dem gegebenen Wohnbaulandbedarf – basierend auf Nachfrage aus dem Ort (familiäre Bindung / Kinder) sowie argumentativ untersetzt – steht im Vorhabengebiet ein bedarfsgerechtes Angebot unbebauter potentieller Wohnbaufläche gegenüber, die sich ob ihrer begrenzten Größe geeignet erweist, der weiteren Entwicklung des Dorfes angemessen zu sein.**

Der Planbereich wird einer aus städtebaulicher und dorfstruktureller Sicht heraus sinnvollen städtebaulichen Funktion zugeführt und erweist sich in diesem Sinne prädestiniert, den nachgefragten Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen. Mit dem Bebauungsplan wird der sinnvoll erkannte Standort der im unmittelbaren Umfeld etablierten städtebaulichen Situation angepasst – im Sinne einer Weiterführung sich vollziehender quasi „natürlicher“ Entwicklungsprozesse – was über entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bauordnungsrechtliche Regelungen vornimmt. Eine optimale Einpassung jener „neuen“ Strukturen ist hierüber zu gewährleisten.

Der angestrebte Charakter der Baufläche und die Festsetzung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) folgt konsequent der historischen Entwicklung des Dorfes, die zunächst vom Kern eines Dorfgebietes ausgehend zu Allgemeinen Wohnnutzung entlang der Ortsstraßen führte. Demnach der Struktur eines typischen Straßendorfes folgend wird mit der Festsetzung von Wohnnutzungen in diesem Bereich eine stimmige Fortführung jenes für Schönbrunn typischen städtebaulichen Entwicklungsansatzes vollzogen.

**Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.**

## 1.5 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen liegt das Plangebiet im Bereich von Flächen ohne besondere Darstellung. Die vorliegende Planung steht demnach nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung.

### Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die betroffenen Flurstücke des Plangebietes liegen in der Gemarkung Schönbrunn der Stadt Saalburg-Ebersdorf. Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um einen vorzeitigen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten Entwicklung der Stadt Saalburg-Ebersdorf nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Geltungsbereich des Naturparks Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale, der mit der Thüringer Verordnung über den NP „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“ vom 29.7.2009 unter Schutz gestellt wurde. Das Plangebiet ist mit den Vorschriften hinsichtlich Schutzzweck und Schutzziele des Naturparks vereinbar.

**Nach dem Stand der übergeordneten Planungen ist schlussfolgernd anzunehmen und nachgewiesen, dass der hier vorliegende Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und mit der städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung sein wird. Der Bebauungsplan kann vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden.**

## 1.6 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs fest. Der räumliche Geltungsbereich muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Plans erreicht werden.

Das Plangebiet grenzt südlich unmittelbar an die gewachsene Struktur des Dorfes Schönbrunn – hier geprägt durch überwiegend Wohnbebauung / weniger dörflich gemischte Bebauung – an. Es wird im Westen, Osten und Norden durch Acker- bzw. Grünlandnutzungen umschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke der Flur 0 Gemarkung Schönbrunn:

Flurstück	20/17	(potentielles Baugrundstück)
Flurstück	20/18	(potentielles Baugrundstück)
Teilfläche Flurstück	20/9	(Straßenverkehrsfläche)
Teilfläche Flurstück	19/3	(Straßenverkehrsfläche)
Teilfläche Flurstück	1011/2	(potentielles Baugrundstück)

## 1.7 Planungs-, Kartengrundlage

Grundlage der Planung ist eine amtliche Liegenschaftskarte des Katasteramtes mit dem aktuellen Stand der Flurstücksbildung. Die Plandarstellung erfolgt im Maßstab 1 : 500.



## 2 Gesamtplanung und Städtebau

### 2.1 Städtebauliche Bedingungen

Die vorzufindende Wohnbebauung im Ort Schönbrunn gliedert sich recht deutlich in mehrere zeitliche Entstehungsbereiche. So ist das alte Dorf mit einer typischen landwirtschaftsgerechten Bebauung – Höfe – anzutreffen. Die folgenden Bebauungsphasen sind im Wesentlichen durch die Errichtung von Wohngebäuden an den den Ort durchquerenden Straßen nach Ebersdorf (Hauptstraße sowie „Alte Ebersdorfer“), Friesau, Unterlemnitz, Lobenstein sowie die östlich gelegene Struktur „Grüner Esel“ geprägt. Zugleich erweisen sich neben den Anlagen der Agrargenossenschaft die im südlichen Ortsbereich errichteten gewerblichen Nutzung überaus prägend für diesen Stadtteil. Dennoch konzentriert sich die Ausweisung gewerblicher Gefüge auf dieses Gebiet, so dass die historisch gewachsenen dörflichen Strukturen gleichermaßen wie die sich anschließenden Phasen einer eher auf das Wohnen ausgerichteten Entwicklung auf die nordöstlich, nördlich sowie westlich gelegenen Bereiche. Diese sind somit für eine weitere Entwicklung von Wohnnutzungen prädestiniert zu betrachten und im Weiteren strategisch auf die vorhandenen Straßenstrukturen hin auszurichten.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese Landwirtschaftsflächen setzen sich in östlicher, westlicher und nördlicher Richtung fort. Im Zentrum des Satzungsgebietes verläuft die „Alte Ebersdorfer Straße“ von Norden nach Süden.

### 2.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Sinne wird die südlich angrenzende, in der Vergangenheit primär als Wohnnutzung etablierte strukturelle Entwicklung an den Straßenzügen konsequent weitergeführt. Mit dem planerischen Ansatz des Bebauungsplanes wird die Ausbildung eines neuen Ortseinganges vollzogen, der sich in seiner Prägung nahtlos in die der bereits vorhandenen Ortseingangssituationen einreicht. Das Allgemeine Wohngebiet soll der moderaten, harmonischen und ortsverträglichen Erweiterung der dörflichen Struktur des Stadtteiles Schönbrunn dienen.

Die geplante Bebauung soll als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern erfolgen. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt die Sicherung der nachbarschaftsverträglichen Wohnnutzung in konsequenter Weiterentwicklung des südlich hiervon etablierten Bestandes hinaus. Durch die Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung und insbesondere auch die Beschränkung hierauf sollen andere Nutzungen, die das Wohnen im Umfeld des Bearbeitungsgebietes unzumutbar stören, vermieden werden.

Die übergeordnete stadtplanerische Zielvorstellung der Verringerung der baulichen Dichte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, umgesetzt durch die konsequente Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nachhaltig unterstützt. Im Bereich des Bebauungsplanes werden maßvolle bauliche Entwicklungen beabsichtigt, die sich als logisch folgende Weiterführung historischer Prozesse der baulichen Erweiterung des Dorfes vollziehen. Diese orientieren sich an der bestehenden Bebauung der näheren Umgebung. Insofern wird den perspektivischen Möglichkeiten ein sinnvoller „Umfang“ eingeräumt - maßvoll und in Hinsicht auf die „harmonische“ Einordnung der neuen Strukturen städtebaulich geordnet.

#### *Begründung:*

*Diese Festsetzungen tragen dem Charakter des historischen Ortsgefüges von Schönbrunn Rechnung und verhindern mit der Festsetzung der max. Grundfläche eine unangemessene bauliche Prägung, welche dem gewachsenen Dorf sonst abträglich ist. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise wird dem beabsichtigten dörflich strukturierten Charakter des Plangebietes Rechnung getragen. Mit diesen Festsetzungen soll die Eingliederung zulässiger Gebäude und Anbauten an die südlich angrenzende Bebauung und gleichzeitig der besondere Charakter durch Begrenzung der Plangebietsgröße gewährleistet und gesichert werden. Der bauliche Bestand der südlich angrenzenden Dorfbereiche definiert in diesem Sinne den Rahmen für die räumliche Erweiterung der zu etablierenden Wohnbebauung – somit erfährt der Planbereich sinnvolle Festsetzungen zur Wahrung und behutsamen Fortführung des Maßstabes eines adäquaten Orts- und Landschaftsbildes.*

*Mit der Festsetzung einer Baugrenze wird sichergestellt, dass keine Bebauung in zweiter Reihe erfolgen kann und ein Abstand zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten wird. Zudem wird mit der Definition eines Abstandes zur Straßenverkehrsfläche „Alte Ebersdorfer Straße“ die diesbezüglich ortstypische Bebauungsstruktur jenes Bereiches des Dorfes aufgenommen.*

Das geplante Gebiet befindet sich im Bereich des Ortseinganges Schönbrunn aus Richtung Ebersdorf – jener Ortseingang besitzt jedoch lediglich eine Nebenfunktion, da sich der eigentliche Ortszugang in Richtung Ebersdorf an der östlich gelegenen Hauptstraße / Lobensteiner Straße vollzieht. Diesem Umstand gerecht werdend wird die Wandhöhe der zweigeschossigen auf 6,00 m beschränkt, um die höhenmäßige Einpassung der Neubebauung in das angrenzende historisch gewachsenen Ortgefüge des Dorfes zu gewährleisten. Über diese umfassende Berücksichtigung des Gebietscharakters hinaus wird hierüber zugleich der vorliegenden Geländetopografie Rechnung getragen und in Summe somit eine positive optischen Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild garantiert.

Die Festlegung von zwei Vollgeschossen soll der Entwicklung des Wohncharakters entsprechend den Vorgaben zum allgemeinen Wohngebiet dienen.

Die geplante Neubebauung ist für den Ortsrand von Schönbrunn an dieser Stelle bestimmend. Dies berücksichtigend werden der Typologie des dörflichen Bestandes folgend Satteldächer oder auch Pultdächer zulässig bestimmt. Darüber hinaus wird aufgrund der Lage des Plangebietes die Farbe der Dachdeckung auf den Bereich „Schiefer / schieferähnlich“ eingegrenzt, um störenden Fernwirkung andersfarbiger Dachdeckungsmaterialien auszuschließen.

*Begründung:*

*Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Das Einfügen der geplanten Neubauten in das städtebauliche Erscheinungsbild des südlich anschließenden Bestandes wird mit dieser Festsetzung angestrebt. Die Festsetzung zum Farbton der Dachmaterialien soll die Anpassung an den Bestand und in die Umgebung sicherstellen.*

Ebenfalls in diesem Sinne der Lage am Ortsrand von Schönbrunn sowie dem Typischen der dörflichen Struktur gerecht werdend und unter Berücksichtigung der das Ortsbild bestimmenden Wirkung potentieller baulicher Objekte wird das Spektrum für die Fassadengestaltung auf die Bereiche „Holz, Putz, Naturstein oder Schiefer“ definiert.

*Begründung:*

*Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Festsetzung zur Fassadenmaterialien soll die Anpassung an den Bestand, die regionale Bauweise und in die durch Naturtöne geprägte natürliche Umgebung sicherstellen.*

Die Straße „Alte Ebersdorfer“ dient neben ihrer Funktion als Ortsverbindungsstraße zugleich als Anliegerstraße der Erschließung des Vorhabensgebietes. Die straßentechnischen Voraussetzungen sind für eine über den Anliegerverkehr hinausgehende Verkehrsfrequentierung gegeben. Das Plangebiet wird über diese Straße / Ortsverbindung zugleich versorgungsseitig erschlossen. Die Errichtung weiterer Infrastrukturen ist – abgesehen von der Herstellung der tatsächlichen Grundstücks-/ Hausanschlüsse selbst – nicht erforderlich.

Der ruhende Verkehr ist generell auf die privaten Grundstücke zu verlegen. Für jede Wohneinheit ist mit zwei Stellplätzen / Garagen / Carport zu rechnen.

Mit der Ausweisung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ erfolgt die Erweiterung der „Grünen Bereiche“ im Dorf, unter denen diese Flächen wichtige Bestandteile darstellen. Über die gebietsstrukturelle Gliederung hinaus, wird hier die Möglichkeit genutzt, notwendige Ausgleichsmaßnahmen in direkter Zuordnung zum Ort des Eingriffs vorzunehmen. Die Pflanzung wertet den bebauten Bereich auch optisch – insbesondere im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft – auf. Die Pflanzungen bieten Lebensraum für verschiedene Kleintiere und Vogelarten. Die Grünflächen umschließen das Plangebiet. Sie sind wichtiger Bestandteil für die Relativierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Zur Optimierung der Ausgleichsleistung ist es erforderlich, ergänzende Bepflanzungen möglichst naturnah anzulegen, so dass ausschließlich Baum- und Straucharten hoher ökologischer Wertigkeit vorgeschrieben werden. Die privaten Grünflächen sollen in ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion möglichst wenig eingeschränkt werden. Hinsichtlich des Wasser-, Boden- und Klimapotentials stellt die festgesetzte Bauweise die verträglichste Bauweise dar. Des Weiteren wird das Biotoppotential begünstigt, so werden insbesondere Austauschbeziehungen für Kleinlebewesen bei dieser Bauweise am wenigsten gestört.

**Begründung:**

*Vorrangiges Ziel ist es, dass die notwendigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weitestgehend in standörtlichem Bezug zum Ort des Eingriffs zur Verfügung stehen. Somit werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, den Eingriff im Geltungsbereich selbst auszugleichen. Die Festsetzung sichert den Erhalt und die Weiterentwicklung der landschaftsbildlichen Charakteristik dieses Plangebietes und erreicht, dass notwendige Maßnahmen nicht in anderen Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen werden müssen. Die Anpflanzungen gemäß Pflanzenliste innerhalb der Ausgleichsflächen orientieren sich an deren natürlichem Vorkommen.*

### Immissionsschutz

Folgende schallschutztechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind im allgemeinen Wohngebiet einzuhalten: tags 50 dB, nachts 35 bis 40 dB.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes an der wenig befahrenen Straße „Alte Ebersdorfer“ und zugleich in großer Entfernung zu den gewerblichen Nutzungen im südlichen Bereich des Dorfes ist festzustellen, dass die Grenzwerte für die Lärmvorsorge nicht überschritten werden.

Um im Sinne allgemeiner schallschutztechnischer Anforderungen im Städtebau den Schutzanspruch gegenüber potentiell auftretenden Verkehrslärmbelastungen im Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes zu gewährleisten und um Schlafstörungen vorzubeugen, wird die Anordnung der sensiblen Räume (Kinder- und Schlafzimmer) in entgegengesetzter Richtung zur Straße empfohlen. Falls diese bautechnisch nicht realisierbar ist, sollte an den entsprechenden Immissionsorten (in den Schlaf- und Kinderzimmern des 1. Stockwerkes und der Dachgeschoßwohnungen) passiver Schallschutz (Schallschutzfenster mit schalldämmenden Lüftungen entsprechend den Ergebnissen einer durchzuführenden Einzelfallprüfung, schallschutztechnische Ausbildung der Gebäudeaußenwände sowie der Dächer) in Erwägung gezogen werden. Da der Schallschutz nur bei geschlossenem Fenster erreicht wird, ist unter Umständen ein zusätzlicher Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen notwendig. Die Wirksamkeit der Schallschutzfenster hängt in großem Maße von ihrem sorgfältigen Einbau ab.

### 3 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 4.675 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

<b>Wohngebiet</b>	<b>3.722 m<sup>2</sup></b>	<b>79,6 %</b>
- davon WA 1	1.299 m <sup>2</sup>	
- davon WA 2	2.423 m <sup>2</sup>	
- darin überbaubar gem. GRZ 0,4	1.489 m <sup>2</sup>	31,8 %
- darin nicht überdeckbar	2.233 m <sup>2</sup>	47,8 %
<b>privates Grün / SPE-Flächen</b>	<b>461 m<sup>2</sup></b>	<b>9,9 %</b>
- davon Teilfläche „A“	133 m <sup>2</sup>	
- davon Teilfläche „B“	183 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>492 m<sup>2</sup></b>	<b>10,5 %</b>
<hr/>		
<b>Summenbildung</b>	<b>4.675 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

## **4 Erschließung der Planfläche**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Stadtteiles Schönbrunn der Stadt Saalburg-Ebersdorf erfolgt über die Kreisstraße K 564, die das Dorf durchquert. An das regionale Verkehrsnetz ist Schönbrunn über die nahegelegene Landesstraße L 1095 angebunden, die in jüngerer Vergangenheit als zugleich neu errichtete Umgehungsstraße südwestlich / südlich am Ort vorbeigeführt wird und ihre Auf-/ Abfahrt zur o.g. Kreisstraße hat.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine aus dem Dorfkern herausführende / auf dieses zuführende Ortsstraße, die als „Alte Ebersdorfer“ zugleich eine historische Ortsverbindungsstraße nach Ebersdorf darstellt.

Die Straße ist – obwohl derzeit auf 7,5 t begrenzt – so ausgebildet, dass sie von Fahrzeugen mit einer weitaus höheren Tonnage befahren werden kann. Dies schließt ausdrücklich Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge höherer Last ein. Sie entspricht in ihrer Gestaltung und städtebaulichen Einordnung den notwendigen Anforderungen. Der Zugang von den privaten Grundstücken zu dieser Straße ist verkehrstechnisch unproblematisch möglich, potentielle Gefahrenpunkte sind nicht gegeben.

*Gemäß geltenden Anforderungen dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine diesbezüglich genügende Verkehrserschließung ist mit der Lage der potentiellen Baugrundstücke an der Straße „Alte Ebersdorfer“ gewährleistet.*

*Eine weitere signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verstärkt negative Folgen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da durch diese keine wesentliche Verstärkung der Wohnnutzungen über den bereits etablierten Bestand hinaus beabsichtigt wird.*

### **4.2 Erschließung durch Versorgungsträger**

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderliche Infrastruktur ist im festgesetzten öffentlichen Straßenbereich bereits angeordnet.

### **4.3 Wasser und Abwasser**

#### **4.3.1 Wasser**

Schönbrunn ist an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes WALO Bad Lobenstein angebunden. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wurde im Rahmen der in 2017 durchgeführten Erschließungsmaßnahmen des ZV vorbereitet und muss im Zuge der an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Erschließungsplanung nunmehr lediglich mit dem zuständigen Versorgungsträger konkretisiert und vertraglich geregelt werden. In diesem Sinne wurden entlang der „Alten Ebersdorfer Straße“ bereits auf jeder Straßenseite Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen.

*Für die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebiets stehen die erforderlichen Leitungen zur Verfügung, der weitere Ausbau des Trinkwassernetzes ist nicht erforderlich. Die im Geltungsbereich befindliche Hauptleitung der Trinkwasserversorgung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Notwendige Sicherheitsabstände und Baufreiheiten sind eingehalten.*

#### **4.3.2 Abwasser**

Der Stadtteil Schönbrunn ist an das zentrale Abwassernetz des Zweckverbandes WALO mit dem in den vergangenen Jahren hergestellten Leitungsnetz angeschlossen. Im Straßenraum des Plangebietes ist die Schmutzwasserleitung 2017 neu verlegt und an das vorhandene System angeschlossen. Der Anschluss der einzelnen Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben in der Satzung des Wasserzweckverbandes.

*Für die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebiets stehen die erforderlichen Leitungen zur Verfügung, der weitere Ausbau des Abwassernetzes ist nicht erforderlich. Die im Geltungsbereich befindliche Hauptleitung der Abwasserentsorgung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Notwendige Sicherheitsabstände und Baufreiheiten sind eingehalten.*

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird in das im Trennsystem errichtete Abwassersystem eingeleitet. Das auf den Grundstücken und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser hat auf den Grundstücken zu verbleiben, ist zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen.

*Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen kann schadlos vor Ort, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Regenwasserversickerung im Geltungsbereich möglich ist. Weitere Möglichkeiten der Entsorgung anfallenden Regenwassers sind mit der Einleitung in das neu errichtete Trennsystem des ZV WALO gegeben. Die Regenwasserentsorgung ist im derzeitigen Zustand ausreichend gewährleistet und zweckmäßig.*

#### **4.4 Elektroenergie**

Im Zusammenhang der o.g. Ausbaumaßnahmen des ZV WALO wurde zugleich auch seitens der TEN das Netz zur Versorgung des Ortes mit Elektroenergie neu hergestellt (unterirdische Verlegung in Ersatz der ehemals vorhandenen oberirdischen Leitungen). Diese Maßnahmen erstreckten sich ebenfalls auf die im Plangebiet gelegenen potentiellen Baugrundstücke und machen somit einen zukünftigen Anschluss unproblematisch möglich.

*Zur Energieversorgung des Bebauungsplangebiets stehen die erforderlichen Leitungen zur Verfügung. Der weitere Ausbau des Versorgungsnetzes ist nicht erforderlich. Eventuell notwendige Leistungsreserven sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Die im Geltungsbereich befindliche Hauptleitung der Elektroenergieversorgung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Notwendige Sicherheitsabstände und Baufreiheiten sind eingehalten.*

#### **4.5 Fernmeldetechnik**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Versorgung der jeweiligen Baugrundstücke des Plangebietes / Hausanschlüsse mit fernmeldetechnischen Anlagen ist mit einem Telekommunikationsunternehmen abzustimmen.

*Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Bebauungsplangebiets stehen die erforderlichen Leitungen zur Verfügung. Der weitere Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist nicht erforderlich.*

#### **4.6 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der anfallenden Müllarten muß sich der im gesamten Ort Schönbrunn üblichen Entsorgung anschließen. Anfallender Sondermüll aus den Bauzeiten ist, den gesetzlichen Bestimmungen folgend, nachweislich zu entsorgen. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen ist im Rahmen der Planungen durchzuführen.

*Die Abfallbeseitigung im Bereich des Bebauungsplangebietes ist ausreichend gewährleistet.*

#### **4.7 Feuer-, Katastrophen- und Zivilschutz**

Nach der DVGW-Richtlinie ist im Planungsgebiet mit einem Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zu rechnen.

Da die notwendig sicherzustellende Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden durch den Trinkwasserversorger WALO potentiell nicht bereitgestellt werden kann, wird die Einbeziehung / Nutzung des dem Plangebiet nahegelegenen „Oberen Teiches“ des Dorfes erforderlich. Dieser Teich hält eine hierfür ausreichende Wassermenge vor und dient bereits der Sicherung der im bestehenden Ortsgefüge vorhandenen Gebäude und Hofanlagen. Durch die geringe Anzahl der durch den Bebauungsplan neu definierten Bebauungsmöglichkeiten wird keine über den im Bestand gesicherten Bedarf hinausgehende wesentliche Kapazitätsnachfrage generiert.

*Für das Satzungsgebiet ist mit der Entnahmemöglichkeit aus dem „Oberen Teich“ eine ausreichende Löschwassermenge im Umkreis von 300 m über o.g. Zeitraum gegeben und somit eine Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ausreichend sichergestellt.*

Durch die offene Bauweise, die erzeugten Bewegungsflächen und Stellflächen für Feuerwehrtechnik sowie Abstandsflächen mit Baufreiheit zu potentiellen Gebäuden zeigen sich brandschutzseitige Anforderungen umfassend gewährleistet.

*Die vorhandenen Möglichkeiten, den Anforderungen an die Gewährleistung der Löschwasserversorgung bzw. des Feuerschutzes im Brandfall zu genügen, sind ausreichend.*

Alle Gebäude, die neu errichtet oder geändert werden, unterliegen hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes den geltenden Bestimmungen dem ThürBO. Danach sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Brandausbreitung vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die Einhaltung der Anforderungen ist nach Maßgabe der Rechtsverordnung nachzuweisen (bautechnische Nachweise: Mindestabstand bzw. Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen). Es ist zu umzäunten Grundstücken für die Fahrzeuge der Feuerwehr ständig ein gewaltfreier Zugang zu ermöglichen. Die Zufahrt muss auf einer Breite von 3 m für eine Achslast von 10 t und 16 t Gesamtgewicht befahrbar sein.

#### **4.8 Altlasten**

Im Geltungsbereich befindet sich ein kein Altlastenstandort bzw. Altlastenverdachtsfläche.

#### **4.9 Ruhender Verkehr**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Parkplätze im Fahrbahnbereich ausgewiesen. Der gesamte ruhende Verkehr ist auf den Anliegergrundstücken unterzubringen und entsprechend den Festsetzungen auszubilden. Stellflächen und deren Zufahrten sind als Rasenflächen zu gestalten (Rasenpflaster, Schotterpflaster).

*Durch die beabsichtigte Gestaltung des Straßenraumes wird die Intention verfolgt, das Parken im Verlauf der Straße im Plangebiet, das als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, auszuschließen. Damit wird der Zielstellung entsprochen, eine Ausrichtung dieses neuen Baugebietes nach in diesem Bereich potentiell übertriebenen Anforderungen des ruhenden Verkehrs von Beginn an zu vermeiden. Der Eindruck bzw. das Bild des Plangebietes soll demzufolge nicht von parkenden Fahrzeugen bestimmt werden, was durch die Anordnung von Stellflächen im Verlauf der Straße zu erwarten wäre. Stellflächen für die Anwohner sind somit auf den Grundstücken herzustellen.*

#### **4.10 Hinweise zur Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThDSchG. Archäologische Funde sind bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die rechtlichen Vorgaben des ThDSchG sind bei Bauvorhaben zu beachten (Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG).

## 5 Grünordnungsplanung

Im Interesse einer mit Natur- und Umweltschutzbelangen weitestgehend einvernehmlichen Planung erfolgte für das Vorhabensgebiet die **Ausweisung grünordnerischer Festsetzungen**, um die dennoch im Rahmen einer Betrachtung der berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gewonnenen Erkenntnisse in eine Abwägung einzustellen und hieraus abgeleitet sinnvollerweise Maßgaben eines naturschutzfachlichen Ausgleichs zu definieren.

**In diesem Sinne soll auf Anforderung der Stadt Saalburg-Ebersdorf nicht auf die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet sowie von der Festsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen nicht abgesehen werden.**

Hierüber wird den gesetzlichen Forderungen der §§ 1 und 1a BauGB nachgekommen, welche die Einstellung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Bauleitplanung verlangen. Zur Vorbereitung der Bauleitplanung ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes im Vorhabensgebiet vorgenommen worden, um daraus Schlußfolgerungen und Maßnahmen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ableiten zu können. Damit wird die gesetzliche Forderung des § 1 Abs. (5) BauGB erfüllt, welcher verlangt:

„Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen.....  
Ziff. 7.: ..... die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.“

Es werden zunächst die natur- und landschaftsräumlichen Grundlagen und der Ausgangszustand bewertet sowie hieraus der erforderliche Handlungs- und Maßnahmenbedarf für angemessene Begrünungs-, Umweltschutz- und landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb der Bauleitplanung abgeleitet. Die erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt von Naturwerten innerhalb der Vorhabensfläche, für die Grüngestaltung und Ausgleichsmaßnahmen für die durch das Vorhaben bedingten nachteiligen Veränderungen des Naturhaushaltes werden im Text und Plan dargestellt.

Die grundlegenden Strukturvorstellungen entwickelten sich aus dem städtebaulichen Konzept, gleichzeitig wurden Erkenntnisse und Empfehlungen in den Bebauungsplan integriert und durch textliche Festsetzungen und Planzeichen umgesetzt. Mit der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen erfolgt die Sicherung einer relativen Durchgrünung sowie der internen Ausgleichsmaßnahmen. Die Flächen sind wichtige Bestandteile „Grüner Bereiche“ im Dorf.

### Bewertung:

Die heute vorhandene Biotopstruktur ist durch die natürlichen Gegebenheiten und durch Nutzungen entstanden. Die Flächen des Plangebietes entsprechen nicht der potentiellen natürlichen Vegetation, sondern sind durch Eingriffe in die Pflanzenbestände umgebrochen worden. Zur Zeit sind im Plangebiet aber besondere oder wertvolle Biotope mit Vorkommen seltenen Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Grundsätzlich besitzt das Plangebiet kein hohes Lebensraumpotential für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als nicht unerheblicher Eingriff zu beurteilen, da dem Boden in den zukünftig überbauten Bereichen die natürliche Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich den Grünflächen in absehbaren Zeitraum entstehen werden.

*Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Am Standort kommt es zum Verlust von Grünlandflächen durch Versiegelung von Boden. Durch die Festsetzung niedriger GRZ und Baugrenzen im Geltungsbereich ist die Bebaubarkeit des Plangebietes nach Abschluss der Bauphase erschöpft. Eine darüber hinausgehende Versiegelung ist planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich nicht möglich. Als Ergebnis zeigt sich, dass besondere oder schwerwiegende Umweltauswirkungen nach dem derzeitigen Stand nicht zu erwarten sind.*

Die nachfolgenden Planungsgrundsätze sollen der Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und zur Aufwertung der Grünstrukturen im Untersuchungsgebiet dienen:

- Für die Gehölzpflanzungen sollten standortgerechte, einheimische Laubgehölze in breitem Pflanzenartenspektrum entsprechend der Pflanzlisten verwendet werden. Eine standorttypische Pflanzenauswahl begründet geringe Pflegekosten.
- Innerhalb gärtnerisch angelegter Flächen sollte auf eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen / Koniferen verzichtet werden.
- Zur Minderung der klimatischen Veränderungen wird eine Begrünung von großflächigen Fassaden (mindestens 30 % der fensterlosen Mauern der Gebäude und aller weiteren Wände) durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll auf der Grundstücksfläche versickert bzw. in Wasserzisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- Stellplatzanlagen und Wegeflächen der Grundstücke sollen nicht geschlossen versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine solche Versiegelung erforderlich ist. Es wird empfohlen, für die Stellplätze und Wege eine Flächenbefestigung mit Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrassen zu verwenden.
- Es wird empfohlen auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden bei der Gehölzpflege und bei der Pflege der Grünflächen zu verzichten.
- die Pflanzung nicht einheimischer Laubbäume und Koniferen werden nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

### 5.1 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen

Gemäß § 1a BauGB i.V.m § 15 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen. Als Frist zum Abschluß der Maßnahmen mit Pflanzbindung werden die Pflanzperioden des auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Jahres (Frühjahr / Herbst) bestimmt. Alle Pflanzungen sind langfristig zu erhalten und Ausfälle spätestens im Folgejahr zu ersetzen.

*Begründung:*

*Durch die grünordnerischen Festsetzungen im privaten Bereich wird im Grundsatz der Forderung entsprochen, Maßnahmen der Vermeidung und der Minimierung von Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Ausgleiches der nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden Grundsätze der Gestaltung formuliert, die dem Plangebiet eine eigene Gebietscharakteristik verleihen und dennoch der Prägung der umgebenden Siedlungsräume unterliegen.*

### 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Wenngleich der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt wird und in diesem Sinne auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie die hiermit verbundene Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen abgesehen werden kann, soll dennoch eine Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden.

**Ziel soll es sein, die Wertigkeit des Plangebietes – insbesondere im Übergang zum umgebenden Landschaftsraum – deutlich zu erhöhen und diesen Anspruch über die Erforderlichkeit eines zu realisierenden Ausgleichs an potentiell erfolgenden Eingriffen plausibel zu begründen.**



**Um die im Bebauungsplan auf der Grundlage einer Ausgleich-/ Eingriffsbilanzierung begründete Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – für den Bauherrn praktisch anwendbar auszurichten, soll mit dem Verweis auf die Berechnungsgrundlage für die vereinfachte Ermittlung des Ausgleichsaufwandes gemäß Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis ein unmittelbarer Bezug zur konkreten Umsetzbarkeit jener theoretisch errechneten Werte erfolgen. Demnach wird es auf der im Bebauungsplan vorgenommen, diesbezüglichen Festsetzung basierend möglich, dem tatsächlichen Eingriffsumfang adäquate und berechenbare Ausgleichsmaßnahmen zuzuordnen – die zugleich eben jenen Anspruch auf die Integration des Bereiches in den umgebenden Naturraum erfüllen.**

Für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu Grunde zu legen. Ausgleichsmaßnahmen dienen der Wiederherstellung beeinträchtigter Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und sind eng in die gestörten Werte und Funktionen einzubeziehen. Ziel des Ausgleiches ist es, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes am Ort des Eingriffs weitgehend wieder herzustellen bzw. das dortige Landschaftsbild neu zu gestalten. Der Ausgleich soll die für den Planungsraum festgelegten Leitbilder und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen bzw. sich an den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Thüringer Naturschutzgesetzes sowie naturschutzfachlichen Wertkriterien orientieren.

Die Ermittlung des Eingriffes und des erforderlichen Ausgleichs wurde anhand der Veröffentlichung des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ ermittelt.

Das Plangebiet zeigt sich überwiegend als frisches bis mäßig feuchtes, extensiv genutztes Grünland sowie als extensiv genutzter Acker geprägt, welche sich nach Westen, Osten und Norden an das Plangebiet fortsetzen. Die gemäß der maximal zulässigen Bebauung mögliche Versiegelung von bis zu 40 % der Baugrundstücksflächen führt zu einem Verlust jener vorhandenen Biotopstrukturen. Nachweise besonders geschützter oder gefährdeter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Zudem sind aufgrund des Biotopbestandes auch keine Vorkommen wertgebender Arten im Plangebiet zu erwarten.

Bewertung der Eingriffsflächen		Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufendifferenz	Flächenäquivalent
			Biotoptyp C	Bed. stufe D	Biotoptyp E	Bed. stufe F		
A		B					Eingriffsschwere G=F-D	Wertverlust H=B*G
E 1	WA 1 überbaubar (gem. GRZ 0,4)	520	4223	26	9110 Versiegelung	0	- 26	- 13.520
	WA 1 nicht überbaubar	779	4223	26	9130 Einzelanwes.	30	4	3.116
E 2	WA 2 überbaubar (gem. GRZ 0,4)	643	9390	20	9110 Versiegelung	0	- 20	- 12.860
		326	4100	16			- 16	- 5.216
	WA 2 nicht überbaubar	964	9390	20	9130 Einzelanwes.	30	10	9.640
490	4100	16	14	6.860				
		<b>3.722</b>						<b>- 11.980</b>

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen		Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufendifferenz	Flächenäquivalent
			Biotoptyp C	Bed. stufe D	Biotoptyp E	Bed. stufe F		
A		B					Eingriffsschwere G=F-D	Wertverlust H=B*G
A	SPE-Maßnahmen	133	4223	26	6120, 6210, 6223, 6224	47	21	2.793
B	SPE-Maßnahmen	145	9390	20	6120, 6210, 6223, 6224	47	27	3.915
C	SPE-Maßnahmen	183	4100	16	6120, 6210, 6223, 6224	47	31	5.673
		<b>461</b>						<b>12.381</b>

**Hinweis:**

Die gemäß dem ThürNatG gebotenen Maßnahmen der Vermeidung und der Minimierung von Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Ausgleiches der nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter wurden innerhalb der Bauleit- und Grünordnungsplanung in einem weitestgehend möglichen Maß berücksichtigt. Aus der Gegenüberstellung der Ausgangssituation mit dem geplanten Zustand ist ersichtlich, dass nach Realisierung aller Maßnahmen potentiell 42,3 % der Fläche versiegelt bzw. überbaut sein können (davon 31,8 % privat überbaut, 10,5 % öffentliche Verkehrsflächen).

**Mit den im B-Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen – Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.**

*In den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden den gesamten Geltungsbereich betreffende Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege bestehender ökologischer Strukturen und Naturhaushaltsfunktionen formuliert. Weitere Festsetzungen und deren zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung sichern durch Ausweisung von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft satzungsgemäß den notwendigen Kompensationsbedarf. Die Flächen und Maßnahmen sind in der Summe geeignet, die Eingriffsfolgen des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst zu kompensieren.*

*Es verbleiben zum gegenwärtigen Kenntnisstand unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zwar im Nahbereich Auswirkungen auf den überplanten Naturraum, insbesondere durch Überbauung und Versiegelung, die aber nach der Bilanzierung durch zusätzliche Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege im Wesentlichen ausgeglichen werden und insgesamt nicht als verbleibende, erheblich nachteilige Auswirkungen anzusehen sind.*

Die neu entstehenden Biotope (Hecken, Garten u.a.) im Plangebiet bilden Lebensraum und Nahrungsbiotop für verschiedene bereits jetzt im Territorium sowie Kulturfolgerarten. Durch die geplante Bebauung wird die Siedlung Schönbrunn moderat und verträglich weiter entwickelt und dennoch eine Bebauung auf ökologisch wertvolleren Flächen im Außenraum vermieden. Zu dem wird das bestehende Ortsbild mit der Umsetzung der geplanten Bebauung und den grünordnerischen Festsetzungen gegenüber dem jetzigen Zustand wesentlich aufgewertet sowie ein harmonischer Übergang bzw. eine harmonische Einbindung der Wohnbauentwicklung in den umgebenden Landschaftsraum garantiert.

**5.3 UVP-Pflicht**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist das BauGB beachtet worden, insbesondere in Bezug auf die Ermittlungspflicht und Bewertung der Auswirkungen der Planung im Zuge der planerischen Abwägung. Diesbezüglich fanden im Verfahren Angaben umfassend Berücksichtigung, die eine UVP-Pflicht bzw. eine Nichtanwendung der UVP-Pflicht begründen. Hierzu wurden die Kriterien gemäß Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) herangezogen.

**Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.**

Das Vorhaben unterschreitet mit seiner Flächengröße die im o.g. Gesetz aufgeführten Orientierungs- bzw. Schwellenwerte, bei deren Überschreitung eine UVP-Pflicht besteht. Unter Berücksichtigung weiterer Kriterien, insbesondere hinsichtlich des quantitativen und qualitativen Umfangs sowie der damit verfolgten städtebaulichen Zielstellung der Nachnutzung des betroffenen Bereiches im Sinne einer positiven städtebaulichen Weiterentwicklung, wird eine Nichtanwendung der UVP-Pflicht zusätzlich begründet. Die aufgeführten Angaben zur Grünordnungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan weisen nach, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf Fauna, Flora, Wasser und Boden zu erwarten sind. Das Vorhaben steht nicht im Gegensatz zu den Belangen der Allgemeinheit.

## 5.4 Pflanzenlisten

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzenauswahl mit Mindestanforderung und Bewirtschaftungsvorschriften stellt eine Zusammenfassung einheimischer Gehölzarten dar und muss entsprechend der Anforderungen der jeweiligen Pflanzung im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung gegebenenfalls geändert und ergänzt werden. Die Liste darf keineswegs als unbedingt zu pflanzendes Artenspektrum verstanden werden, aus ihr ist lediglich auszuwählen. Die Beschränkung auf wenige Gehölzarten – diese jedoch in größeren Mengen – sollte die Bepflanzungsplanung bestimmen.

Die Pflanzarbeiten der Ausgleichsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode (01.10. eines Jahres bis 30.04. des Folgejahres), welche sich nach Abschluss der Bautätigkeit anschließt, umzusetzen. Die Pflege der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist zu gewährleisten, wobei ein Ausfall zeitnah nachzupflanzen ist.

Im Falle einer gewünschten späteren Begrünung der Fassaden der Wohngebäude sind folgende Pflanzen zum Einsatz empfohlen:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Waldrebe	<i>Clematis</i> in verschiedenen Arten und Sorten
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea anomala</i> ssp. <i>petiolaris</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Schlingenknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

### Bewirtschaftungsvorschriften:

20 bis 40 Prozent der Sträucher werden alle 5 bis 8 Jahre abschnittsweise und selektiv gepflegt oder im Fall von schnellwachsenden Arten auf den Stock gesetzt. Innerhalb von 5 bis 8 Jahren ist bei den Bäumen mindestens einmal ein fachgerechter Baumschnitt vorzunehmen.