

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wohnmobil-und Ferienhauspark „Neuschenke“

Gemeinde Langenwetzendorf – OT Neugernsdorf

Entwurf

Begründung

Impressum

Vorhabenträger

Annette Köhler u. Thomas Lührs GSR
(Kleinnorwegen)
Neuschenke 23
07957 Langenwetzendorf

Verfasser

Ingenieurbüro Jung
Am Anger 4
07407 Rudolstadt

Datum:

14.10.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3	Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	
2.1	Städteräumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	7
2.5	Natur; Landschaft und Umwelt	7
2.6	Eigentumsverhältnisse	10
3.	Planungsbindungen	
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2	Regionalplan Ostthüringen	11
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.4	Planfeststellungsbeschlüsse	12
4.	Planungskonzept	
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
5.	Planinhalt	
5.1	Nutzung des Baugrundstückes	14
5.2	Verkehrsflächen	15
5.3	Flächen für die Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung	15
5.4	Grünflächen	16
5.5	Wasserflächen	19
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft	20
5.7	Gestaltungsregelungen	21
6.	Auswirkungen der Planung	
6.1	Auswirkung auf ausgeübte Nutzungen	21
6.2	Verkehr	21
6.3	Ver- und Entsorgung	21
6.4	Natur, Landschaft, Umwelt	21
6.5	Kosten und Finanzierung	21
6.6	Flächenbilanz	22

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

„Neue Schenke“, in einigen Karten auch als „Neuschenke“ bezeichnet, ist eine dörflich geprägte Kleinstsiedlung und gehört zum Ortsteil Neugernsdorf der Gemeinde Langenwetzendorf.

Das Vorhabengebiet umfasst:

- das nördliche Gehöft einschließlich der dazugehörenden Grünflächen (Flurstück 253/3 und 253/4) und
- das nördlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flurstück 257/3 der Flur 7, Gemarkung Neugernsdorf.

Aus erschließungstechnischen Gründen wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke:

- 246/4 (Teile der Bundesstraße)
 - 248/10 (Teile - Zufahrtsstraße) und
 - 252 (bebautes Flurstück)
- der Flur 4, Gemarkung Neugernsdorf erweitert.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von **12.890 m²**.

An den Geltungsbereich grenzen:

- nördlich und östlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen
- südlich: bebaute Flurstücke
- westlich: die Bundesstraße B 92 und daran angrenzend wieder landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände neigt sich ca. 5,3 % in nordöstliche Richtung.

Im Bereich der Einmündung auf die B 92 wurde eine Geländehöhe von 367,85 m ü. HN, im Nordosten an der Grenze der Flurstücke 253/3 und 257/3 eine Höhe von 359,91 m ü. HN gemessen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Ortsteil Neugernsdorf der Gemeinde Langenwetzendorf ist die Entstehung eines Wohnmobil- und Ferienhausparks geplant. Die betrachtete Fläche umfasst mit den Flurstücken 253/3 und 253/4 insgesamt 12.890 m². Der Vollständigkeit halber wird das gemeindeeigene Flurstück Nr. 252 mitbenannt, von hier aus erfolgt perspektivisch die Zufahrt zum Plangebiet sowie das Parken der Gäste in der ansässigen historischen Gaststätte. Durch Flächentausch und Abriss eines alten Gebäudes ergeben sich keine zu betrachtenden Veränderungen im Flurstück 252.

Im Wohnmobil- und Ferienhauspark entstehen zwei baulich unterschiedlich genutzte Bereiche. Im Bereich 1, dem Mischgebiet, vereinen sich die Nutzungen Wohnen, Geschäfts- und Büroräume, Schulungsräume und Lager/Werkstatthalle. Die beiden letztgenannten nutzt perspektivisch die bereits jetzt ansässige Wassersportschule Thüringen. Im ausgewiesenen Teil 2, dem Sondergebiet, sind Nutzungen vorgesehen die der Erholung dienen. Dazu gehören Ferienunterkünfte in Form von Schlupf-, Doppel- und Gemeinschaftshütten, Wohnmobilstellplätze und ein Mehrzweckgebäude mit den für den Betrieb des Ferienparks erforderlichen Sanitäranlagen und Gemeinschaftsräumen/ Räumen für sportliche Zwecke.

Die im Inland verstärkt anhaltende Nachfrage nach Flächen für die individuellen Ferien- und Freizeitgestaltung bildet die Basis für das angestrebte Planverfahren zur Erschließung der ca. 1,289 ha großen Fläche durch den privaten Vorhabenträger am Ortsrand des Ortsteils Neugernsdorf, welche bisher z.T. durch die Wassersportschule Thüringen und auch landwirtschaftlich genutzt wird.

Die geplante Maßnahme würde an die vorhandene Siedlungsstruktur mit dem benachbarten historischen Gasthof und umgebender Wohnbebauung anschließen.

Die Vorhabenträger erwarben das Objekt mit der Absicht, dort sowohl ihren Wohnsitz als auch einen Stützpunkt der Wassersportschule zu errichten. Auf dem Gelände ist in dem vorhandenen Gebäude, außerdem ein Wassersport-Schulungszentrum geplant, in dem man z.B. den Surf-, Segel- oder Bootsführerschein machen kann.

Da diese Lehrgänge über mehrere Tage stattfinden, sollen gleichzeitig Übernachtungsmöglichkeiten im vorhandenen Gebäude oder im Gartenbereich (Zelte, Bungalows, Wohnmobile) mit angeboten werden.

Daraus entstand letztendlich die Idee, nicht nur Unterkünfte für die Schulungsteilnehmer, sondern auch für Touristen (Wanderer, Radfahrer, Camper, Tagestouristen) anzubieten, da der Standort sehr „tourismusgünstig“:

- im Thüringischen Vogtland,
- an der Reußischen Fürstenstraße (unweit der fürstlichen Schlossanlagen Gera, Weida, Greiz),
- unweit des länderübergreifenden Elstertal-Radweges und
- unweit des Talsperrenverbundes Hohenleuben – Weida - Zeulenroda – Vorsperre Zeulenroda/Riedelmühle

liegt.

Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bauleitplanes

Bei dem ursprünglichen Vorhabengebiet handelt es sich um eine Fläche am Rande eines bebauten Ortsteiles, die wieder nutzbar, nachverdichtet und in den Außenbereich erweitert werden soll.

Zur Sicherung der Erschließung und aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) zwingend erforderlich, um die städtebaulichen Ordnung am Siedlungsrand zu gewährleisten und alle weiteren planungsrechtlichen Belange abschließend zu klären.

Das seit längerem ungenutzte Gehöft mit Grundstück, welches von der Bundesstraße aus teilweise einsehbar ist, war vandalismusgefährdet und stellte damit einen erheblichen städtebaulichen Mißstand im Gemeindegebiet dar. Das der Gemeinde vorgelegte Konzept der Vorhabenträger war geeignet, diesen Mißstand dauerhaft zu beseitigen.

Außerdem korrespondiert das Vorhaben mit den touristischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde, die bestrebt ist:

- die Anzahl und den Standard der Übernachtungsmöglichkeiten im Gemeindeterritorium zu erhöhen und daraus folgend die Übernachtungszahlen zu steigern
- dabei auch den Nachfragetrends nach Aktivurlaub in der Natur gerecht zu werden und neben Beherbergungsmöglichkeiten in Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und auf Bauernhöfen auch Camping- und Wohnmobilstellplätze anzubieten sowie
- touristische Angebote zu vernetzen und eine entsprechende Infrastruktur in der Gemeinde zu sichern

und damit die regionalplanerischen Ziele im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung umzusetzen.

Unter diesen Gesichtspunkten wird auch regelmäßig eine touristische und kulturelle Nachnutzung leerstehender Objekte geprüft, sofern ein privater Investor entsprechende Absichten vorträgt.

1.3 Verfahren

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB: Die Gemeinde Langenwetzendorf hat auf der Grundlage der Anfrage der Vorhabenträger und ersten Abstimmungen zum Planungsumfang in der Ratssitzung am 17.12.2018 die Grundsatzentscheidung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen.

Frühzeitige TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB: Noch im Dezember 2018 erfolgte eine erste Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände, der Versorgungsträger und der Nachbargemeinden zum geplanten Vorhaben.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB: Am 29.01.2019 wurde die Planung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung vorgestellt.

Noch während der Vorplanung ergab sich für die Vorhabenträger die Möglichkeit, auch das angrenzende Flurstück 257/3 zu erwerben um es in das Gesamtvorhaben einzubinden.

Aufgrund der Bedenken, Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen TÖB- und Bürgerbeteiligung entschloss sich die Gemeinde gemeinsam mit den Vorhabenträgern, den Geltungsbereich um das bebaute Flurstück 252 und Teile der Flurstücke 246/4 (Bundesstraße) sowie 248/10 (bisherige Zufahrtsstraße) der Flur 4, Gemarkung Neugernsdorf zu erweitern. Dies ist Voraussetzung, um die Anbindung der Siedlung Neue Schenke an die Bundesstraße verkehrsoptimiert ausbauen zu können und Flächen für eine Bushaltestelle sowie einen neuen, parallel zur Bundesstraße verlaufenden Geh-/Radweg zu sichern.

Bei dem Versuch des Erwerbs des Flurstücks 257/3 durch den Erschließungsträger gab es unüberwindbare finanzielle Hürden. Aus diesem Grunde entschloss sich

der Erschließungsträger das Flurstück 257/3 aus der weiteren Planung herauszulassen und den Geltungsbereich entsprechend anzupassen.

2. Ausgangssituation

2.1 Städteräumliche Einbindung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Langenwetzendorf, im Landkreis Greiz. Die für einen Wohnmobil- und Bungalowpark um zu nutzenden Flurstücke liegen am nördlichen Rand der Kleinsiedlung Neue Schenke, östlich der Bundesstraße B 92 und ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der überwiegende Teil der um zu nutzenden Flurstücke befindet sich im Außenbereich.

Der Siedlungsbereich wird durch ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gehöfte (meist Dreiseithöfe) und wenige Einzelgebäude geprägt, die von Hausgärten, Wiesen und Äckern umgeben sind.

Die grünordnerischen Festsetzungsvorschläge sollen den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf das notwendigste Maß begrenzen und nachhaltige Störungen ausschließen. Auf das vorhandene Ortsbild bezogen liegt der Planbereich im Übergangsbereich der Ortslage zum freien Landschaftsraum.

Luftschneisen werden nicht beeinträchtigt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flurstücke 253/3 und 253/4 werden flurstückübergreifend genutzt. Auf ihnen befindet sich ein Dreiseithof mit zweigeschossigen Gebäuden, die bisher zum Wohnen, als Werkstatt und Nebengelass genutzt wurden. Östlich davon befinden sich weitere eingeschossige, als Garage, Werkstatt und Lagerräume genutzte Nebengebäude.

Im nördlichen Teil des Flurstückes 253/3 befindet sich ein Hausgarten mit zahlreichen Obstbäumen.

Nach längerem Leerstand beginnen jetzt die dringend erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Auf dem einbezogenen Flurstück 252 befinden sich ein zweigeschossiges Wohngebäude und drei kleinere Nebengebäude. Das Objekt ist zur Zeit ungenutzt.

Alle weiteren Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind öffentlich genutzte Verkehrsflächen bzw. Randbereiche der Bundesstraße.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrsanbindung

Das Vorhabengebiet ist über das private Flurstück 248/10 an die Bundesstraße angebunden. Diese Zufahrt erschließt mehrere Anlieger und unterliegt der fiktiven Widmung nach § 52 ThürStG. Grunddienstbarkeiten und Überfahrtsrechte sind nicht bekannt.

An der Bundesstraße, südlich des Geltungsbereiches, befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV.

2.3.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Siedlungsbereich Neue Schenke selbst befindet sich eine Gaststätte, jedoch keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

Für die Nahversorgung erforderliche sowie medizinische Einrichtungen befinden sich im Gemeindehauptort Langenwetzendorf, einzelne Geschäfte und Dienstleister im angrenzenden Wildertaube und Neugersdorf.

2.4 Ver- und Entsorgung

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich folgende, für die Erschließung des Gebietes relevante Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Leistungsbestand:

Trinkwasser: (Stellungnahme TAWEG vom 01.11.2018)

- TWL DN 90-PE quert den Geltungsbereich, erforderlicher Schutzstreifen: beidseitig je 1,5m
- Anschlussleitung zum Haus Nr. 23

Abwasser: (Stellungnahme TAWEG vom 01.11.2018)

- Schmutzwasser
keine öffentliche Kanalisation, Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung sind entsprechend ABK dauerhaft nicht vorgesehen
- Niederschlagswasser
- keine öffentliche Entwässerungsanlage

Elt: (Stellungnahme TEN vom 25.10.2018)

- Niederspannungsfreileitung vom Flurstück 252

Gas: (Stellungnahme TEN vom 25.10.2018)

- keine Gasversorgungsanlagen

Telekommunikationsanlagen: (Stellungnahme Telekom vom 18.10.2018)

- kein DSL-Anschluss verfügbar

Die Bungalow-Plätze bekommen trinkwasserseitig einen Anschluss an die Haupttrinkwasserleitung DN90 PE mit Wasserzähler und werden mit Unterzähler auf dem Grundstück verteilt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine biologische Kläranlage.

Das Niederschlagswasser wird über den Teich zurückgehalten, bzw. wird auf dem Grundstück versickert. Ein entsprechendes Versicherungsgutachten wurde durch den Vorhabenträger in Auftrag gegeben.

2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

2.5.1 Naturraum

Bei der zukünftig als Wohnmobil- und Ferienpark genutzten Fläche handelt es sich überwiegend um über Jahrzehnte betrieblich verwertetes Nutzland, überwiegend Grünland. Ein ca. 30 m breiter und parallel zur Bundesstraße verlaufender Streifen Grünfläche wird seit 2018 von der Wassersport-schule Thüringen als Lagerbereich genutzt.

Die Zufahrt soll über eine zentrale Anliegerstraße mit Anbindung an die bereits südlich vorhandene Wohnstraße erfolgen.

2.5.2 Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Gebiet im Ostthüringer Schiefergebirge-Vogtland. Dieses stellt den größten Teil des welligen Hochlands im östlichen Thüringer Schiefergebirge dar und weist Höhen von 400 bis 500 m ü. NN auf. Vorwiegend sind unter 0,10- 0,30 m starkem Mutterboden und lokaler Auffüllung Schiefer und Grauwackeverwitterungsschichten mit wechselnden Lehm- und Lößlehmfließerden sowie Pseudogleye abgelagert. In Oberflächennähe können diese verwittert sein. Tone (Hanglehm) und Lehmlöß sind ebenfalls an der Oberfläche zu finden. Eine Baugrunduntersuchung In Oberflächennähe können diese verwittert sein. Tone (Hanglehm) und Lehmlöß sind ebenfalls an der Oberfläche zu finden. Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

2.5.3 Boden

Nach BÜK 200 (Kartendienst TLUBN) zeichnet sich die vorliegende Bodenregion der Berg- und Hügelländer durch Pseudogleye und Braunerden aus Lehm- und Lößlehmmerde über Schiefer- und Grauwackeverwitterung aus.

Nach Hiekel et al. (2004) gelten diese Böden als typisch für die Region. Örtlich kann es in ebenen Lagen damit zu Staunässeerscheinungen kommen.

Humose Oberböden sind mit max. 0,30 m durchgehend von geringerer Stärke. Es ist überwiegend mit Böden der Klassen 4-6 gemäß DIN 18300 zu rechnen. Nach dem Verfahren des Müncheberger „Soil Quality Ratings“ wird das ackerbauliche Potential des Bodens in der Umgebung des Plangebietes als sehr gering beschrieben (www.geoviewer.brg.de/...).

Wesentliche Veränderungen im Bodengefüge entstehen durch die Baumaßnahme nicht. Informationen zu Rohstoffsicherungsinteressen bestehen im Planungsbereich nicht.

2.5.4 Oberflächenwasser

Im betrachteten Bereich existieren keine frei fließenden Oberflächengewässer. Die Weißer Elster liegt ca. 3,20 km entfernt. Durch diese räumliche Distanz und die erhöhte Lage des Plangebietes werden keine durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete betroffen (siehe Kartendienst TLUBN).

Ungefähr 800 m vom Plangebiet in Richtung Osten liegen drei kleinere Standgewässer (Dorfteiche) im Ortsteil Neugernsdorf sowie in gleicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1,10 km drei weitere kleine Standgewässer. Nördlich und ca. 650 m entfernt gibt es ebenfalls ein kleines Standgewässer am Eingang des Ortsteils Wildetaube.

Westlich liegt in ca. 5,50 km Entfernung die Leubatalsperrre mit einem Fassungsvermögen von ca. 5,50 Mio. Kubikmeter Wasser. Sie dient der Regulierung des Wasserstandes der Weida (<http://www.langenwetzendorf.de/...>).

2.5.5 Grundwasser/Hydrogeologie

Der freie Grundwasserhorizont ist erst in größeren Tiefen zu erwarten, geologische Untersuchungen dazu liegen derzeit nicht vor. Der Grundwasserleiter ist als silikatischer Kluftgrundwasserleiter zu beschreiben. Die Grundwasserneubildung liegt bei ca. 50 mm pro Jahr ([www.geoviewer.brg.de/...](http://www.geoviewer.brg.de/)) und ist daher als sehr niedrig einzustufen.

2.5.6 Lokalklima/Luftqualität

Der Geltungsbereich gehört in den Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland im Klimagebiet Mitteldeutsches Berg- und Hügelland. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 7 und 8° C, die mittleren Jahresniederschläge betragen zwischen 600 und 700 mm (Hiekel et al., 2004). An der nahegelegenen Messstelle in Langenwetzendorf-Göttendorf (Höhe ü. NN 389 m) wurde im Jahr 2019 eine Gesamtniederschlagsmenge von 536,9 mm erfasst ([https://www.proplanta.de/...](https://www.proplanta.de/)).

Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der Ausgleichs-strömung des Thüringer Waldes. Frischluftproduktionsflächen sind in 500 m Entfernung in Form von Waldflächen vorhanden.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation (Immission) besteht eine Vorbelastung durch die eng benachbarte Bundesstraße B 92.

2.5.7 Flora und Biotoptypenausstattung

Die direkte Planungsfläche liegt in den Flurstücken 253/3 und 253/4, deren freie Flächen wurden zum Zeitpunkt der Aufnahme April 2019-September 2020 überwiegend als Grün- und Weideland genutzt. Diese Offenlandstruktur ist hinsichtlich der Lebensraumfunktionen als geringer einzuschätzen und lässt nur wenig Raum für abwechslungsreiche Pflanzengesellschaften.

Im südöstlichen Teil des Flurstücks 253/3 beginnt eine konzentrierte Anpflanzung von Obstbäumen, diese stammen aus dem damaligen Gartenteil des alten Dreiseitenhofs. Hier finden sich mit den Anzuchtformen Halb- und Viertelstamm insgesamt neun Bäume der Arten Apfel (*Malus*), Kirsche (*Prunus*) und Birne (*Pyrus*). Eine Baumreihe aus in Reihe gesetzten Nadelgehölzen (*Picea*), Erle (*Fraxinus*) und liegt an der östlichen Grenze außerhalb des Grundstücks. Einzelstehend treten noch die Arten Weide (*Salix*) und Fichte (*Picea*) auf.

Entlang der bisherigen Zufahrt im Übergang zum Flurstück 253/4 stehen sehr eng in Reihe und sichtbar verkahlend sieben Fichten (*Picea*).

Im folgenden Absatz werden die einzelnen Biotoptypen näher beschrieben. Sie bilden insgesamt einen Lebensraum für Singvögel und Kleinlebewesen welcher in seiner niedrigeren Artenvielfalt durch gezielte und übergreifende Gehölzpflege sowie Neupflanzungen zu sichern und auch ausbaufähig ist.

Die Recherche im Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in Jena ergab, dass keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach der Roten Liste sowie nach der BArtSchV dargestellt sind. Laut der Stellungnahme des Landratsamtes Greiz, Amt für Umwelt vom 23.01.2019, befinden sich „keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope nach §§ 23 bis 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie nach §§ 12 bis 18 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatSchG) in und um das Plangebiet. Ein besonderes Konfliktpotential ist nicht erkennbar.

2.6. Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flurstücke im Geltungsbereich sind:

- | | |
|---|---|
| • Teile des Flurstückes 246/4 (Bundesstraße) | Bundesrepublik Deutschland,
Bundesstraßenverwaltung Gera |
| • Teile des Flurstückes 248/10 (Zufahrtsstraße) | Privateigentum |
| • Flurstück 252 (bebaut) | Gemeinde |
| • Flurstück 253/3 (bebaut) | Privateigentum |
| • Flurstück 253/4 (bebaut) | Privateigentum |

Die zur Verkehrserschließung der Siedlung genutzte Fläche des Flurstückes 248/10 ist in privatem Eigentum, unterliegt jedoch einer fiktiven Widmung für die Öffentlichkeit nach § 52 ThürStG.

Aus Anlass der Planung beabsichtigt die Gemeinde, eine neue Anbindung an die Bundesstraße zu errichten und hat deshalb bereits das Flurstück 252 erworben. Außerdem plant sie in diesem Zusammenhang, auch den bisher für die öffentliche Erschließung genutzten Teil des Flurstückes 248/10 zu erwerben und die Flächen im Zufahrtsbereich neu zu ordnen.

Um die Verkehrserschließung weiterhin zu optimieren, beabsichtigt die Gemeinde außerdem:

- einen Flächentausch, um das Flurstück 257/3 für die Gesamtmaßnahme zur Verfügung zu haben und
- den Erwerb von Teilflächen der Flurstücke 253/3 und 253/4 bzw. einen Tausch mit Flächen aus dem Flurstück 257/3 für:
 - einen öffentlichen Geh-/Radweg in nördliche Richtung zum Ortsteil Wildetaube sowie
 - die Herstellung eines Wartebereiches im Zusammenhang mit einer geplanten Verlagerung der Bushaltestelle.

Zur Realisierung der Planungsabsicht sind Bodenordnende Maßnahmen erforderlich. In nachfolgendem Übersichtsplan sind die von diesen Maßnahmen betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile dargestellt:
Plan einfügen.

2.7 Planungsrechtliche Situation vor Planaufstellung

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein brachliegendes Gehöft mit ursprünglich gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe) und angrenzendem Hausgarten am Siedlungsrand sowie ein im Außenbereich liegendes, landwirtschaftlich genutztes Flurstück.

Vom Vorhabenträger geplante Nutzungsänderungen wären nur im bisher bereits bebauten Bereich des Geltungsbereiches zulässig. Im Hausgarten und auf der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche wäre eine Neubebauung bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, da diese Fläche dem Außenbereich zuzuordnen ist

Das Baugebiet ist teilerschlossen.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich sind weder geschützte Biotop noch Verunreinigungen in Form von Boden- und Grundwasserbelastungen bekannt.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Eine Nachnutzung der bestehenden Gebäude zum Wohnen und für Gewerbe ist grundsätzlich zulässig, bedarf aber aufgrund der geplanten Nutzungsänderung einer Baugenehmigung.

Der überwiegende Teil der geplanten Baugebiete befindet sich zwar unmittelbar am Siedlungsrand, jedoch planungsrechtlich gesehen im Außenbereich. Eine Bebauung nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich - kommt nicht in Betracht, da es sich bei dem Vorhaben um kein privilegiertes Vorhaben entsprechend der Auflistung in diesem Paragraphen handelt.

3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP)

Nach der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen am 30.11.2018 beschlossenen Raumnutzungskarte (Beschluss Nr. PLV 27/06/2018) befindet sich Neue Schenke:

- im „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung Ib 52 Berga/Elster /Zickra / Wildetaube / Neugernsdorf / Nitschareuth“ sowie in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
- konkretisiert in der Karte 4-1 Tourismus: Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 2 „Vogtland“.

Die regionalplanerischen Ziele für das Planungsgebiet sind wie folgt definiert:

„Im **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung** soll einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das **Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 2 - Vogtland** soll als Gesamttraum grenzüberschreitend touristisch entwickelt werden. Die Bedingungen für einen sanften Tourismus sollen dort erhalten werden.

Der Raum um die Talsperre Zeulenroda soll zu einem Tourismuszentrum ausgebaut werden, entlang der Weißen Elster sollen die infrastrukturellen Voraussetzungen für Rad-, Wander- und Reittouristik sowie Wasserwandern weiter ausgebaut, durchgängig gestaltet und vernetzt werden.“

Fazit: Das Vorhaben korrespondiert mit den raumplanerischen Zielen.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der letzte Entwurf für die damalige Gemeinde Langenwetzendorf stammt aus dem Jahr 2005.

Für die ab 2014 nach Langenwetzendorf eingemeindeten Gemeinden, darunter Neugernsdorf, wurde bisher kein Flächennutzungsplan erarbeitet.

3.4 Planfeststellungsbeschlüsse, Festgesetzte Natur-Landschafts- und Wasserschutzgebiete, von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planungen und Entwicklungspläne, Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet ist von diesen Planungen und Schutzgebieten nicht betroffen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliche Ziele der Planung sind:

- die Stabilisierung und städtebauliche Aufwertung des Ortsteiles Neue Schenke durch die Beseitigung von Brachflächen und die Nachnutzung leerstehender Gehöfte
- die Sicherung der Wohnfunktion im Ortsteil
- eine Aufwertung des Ortsteiles durch neue Funktionen: Neuerrichtung touristischer Anlagen im Konsens mit den landes- und regionalplanerischen Zielen eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Vogtland“
- die Schaffung der Voraussetzungen für Synergieeffekte zwischen dem geplanten Bungalow- und Wohnmobilpark und dem bereits vorhandenen Gasthof
- eine Optimierung der Straßenanbindung des Ortsteiles an die Bundesstraße (Abriss nicht nachnutzbarer Gebäude als Grundlage für die Neugestaltung des Einmündungsbereiches)
- die Verbesserung der Bedingungen/Sicherheit für den öffentlichen Personennahverkehr durch die Anlage einer neuen Bushaltestelle in Form einer Busbucht einschließlich Wartebereich mit Fahrgastunterstand (Verringerung der Gefährdung des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße durch anhaltende Busse)
- eine Verbesserung der Verbindung zu den nächstgelegenen Ortsteilen: Anlage eines Geh-/Radweges zum Ortsteil Wildetaube
- die Optimierung der Auslastung vorhandener Erschließungsanlagen und –leitungen.

Mit der Bauleitplanung soll die veränderte Grundstücksnutzung vorbereitet und geleitet werden.

Ausgelöst wurde die Planung durch den Erwerb das längere Zeit ungenutzten Gehöftes Nr. 23 durch den Vorhabenträger, der es erhalten und einer neuen Nutzung zuführen möchte.

Seitens der Vorhabenträger sind geplant:

- eine Nutzung durch die Wassersportschule Thüringen zu Schulungs-, Lagerzwecken sowie
- eine Wohnnutzung.

Der zum Gehöft gehörende Garten und die nördlich angrenzende, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche sollen touristisch genutzt werden. Geplant ist ein:

- Wohnmobil- und Bungalowpark

mit 10 Wohnmobilstellplätzen, 11 Bungalows und den dazugehörigen Sanitär- und Nebengebäuden und -anlagen.

Desweiteren sind Schlupfhütten geplant.

Im Zusammenhang mit dieser Umnutzung ist es außerdem Ziel der Gemeinde, die bisher über eine Privatstraße verlaufende Verkehrserschließung nicht nur funktionell zu verbessern, sondern auch eigentumsrechtlich zu übernehmen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohnmobil- und Bungalowparks erfolgt über:

- die neu zu errichtende, öffentliche Verkehrsfläche
- und private Erschließungsstraßen innerhalb der für den Wohnmobil- und Bungalowpark genutzten Grundstücke.

Die Erschließung des Planungsgebietes mit den Ver- und Entsorgungsmedien Wasser, Eit und Telekommunikation soll grundsätzlich über vorhandene Leitungen und Anlagen erfolgen. Diese werden ergänzt durch Ver- und Entsorgungstrassen in den Privatgrundstücken. Der Ortsteil ist nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angebunden. Ein Anschluss ist entsprechend ABK auch nicht vorgesehen, so dass alle anfallenden Abwässer auf dem Grundstück entsorgt werden müssen.

Weitere, den Geltungsbereich querende Ver- und Entsorgungsleitungen:

Der Geltungsbereich wird gequert von einer Trinkwasserleitung der TAWEG, die durch ein Leitungsrecht vor Überbauung gesichert wird. Für diese Trassen wird auch die Freihaltezone von insgesamt 3,0 m (Forderung aus dem Schreiben der TAWEG vom 01.11.2018) berücksichtigt.

Für die Umsetzung der Planung, insbesondere die Anlage der privaten Verkehrsflächen, werden Baumfällungen erforderlich. Diese sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde zu ersetzen.

Vorhandene Bäume außerhalb der überbaubaren und Verkehrsflächen sollen erhalten werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die Gemeinde über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, kann der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht aus diesem entwickelt werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird deshalb als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Voraussetzung dafür ist, dass:

- (1) dringende Gründe die Planung erfordern
- (2) Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Parallel zum Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung des Baugrundstückes

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in zwei Bereiche unterteilt. Im südlichen Teil der Vorhabengebiete ist ein Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO vorgesehen. Die vom Vorhabenträger geplante Nutzung als Schulungszentrum der Wassersportschule, sowie zu Wohnzwecken ist den Vorgaben einem Mischgebiet dienlich.

Im nördlichen Bereich ist ein Sondergebiet (SO) nach §10 BauNVO geplant. Das Sondergebiet teilt sich in drei Teilbereiche auf:

- SO Wohnmobil
- SO Ferienhauspark
- SO Camping

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist sowohl im Mischgebiet, als auch in dem Sondergebiet mit 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in beiden Gebieten mit II festgesetzt. Dies entspricht im Mischgebiet der umliegenden/ angrenzenden Bebauung und im Sondergebiet durch die Hanglage besteht nicht die Einschränkung der Sicht aus den Ferienhäusern in die umliegende Landschaft.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Mischgebieten und Sondergebieten genutzt durch:

- die Grundflächenzahl (siehe Planeintrag)
- die Zahl der Vollgeschosse

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen Gründen und entsprechend der Lage der Standorte wird insgesamt ein mittleres Maß der baulichen Nutzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebt.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Parallel zur B92 wird an der westlichen Seite des Vorhabengebietes durch die Gemeinde/ Baulasträger ein Rad/ Gehweg und eine Bushaltestelle errichtet.

Die Leistungsfähigkeit der geplanten neuen Zufahrt für das Vorhabengebietes/ bestehende Grundstücke wurde durch ein Verkehrsgutachten bewertet.

(siehe HBS Berechnungen, aufgestellt vom IBR Planungsbüro für Straßenverkehrstechnik, Kurt-Keicher-Str.47, 07545 Gera) vom 21.10.2019

Die daraus basierenden Vorgaben gehen noch von 15 Ferienhäusern und 11 Wohnmobilstellplätzen aus. Durch die Verkleinerung des Vorhabengebietes sind nur noch 10 Wohnmobilstellplätze und 11 Ferienhäuser möglich.

5.2.2 Private Verkehrsflächen

Parallel zur B92 verläuft eine 5,50m bzw. 6,00m breite Haupteinschließungsstraße. Hier ist Begegnungsverkehr LKW/ PKW gewährt. Vor der Ferienhauseanlage werden 25 PKW-Stellplätze errichtet. Diese dienen sowohl den Ferienhäusern als auch dem Bereich Camping. Entlang der nördlichen Vorhabengrenzen wird ein Bewirtschaftungsgehweg angelegt, der der Entsorgung der Kläranlage dient.

5.2.3 Leitungs- und Geh-/ Fahrrechte auf privater Fläche

Auf dem Vorhabengebiet verläuft in West- Ostrichtung eine Trinkwasserleitung. Hier besteht nach §9 Abs.1 Nr.21 BauGB Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger Trinkwasser. Die Breite wurde mit 3,00m durch den Versorgungsträger festgesetzt.

5.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§9 Abs.1)

Das gesamte Gebiet ist nicht an die öffentliche Kanalentwässerung angeschlossen. Aus diesen Grunde wird auf dem Gebiet eine vollbiologische Kläranlage errichtet.

Das gereinigte Wasser wird im Bereich des SO Camping über Rigolen versickert.

An der Erschließungsstraße wird im nordwestlichen Teil des Ferienhausparks ein Versorgungshaus errichtet. Hier werden die Sanitärräume untergebracht, sowie die Entsorgung des Mobil-WC, sowie das ablassen des Grauwasser der Wohnmobile, sowie Zuführung von Frischwasser ist hier vorgesehen.

5.4 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

5.4.1 Grünordnerische Maßnahmen und deren Begründung

Maßnahme A1.1: Umwandlung von Mähwiese in eine Schutzhecke entlang der westlichen Grenze aus laubabwerfenden Gehölzen

Maßgabe:

Auf der gekennzeichneten Fläche entsteht eine Schutzpflanzung. Entwicklung eines insgesamt i.M. 4 m breiten Schutzstreifens (A1.1) durch Neupflanzungen standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Listen 2-4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen. Anteilig entfallen 30% auf Obst-/Laubbäume und 70% auf heimische Sträucher im gekennzeichneten Bereich. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mindestens 60- 100 cm, Obstbäume als H 3xv.m.Db. 12/14 cm oder standortgerechte Laubbäume aus Pflanzenliste 1. Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m sind möglich und zu integrieren.

Begründung:

Gegenüber der artenarmen Kultur durch die Nutzung als Mähweide entstehen Flächen mit einem hohen Artenspektrum. In dieser Fläche wird ein Schutzstreifen ausnahmslos aus laubabwerfenden Gehölzen angelegt. Er schirmt perspektivisch den inneren Bereich ab und schützt ganzjährig vor verschiedenen Witterungseinflüssen wie Wind und Schneeverwehungen. Zusätzlich ist die Minderung von möglichen Lärmimmissionen zur direkt benachbarten B92 zu erwarten. Eine wichtige Bedeutung übernehmen diese Flächen in den Folgejahren für den Artenschutz verschiedener Tiere. Sie bieten perspektivisch Quartiere und Jagdgebiete für Singvögel und Fledermäuse und stellen durch ihren Artenreichtum an blühenden und fruchtenden Pflanzen eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten und Kleinlebewesen dar. Zusätzlich rahmen sie das Plangebiet und schützen die Anwohner/Gäste vor Verkehrslärm und Staub.

Maßnahme A1.2: Umwandlung von Mähwiese in eine Schutzhecke entlang der westlichen Grenze aus laubabwerfenden Gehölzen

Maßgabe:

Auf der gekennzeichneten Fläche entsteht eine Schutzpflanzung. Entwicklung eines i. M. mindestens 2 m breiten Schutzstreifens (A1.2) durch Neupflanzungen standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Liste 4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen. Zu verwenden sind freiwachsende heimische Sträucher im gekennzeichneten Bereich in den Pflanzenqualitäten von mindestens 60- 100 cm, siehe Pflanzenliste 1. Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m sind möglich und zu integrieren.

Begründung:

Gegenüber der artenarmen Kultur durch die Nutzung als Mähweide entstehen Flächen mit einem höheren Artenspektrum. In dieser Fläche wird ein Schutzstreifen ausnahmslos aus laubabwerfenden Gehölzen angelegt. Er schirmt perspektivisch ebenfalls den inneren Bereich ab und schützt ganzjährig vor verschiedenen Witterungseinflüssen wie Wind und Schneeverwehungen. Zusätzlich ist eine Minderung von möglichen Lärmimmissionen zur direkt benachbarten B92 zu erwarten. Bedeutsam werden diese Flächen in den Folgejahren für den Artenschutz verschiedener Tiere. Sie bieten perspektivisch Quartiere und Jagdgebiete für Singvögel und Fledermäuse und stellen durch ihren Artenreichtum an blühenden und fruchtenden Pflanzen eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten und

Kleinlebewesen dar. Sie setzen die Maßnahme A1.1 fort und schützen ebenfalls die Anwohner/Gäste vor Verkehrslärm und Staub.

Maßnahme A2: Umwandlung von Mähwiese in eine Schutzhecke im Inneren der Fläche aus laubabwerfenden Gehölzen

Maßgabe:

Auf den gekennzeichneten Flächen entsteht eine Schutzpflanzung. Entwicklung eines insgesamt 3 m breiten Schutzstreifens (A 2) durch Neupflanzungen standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Listen 2 + 4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen. Anteilig entfallen 30% auf Laubheister 70% auf heimische Sträucher im gekennzeichneten Bereich. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mindestens 60- 100 cm, Heister mind. 2xv.m.Db. Höhe 1,25 - 2,50 m aus Pflanzenliste 2.

Begründung:

Gegenüber der artenarmen Kultur durch die Nutzung als Mähweide entstehen Flächen mit einem hohen Artenspektrum. In dieser Fläche wird ein Schutzstreifen ausnahmslos aus laubabwerfenden Gehölzen angelegt. Er schirmt perspektivisch den inneren Bereich ab, bringt Ruhe in die Sondernutzungsfläche und schützt ganzjährig vor verschiedenen Witterungseinflüssen wie Wind und Schneeverwehungen. Zusätzlich ist die Minderung von möglichen Lärm- und Staubimmissionen zur benachbarten Ackerfläche zu erwarten. Eine wichtige Bedeutung übernehmen diese Flächen in den Folgejahren für den Artenschutz verschiedener Tiere. Sie bieten perspektivisch Quartiere und Jagdgebiete für Singvögel und Fledermäuse und stellen durch ihren Artenreichtum an blühenden und fruchtenden Pflanzen eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten und Kleinlebewesen dar. Zusätzlich gliedern sie die Fläche und bilden einen räumlichen Rahmen innerhalb des Plangebietes.

Maßnahme A3: Umwandlung von intensiv genutzter Mähweide in eine Schutzhecke entlang der nördlichen Grenze mit laubabwerfenden Gehölzen

Maßgabe:

Auf der gekennzeichneten Fläche entsteht eine Schutzpflanzung. Entwicklung eines insgesamt 4 m breiten Schutzstreifens (A 3) durch Neupflanzungen standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Listen 2 - 4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen. Parallel zur westlichen Grenze (A 1.1) entfallen anteilig 30% auf Obst-/Laubbäume und 70% auf heimische Sträucher bei einer Gesamtbreite von 4 m im gekennzeichneten Bereich. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mindestens 60- 100 cm, Obstbäume als H 3xv.m.Db. 12/14 cm oder standortgerechte Laubbäume aus Pflanzenliste 2. Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m sind möglich und zu integrieren.

Begründung:

Gegenüber der artenärmeren Kultur durch die Nutzung als Mähweide entstehen Flächen mit einem hohen Artenspektrum. In dieser Fläche wird ein Schutzstreifen ausnahmslos aus laubabwerfenden Gehölzen angelegt. Er schirmt perspektivisch den inneren Bereich ab und schützt ganzjährig vor verschiedenen Witterungseinflüssen wie Wind und Schneeverwehungen. Zusätzlich ist die Minderung von möglichen Lärm- und Staubimmissionen zur benachbarten Ackerfläche zu erwarten. Eine hohe Bedeutung übernimmt zukünftig diese Baum-Strauch-Hecke für den Artenschutz verschiedener wildlebender Tiere. Sie bietet perspektivisch Quartiere und Jagdgebiete für Singvögel und Fledermäuse und stellen durch ihren Artenreichtum an blühenden und fruchtenden Pflanzen

eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten und Kleinlebewesen dar. Zusätzlich dient sie der Eingliederung des Bungalowteils in die umgebende Landschaft und schützt hier vor Verkehrslärm und Staub.

Maßnahme A4.1: Bepflanzung des vorhandenen Erdwalls mit einer Schutzhecke aus laubabwerfenden Gehölzen

Maßgabe:

Auf der gekennzeichneten Fläche entsteht eine Schutzpflanzung. Diese sieht die Entwicklung eines 3 m breiten Heckenstreifens (A 4.1) durch Neupflanzungen standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Listen 2 + 4 sowie deren dauerhafter Erhalt vor. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen. Parallel zur Maßnahme A2 entfallen anteilig 30% auf Laubheister und 70% auf heimische Sträucher im gekennzeichneten Bereich. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mindestens 60-100 cm, Heister mind. 2xv.m.Db. Höhe 1,25 - 2,50 m aus Pflanzenliste 2.

Begründung:

Auf dem Erdwall entwickelt sich eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke, die als Lebensraum wildlebender Arten zur Verfügung steht. Es wird ein Schutzstreifen aus laubabwerfenden Gehölzen angelegt. Er schirmt perspektivisch den Teichbereich ab und gliedert die innere Fläche. Außerdem stellt die Bepflanzung eine weitere Nahrungsquelle für Singvögel und Fledermäuse sowie für Insekten und Kleinlebewesen dar. Zusätzlich unterstützt sie die räumliche Eingliederung der Wohnmobil- und Bungalowstellflächen im inneren Teil des Plangebietes.

Maßnahme A4.2: Pflanzung einer Schutzhecke aus laubabwerfenden Gehölzen auf Mähwiese

Maßgabe:

Auf der gekennzeichneten Fläche entsteht eine Schutzpflanzung. Diese sieht die Entwicklung eines 5 m breiten Heckenstreifens (A 4.2) durch Neupflanzungen standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Listen 2 + 4 sowie deren dauerhafter Erhalt vor. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen. Parallel zur Maßnahme A 4.1 entfallen anteilig 30% auf Laubheister und 70% auf heimische Sträucher im gekennzeichneten Bereich. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mindestens 60- 100 cm, Heister mind. 2xv.m.Db. Höhe 1,25 - 2,50 m aus Pflanzenliste 2+4.

Begründung:

Damit entwickelt sich eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke, die als Lebensraum wildlebender Arten zur Verfügung steht. Es wird ein Schutzstreifen aus laubabwerfenden Gehölzen angelegt. Er ergänzt die Maßnahme A 4.1 und bildet optisch den Lückenschluss zur Gliederung und Unterscheidung der Flächen für die Erholungsnutzung gegenüber dem Mischgebiet. Außerdem stellt die Bepflanzung mit blühenden und fruchtenden Gehölzen über eine Breite von 5 m eine bedeutende Nahrungsquelle für Singvögel und Fledermäuse sowie für Insekten und Kleinlebewesen dar.

Maßnahme A5: Umwandlung der vorhandenen Mähwiese in Wiese

Maßgabe:

Auf der gekennzeichneten Fläche entsteht aus Mähweide neue Wiese.

Begründung:

Gegenüber der eingeschränkten Vegetation durch die Nutzung als Mähweide entstehen Flächen mit einem höheren Artenspektrum.

Maßnahme A6: Pflanzung von 10 Laubbäumen auf den nichtüberbauten Flächen

Maßgabe:

Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen ist ein Laubbaum aus den Pflanzenlisten 1 + 2 mit mindestens 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, insgesamt 10 Stück. Die Bäume der Pflanzmaßnahmen A1-A4 werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet. Die alternative Pflanzung von Obstbäumen in Hochstamm- oder Halbstammform aus Liste 3 ist möglich.

Begründung:

Mit diesen Pflanzungen wird die Strukturierung der neu geordneten Fläche weiterhin unterstützt. Zusätzlich wirken klimaverbessende Faktoren im unmittelbaren Umfeld und die Jahreszeiten können wechselnd erlebt werden. Damit werden mindestens 10 Laubbäume gepflanzt.

Maßnahme A7: Erhalt und Verjüngung vorhandener Obstbäume

Maßgabe:

Im Bestandsplan sind neun Obstbäume unterschiedlicher Anzuchtformen und Alters erfasst. Diese gilt es langjährig zu erhalten. Der behutsame Schnitt über mehrere Jahre fördert nicht nur das Wachstum, sondern vor allem den Aufbau eines langfristig stabilen Kronengerüsts. Dies dient der Entwicklung breiter, gut belichteter/belüfteter Baumkronen.

Begründung:

Die vorhandenen Obstbäume der Arten Apfel (*Malus*), Kirsche (*Prunus*) und Birne (*Pyrus*) sind langlebige Gehölze, die bei guter Pflege ein Ertrags- und Lebensalter von über fünfzig Jahren erreichen. Im Vordergrund steht nach den beabsichtigten behutsamen Schnitten nicht der Fruchtertrag, sondern ein guter Aufbau des Kronengerüsts. Dieses kann auf starkwüchsigen Unterlagen je nach Obstart und -sorte später einen Durchmesser von fünf bis sieben Metern erreichen. Die Ertragsphase bei diesen Obstgehölzen begann in der Regel ab dem 7. Standjahr und hat ihren Höhepunkt oft erst im Alter von 15 bis 30 Jahren. Die Obstbäume stellen über sehr lange Zeit eine bedeutende Nahrungsquelle für Singvögel und Fledermäuse sowie für Insekten und Kleinlebewesen dar.

5.5 Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Maßgabe:

Errichtung eines Teiches in naturnaher technischer Ausprägung und Entwicklung des Uferstreifens über natürliche Sukzession

Begründung:

Mit der Ausbildung des Teiches und der Uferzone wird eine Fläche zur bedarfsweisen Löschwasser-gewinnung erstellt. Je nach Bodenbeschaffenheit ist eine natürliche Dichtschicht (Lehmschürze) für die naturnahe Ausprägung einzubringen.

Um Konfliktpotential im Bedarfsfall zu vermeiden, erhält der Teich wenig Flachwasserbereiche. Teiche mit ihren Uferbereichen sind natürlichen Oasen. Sie leisten ihren Beitrag zum Naturschutz und stellen einen wertvollen Lebensraum für Insekten, Amphibien und Kleinlebewesen dar. Sie dienen auch der dezentralen Aufnahme von größeren Niederschlagsmengen. Anfallender Regen wird auf diesem Weg direkt aufgenommen und über den natürlichen Kreislauf dem Wasserhaushalt wieder zurückgeführt. Sie wirken sich positiv auf den Boden, den natürlichen Wasserhaushalt, auf das Klima und die Tier- und Pflanzenwelt aus. Desweiteren wird der Teich als Feuerlöschbecken genutzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

Maßnahme: Installation von Fledermausersatzquartieren

Maßgabe:

Im Bereich der vorhandenen Obstbäume/ Laubbäume werden drei selbstreinigende Fledermauskästen in ca. 3,00 m Höhe installiert und dauerhaft erhalten. Die Anbringung erfolgt am vorhandenen Altbaumbestand. Sollte dies nicht möglich sein, ist diese an einem zugespitzten Pfahl mit mind. 10 cm Durchmesser und mittels Einschlaghülse möglich. Ggfs. ist ein Querholz mit mind. 5 cm Durchmesser und 30 cm Länge anzubringen. Die Anbringung der 3 Stück Fledermauskästen erfolgt vor Beginn der Baumaßnahmen.

Begründung:

Die Maßnahme sichert Sommerquartiere/ Wochenstuben für Fledermausarten innerhalb der vorhandenen Jagdgebiete für Fledermäuse.

Bauzeitliche Einschränkungen:

Im Rahmen der Baugenehmigungen werden bauzeitliche Einschränkungen geregelt.

Begründung:

Durch die bauzeitlichen Einschränkungen werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Höhlenbrütern gesichert.

Maßnahme: Installation von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter

Maßgabe:

Im Bereich der Altbaumbestände, den Gehölzflächen nördlich und auf dem Wall werden drei Stück mardersichere Höhlenbrüterkästen mit Einflugöffnungen 32 bzw. 45 mm fachgerecht in >2,00 m Höhe installiert. Die Anbringung erfolgt am Altbaum oder mittels einem zugespitzten Pfahl mit mind. 10 cm Durchmesser und mittels Einschlaghülse. Ggfs. ist ein Querholz mit mind. 5 cm Durchmesser und 30 cm Länge anzubringen. Die Anbringung in den vorhandenen Obstgehölzen ist möglich.

Die Anbringung in den vorhandenen Obstgehölzen ist möglich.

Die Anbringung der 3 Stück Vogelbrutkästen erfolgt mit der Pflanzung. Das Umsetzen nach der Anwachszeit in die neuen benachbarten Bäume ist zu sichern, die Bodenhülsen sind zu entfernen.

Begründung:

Die neuen Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten Nistmöglichkeiten für heimische Vogelarten. Um hier Ansiedlungen zu fördern, werden 3 Stück Höhlenbrüterkästen an Gehölzen in den genannten Flächen angebracht. Gesichert werden durch die Kästen z.B. Strobel Typ 312 und 314 oder z.B. Schwegler, Typen 2FW und 1FF

die Lebensräume von Gartenrotschwanz, Star, Wendehals, Meisen und Feldsperling.

Bauzeitliche Einschränkungen:

Im Rahmen der Baugenehmigungen werden bauzeitliche Einschränkungen geregelt.

Begründung:

Durch die bauzeitlichen Einschränkungen werden Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Höhlenbrütern gesichert.

5.7 Gestaltungsregelungen

Zusätzliche über die Landesbauordnung hinausgehende Gestaltungsregelungen sind hier wegen des kleinen Plangebietes für ein Einzelbauvorhaben nicht erforderlich. Sie würden ggf. sogar ein Gleichheitsgrundsatz verletzen, da die vorhandene Bebauung im Ort ein inhomogenes Erscheinungsbild aufweist.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf geplante Nutzungen

Der Ausgleich für die Baufläche erfolgt durch die Auflagen zur Begrünung und Artenschutzmaßnahmen.

Die Neupflanzungen von Obstbäumen und Hecken stellen das wichtigste Potential des Ausgleichs dar. In Auswertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz entspricht die Kompensationsquote 100,17%. Damit kann die geplante Fläche als kompensiert betrachtet werden.

6.2 Verkehr

Das Vorhaben hat wegen seiner Größe keine nennenswerten Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr.

6.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss erfolgt im Zug der Erschließung zu Lasten des Vorhabenträgers, bzw. durch den Neubau einer Kläranlage.

6.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Vorhaben schließt an den bebauten Ort an. Die Nutzung und Bebauung sind ortstypisch. Der Eingriff in die offene Landschaft soll durch das Anlegen von Bäumen und Hecken mit entsprechenden Pflanzgeboten kompensiert werden.

6.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Planverfahrens werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde gesichert. Danach werden sämtliche mit der Planbearbeitung und Erschließung verbundene Kosten vom Vorhabenträger übernommen.

6.6 Flächenbilanz

Geltungsbereich	12890 m ²	100,00 %
Mischgebiet	3268 m ²	25,35 %
Zufahrten, Schotterassen und Parken	1445 m ²	11,21 %
Sondergebiet S01	914 m ²	7,09 %
Sondergebiet S02	2000 m ²	15,52 %
Sondergebiet S03	350 m ²	2,72 %
Fläche Abfallwirtschaft	75 m ²	0,58 %

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1507)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)