

Bebauungsplan „Wohnquartier Neuenbau“

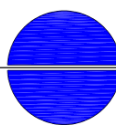


Begründung ENTWURF

Im Auftrag aufgestellt, Stand 22.9.2021

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstraße 35, 63450 Hanau
Mozartstraße 5, 96515 Sonneberg



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181/934216*Fax 06181/934217
Tel. 03675/741136*Fax 03675/741137
www.planungsbüro-werneke.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	4
1.1. Veranlassung und Planziel	4
1.2. Bauleitplanverfahren.....	4
1.3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).....	4
1.4. Rechtliche Grundlagen	6
1.5. Räumliche Lage und Geltungsbereich	7
1.6. Übergeordnete Planungen.....	8
1.6.1. Regionalplan Südwestthüringen	8
1.6.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	8
1.7. Vorzeitiger Bebauungsplan	8
1.8. Entwicklungsgebot.....	9
2. BESTANDSSITUATION	10
2.1. Flächennutzungen	10
2.2. Verkehrliche Erschließung	10
2.3. Ver- und Entsorgung.....	10
2.4. Boden.....	10
2.5. Altlasten	10
2.6. Geschichte und Kultur	10
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT	11
3.1. Art der baulichen Nutzung	11
3.1.1. Städtebauliche Eckdaten	11
3.1.2. Allgemeines Wohngebiet	11
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche	11
3.2.2. Höhe baulicher Anlagen	12
3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.4. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	12
3.5. Verkehrliche Erschließung	12
3.5.1. Öffentliche Verkehrsfläche.....	12
3.5.2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg.....	12
3.6. Ver- und Entsorgung.....	12
3.6.1. Trinkwasserversorgung	13
3.6.2. Löschwasser.....	13
3.6.3. Abwasser und Oberflächenentwässerung.....	13
3.6.4. Elektrizität.....	13
3.6.5. Solarenergie	13
3.6.6. Telemedien.....	13
3.7. Grünflächen.....	14
3.7.1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz.....	14

3.7.2. Private Grundstücksfreiflächen	14
3.8. Artenschutz nach § 44 BNatSchG	14
4. PLANUNG NACH Landesrecht	15
4.1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 ThürBO).....	15
4.1.1. Dachgestaltung.....	15
4.1.2. Werbeanlagen	15
4.1.3. Einfriedungen	15
5. Umweltbericht	16
5.1. Vorbemerkung	16
5.2. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	16
5.3. Darstellung der in Fachplanungen und Gesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet	16
5.3.1. Regionalplan	16
5.3.2. Landschaftsplan	16
5.3.3. Flächennutzungsplan	16
5.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	17
5.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	18
5.4.1.1 Flora und Fauna	18
5.4.1.2 Boden.....	18
5.4.1.3 Wasser	18
5.4.1.4 Klima	18
5.4.1.5 Immissionen	18
5.4.1.6 Altlasten	19
5.4.1.7 Orts- und Landschaftsbild.....	19
5.4.1.8 Geschichte und Kultur	19
5.4.1.9 Schutzgebiete.....	19
5.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und	20
5.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	20
5.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation.....	20
5.6.2. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	20
5.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
5.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
5.9. Ergebnis der Umweltprüfung	21

1. EINLEITUNG

1.1. Veranlassung und Planziel

Am 14. April 2010 wurden die Flurstücke 223/4 und 223/6 mit zusammen 7.734 qm in der Gemeinde Förirtztal, OT Neuenbau (Sattelpassstraße) – damals noch Gemeinde Judenbach -, von Herrn Gernot Weigl, 82343 Pöcking erworben.

Die frühere Bestandsbebauung war eine Stallanlage der ehemaligen LPG, die sich in einem baufälligen und desolaten Zustand befand.

Im September 2011 begannen die Abbrucharbeiten, die Anfang November 2011 beendet wurden. Das Gelände wurde eingeebnet und liegt seither als ruderele Fläche brach. Einmal jährlich wird durch einen ortsansässigen Dienstleister das gesamte Gelände gemäht.

Nachdem es zwischenzeitlich mehrere Anfragen gab, was mit dem Areal geschehen werde und auch konkret Bauanfragen gestellt wurden, beabsichtigt Herr Weigl nunmehr, auf den beiden Grundstücken ein kleines Wohnquartier mit sieben bis zehn Einfamilienhäusern zu erschließen.

Das Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Erschlossen wird es von einer Stichstraße von der Sattelpassstraße mit Wendehammer. Es ist auch ein Kinderspielplatz im westlichen Teil des Geländes, unmittelbar an der Sattelpassstraße, vorgesehen.

Erste Gespräche und die Vorstellung des Projektes fanden im September 2019 im Gemeinderat Förirtztal statt. Der Gemeinderat stellte den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich in Aussicht, da auch bei der Gemeinde Bauanfragen eingingen.

Nach weiteren Gesprächen im September 2020 im Landratsamt Sonneberg sowie Oktober 2020 bei den Wasserwerken Sonneberg sind grundsätzliche Fragen der Erschließung und Genehmigungsfähigkeit geklärt.

Nach Vorlage und Abstimmung der Planunterlagen beschloss der Gemeinderat Förirtztal daher in seiner Sitzung am 1.12.2020, den Bebauungsplan aufzustellen.

1.2. Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB mit zwei Beteiligungsrunden erstellt. Bestandteil des Bebauungsplans mit seiner Begründung wird daher auch der Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Die mit dem Vorhaben geplanten Eingriffe werden bilanziert und eine entsprechende Kompensation festgesetzt.

1.3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 29.3.2021 bis 30.4.2021 statt.

Für die Bürger fand zudem eine Informationsveranstaltung am 13.4.2021 von 16.00 bis 18.00 Uhr im Sitzungssaal der Außenstelle Judenbach statt. Ein Bürger erschien zu diesem Termin; er interessierte sich für das Vorhaben, gab aber keine Anregungen oder Bedenken zu Protokoll. Weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

Im Zuge der Trägerbeteiligung wurden zahlreiche zustimmende Stellungnahmen abgegeben, aber auch Hinweise, Anregungen und Bedenken geäußert. Nachfolgend wird dargestellt, wie diese in der Fortschreibung der Planung berücksichtigt wurden:

Die Stadt Sonneberg macht geltend, dass durch die Ausweisung der Baufläche ein Eingriff in den Siedlungsbedarf der Stadt Sonneberg erfolge, mit dem eine Schwächung des Mittelzentrums einhergehe.

Die Gemeinde Förritzal besteht jedoch auf ihrem Recht, Flächen für eine maßvolle Eigenentwicklung bereit zu stellen. Sie nimmt für sich in Anspruch, kleine Flächenteile für die Entwicklung von Wohnquartieren ausweisen zu können. Im vorliegenden Fall geschieht dies auf einem Areal, das bis 2011 durch landwirtschaftliche Gebäude bebaut war. Damit wird den Geboten des § 1a BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Boden) sowie sinngemäß den Bedingungen des § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen) entsprochen, auch wenn das beschleunigte Verfahren in diesem Fall nicht beansprucht wurde.

Die Wasserwerke weisen auf die Ver- und Entsorgungsbedingungen sowie die finanzielle Abgrenzung entsprechend der Satzungen des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes hin. Zwischen Erschließungsträger und WWS ist ein Erschließungsvertrag zu schließen. Diese Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz, Altlasten des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz fordert, dass eine grobe Abschätzung vorgenommen werden soll, dass die mit dem Neubau von Wohngebäuden verbundene Umnutzung der Fläche in einer kleinen Sackgassenstraße nicht zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 (Immissionsbelastung) führt. Dem wird in der Begründung entsprochen.

Das Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum kritisiert, dass das Flurstück 223/2 nicht mehr existiert. Die Flurstücks-Nr. wird korrigiert. Landwirtschaftliche Belange werden im Geltungsbereich des Plangebiets nur am Rand betroffen, sollten jedoch kein Hinderungsgrund für das beabsichtigte Vorhaben sein.

Das Landratsamt Sonneberg gibt mehrere Hinweise und Anregungen aus seinen Fachdienststellen: Aussagen zur Abfallentsorgung werden in der Begründung ergänzt.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Entsorger, EWS, wird Neuenbau mit einem dreiaxigen Müllfahrzeug angefahren. Der Wendehammer wird daher auf einen Radius von 10 m vergrößert.

Es wird eine textliche Festsetzung zur Installation eines mindestens 100 m³ fassenden Löschwassertanks aufgenommen. Es fand zwischenzeitlich ein Ortstermin mit dem Ortsbrandmeister statt. Er wies darauf hin, dass nach dem Erstangriff auch noch das Reservoir des ehemaligen Schwimmteichs zur Verfügung steht.

Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen des Denkmalschutzes werden übernommen.

Seitens der Dienststelle Bauverwaltungsamt, Bauleitplanung, Städtebau, Bauaufsicht wird ebenfalls auf die falsche Flurstücksnummer (richtig: 223/4 statt 223/2) hingewiesen. Dies wird korrigiert. Es wird auf den noch rechtskräftigen FNP mit der Ausweisung der Fläche als Fläche für Gemeinbedarf und den daraus resultierenden Folgen hingewiesen. Eine Verletzung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird jedoch noch nicht gesehen. Den Ausführungen zu Nebenanlagen etc. wird gefolgt; sie sollen nicht mehr auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

Das Hoch- und Tiefbaumt fordert, dass das auf den Straßenflächen anfallende Oberflächenwasser

nicht auf die Kreisstraße (K 31) geleitet werden darf. Dem wird gefolgt.

Die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde decken sich weitgehend mit denen der Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz, Altlasten des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

Die Hinweise werden aufgenommen.

Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde:

Die Anregungen der Unteren Bodenschutz und Altlastenbehörde zur Mitteilungspflicht werden aufgenommen.

Den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde zur Bilanzierung wird gefolgt. Es wird jedoch auch die Bewertung der zukünftigen Gartenflächen angehoben, (25 statt 20), da es sich um ländlich strukturierte Gärten handelt, die eine höhere Bewertung verdienen als entsiegelte, für eine Biotopentwicklung vorbereitete Fläche, Grün-/Erdweg (20).

Es werden Hinweise zum Monitoring aufgenommen.

Zwischenzeitlich fand ein Abstimmungstermin bei der Bauaufsicht/Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Sonneberg statt. Dabei wurde eine Lösung für die Ableitung des überlaufenden Wassers aus den vollbiologischen Kleinkläranlagen angeregt: Dieses soll von jedem privaten Grundstück in einen Kanal geleitet werden, der östlich des Plangebiets auf dem Wirtschaftsweg in den ehemaligen Schwimmteich mündet. Von dort gelangt das Wasser in den nächsten Vorfluter (Klettnitzbach). Auch das Oberflächenwasser, das nicht in Zisternen auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden kann, soll in diesen Kanal geleitet werden. Wirtschaftsweg und Schwimmteich befinden sich im Besitz der Gemeinde; diese hat ihre Zustimmung zur abwassertechnischen Lösung signalisiert.

Auch das Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation weist auf die erforderliche Korrektur einer Flurstücks-Nummer hin.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt geht auf_Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie das Entwicklungsgebot ein.

Es handelt sich beim Plangebiet um eine ehemals bebaute Fläche, die Teil der Ortslage war. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Judenbach ist sie als Gemeinbedarfsläche ausgewiesen. Es gibt somit eine bauleitplanerische Grundlage, auf der die Gemeinde Förirtal handelt. Das Landratsamt Sonneberg – Bauaufsicht – sieht bei der geringen Größe des Baugebiets das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB noch nicht verletzt.

Die Angaben zur Darstellung im Regionalplan (rechtskräftig und Fortschreibung) werden überprüft und angepasst.

Der gesamte Ort liegt nach dem rechtskräftigen Regionalplan im Vorranggebiet Freiraumsicherung und der östliche Teil im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodensicherung. Eine parzellenscharfe Darstellung ist in der Regionalplanung nicht machbar.

Die Darstellungen bedeuten im Übrigen nicht, dass dort keine Eigenentwicklung des Ortsteils stattfinden kann. Die Ausweisung von sieben bis zehn Bauplätzen stellt für Neuenbau keine überproportionale und raumbedeutsame Siedlungsentwicklung dar. Dies wird in Kap. 1.7. und 1.8. vertiefend dargestellt.

1.4. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die jeweils geltenden Fassungen zur Zeit der Aufstellung und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 2 G v. 8.8.2020

1.6. Übergeordnete Planungen

1.6.1. Regionalplan Südwestthüringen

Neuenbau gehört zum Umlandraum des Mittelzentrums Sonneberg und ist dem dortigen Grundversorgungsbereich zugeordnet.

Der Ort liegt im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung, im Vorranggebiet Freiraumsicherung sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

Damit wird seiner Lage in einer attraktiven Landschaft Rechnung getragen.

In der Fortschreibung des Regionalplans Südwestthüringen (E-RP-SWT, Beschluss-Nr. 06/371/2018 der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen) ist das Plangebiet Teil des Vorranggebietes Freiraumsicherung F-114.

Dies stellt jedoch keinen Ausschluss von jeglicher Bebauung innerhalb der Ortslage dar. Der Regionalplan grenzt Flächennutzungen nicht parzellenscharf ab. Dies ist Aufgabe der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung, die sich aus dem Flächennutzungsplan ableitet (s. Kap. 1.6.2).

1.6.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Es liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) der alten Gemeinde Judenbach vor (genehmigt 27.1.1993, rechtskräftig seit 5.3.1993). Der FNP ist nach wie vor rechtskräftig.

Er weist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf aus. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht somit zunächst nicht den Darstellungen des FNP (s.a. Kap. 1.7).

Nach dem Zusammenschluss der Gemeinden Judenbach, Föritz und Neuhaus-Schierschnitz zur Gemeinde Föritztal beabsichtigt die Gemeinde, für das neue Gemeindegebiet einen einheitlichen Flächennutzungsplan aufzustellen. Ein Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 22.6.2021 gefasst und im Amtsblatt 07/2021 veröffentlicht.

Der Landschaftsplan der Stadt Steinach und der Gemeinden Judenbach, Oberland am Rennsteig und Ernstthal (1999) weist das Plangebiet als Siedlungsfläche (Bestand) aus; zum damaligen Zeitpunkt war die Fläche noch mit den ehemals landwirtschaftlichen Anlagen bebaut.

1.7. Vorzeitiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige FNP weist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf aus. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht somit nicht den Darstellungen des FNP.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan lediglich den Charakter einer Planungsidee/Planungskonzepts besitzt, darf der Bebauungsplan in bestimmten Grenzen vom FNP abweichen. Die Grundentscheidungen des FNP müssen jedoch eingehalten werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird in diesem Fall aufgrund der geringen Größe (ca. 0,7 ha) noch nicht verletzt.

Nach dem Beschluss der Gemeinde Föritztal zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans (22.6.2021) für das neue Gemeindegebiet und dem zustimmenden Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan (1.12.2020) kann gem. § 8 Abs. 3 BauGB davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

1.8. Entwicklungsgebot

Wie bereits im Kap. 1.7 dargelegt wurde, verletzt die Ausweisung der 0,7 ha großen Fläche noch nicht das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB; außerdem wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Regionalplanerisch liegt diese Flächengröße unter dem Darstellungsformat der Entwicklungskarten und kann somit deren planerische Perspektiven nicht beeinträchtigen.

Für die Gemeinde Förritzal ist die maßvolle bauliche Entwicklung in ihren Ortsteilen im Sinne einer Eigenentwicklung, wie sie im Ortsteil Neuenbau hiermit angestoßen wird, von großer Bedeutung für die Bestandssicherung und Daseinsvorsorge.

Förritzal erfüllt bereits jetzt grundzentrenrelevante Funktionen für das Sonneberger Unterland „Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln“ (Regionalplan Südwestthüringen, Kap. 1.2.3 Raumstruktur); dies ist in der Gemeinde Förritzal durch ein vielfältiges Angebot gegeben, u.a. Baugewerbe, Gartenbaugewerbe, Einrichtungsgewerbe, Friseur, Kfz-Betriebe, Steinmetz, Heizungsbauer, Klempner, Maler, Schmied, Floristik, Elektriker, Fotograf, Installations-, Kosmetik-, Touristikgewerbe, Einkaufsmärkte, Fleischereien, Bäckerei, Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Hotel, Postagentur, allgemeinpraktizierende Ärzte, , Kinderarzt, Zahnärzte, Apotheke, , Physiotherapien, Mutter-Kind-Kureinrichtung, Kitas, Gemeinschaftsschule mit Klassen 1 – 10, Autohäuser, Tankstelle, Bankfilialen.

Das impliziert aber auch, dass der Bevölkerung ein adäquates Angebot zum Wohnen bereitgestellt werden kann; dies ist aufgrund der Nähe zu FFH-, Landschaftsschutzgebieten oder geschützten Biotopen (Bergwiesen in Höhenlagen > 400 m) im Gemeindegebiet ohnehin sehr eingeschränkt möglich.

Förritzal bedient nicht nur die Daseinsfürsorge für sich selbst, sondern in vielen Bereichen auch für das gesamte Sonneberger Unterland und über die Landesgrenze und die Landesgrenze hinaus den benachbarten oberfränkischen Raum. Umgekehrt strahlt dieser auch in die Randlagen der Förritzaler Gemarkung (z.B. Tettau in Richtung Neuenbau und Judenbach).

Immer spürbarer wird das Interesse junger Menschen und Familien, ihren Lebensort in der ländlichen, aber infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinde Förritzal zu suchen.

Daher stellt die Umnutzung eines ehemaligen kleinen Siedlungsbereichs für Wohnzwecke, der bis 2010 für landwirtschaftliche Betriebsgebäude genutzt wurde, eine der wenigen Möglichkeiten für die Gemeinde Förritzal dar, im Sinne ihrer Eigenentwicklung der bestehenden Nachfrage Rechnung zu tragen.

Der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Neuenbau sind gegeben, wie kleinere Bautätigkeiten aus den letzten Monaten in Neuenbau (Erweiterungen, Neubau) sowie Anfragen zeigen. Da die Planung auf vormals bebauten Grundstücken und somit innerhalb der alten baulichen Grenzen des Ortsteiles erfolgen soll (s.a. Kartenauszug in Kap. 1.4), steht der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Es geht hier nicht um ein Wohngebiet von 5 oder 10 ha Größe, sondern um eine Fläche, auf der sich zwischen sieben und maximal zehn Bauplätze realisieren lassen.

2. BESTANDSSITUATION

2.1. Flächennutzungen

Das seit dem Abbruch der ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft 2011 eingeebnete Areal liegt seither als ruderale Fläche brach und wird einmal jährlich gemulcht.

An der Südseite des Plangebiets erschließt ein Wirtschaftsweg (Rasen/Schotterrasen) die Flur.

Im östlichen Zipfel des Areals befindet sich eine kleine Feldgehölzgruppe. Nördlich, östlich und südlich grenzen Weideflächen an, die von der Schmiedefelder Alm bewirtschaftet werden.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt an seiner Westseite unmittelbar an die Ortsdurchfahrt (Sattelpassstraße) an. Hier mündet auch der o.g. Wirtschaftsweg.

2.3. Ver- und Entsorgung

In und entlang der Ortsdurchfahrt (Sattelpassstraße) liegen Versorgungsmedien (Strom, Trinkwasser, Telemedien).

Aufgrund seiner Streulage ist die ehemalige Gemeinde Judenbach und der Ortsteil Neuenbau nicht an die zentrale Abwasserentsorgung des Abwasserzweckverbandes des Landkreises Sonneberg angeschlossen. Die Abwasserentsorgung findet dezentral durch Kleinkläranlagen auf den privaten Grundstücken statt.

2.4. Boden

Zum Baugrund, Bodenaufbau, Schichtungsverhältnissen und Versickerungsfähigkeit wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Wohnquartier Neuenbau: Baugrundgutachten, k2p UmweltGeologie, Sachsenbrunn, 26.1.2021). In diesem Zusammenhang wurden neun Baggerschürfe auf der Fläche vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zur Begründung zusammengefasst (Kap. 5.4.1.2 und 5.4.1.6).

2.5. Altlasten

Im Zuge der Bodenuntersuchungen wurde auch eine Beurteilung der vorgefundenen Auffüllungen veranlasst. Eine zusammenfassende Darstellung dazu befindet sich im Umweltbericht zur Begründung (Kap. 5.4.1.6).

2.6. Geschichte und Kultur

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Hinweise auf Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

Der Umgang mit entsprechenden Funden ist als nachrichtliche Übernahme in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Bei einem Fund sind die dort genannten zuständigen Dienststellen der Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Städtebauliche Eckdaten

Das Plangebiet ist auf einer Gesamtfläche von ca. 7.734 m² geplant. Die genaue Flächeneinteilung sieht wie folgt aus:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.900 m ²
Grünfläche (Spielplatz)	ca.	214 m ²
Fläche für Versickerung / Löschwassertank	ca.	330 m ²
Erschließung (Straße)	ca.	1270 m ²
Erschließung (Gehweg / Gewässerunterhaltungsweg)	ca.	20 m ²
Gesamtfläche	ca.	7.734 m ²

3.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Neben Wohngebäuden sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Damit sind bestimmte wohnverträgliche und ergänzende Nutzungen im Gebiet möglich.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, um störende Einflüsse auf das Wohngebiet so gering wie möglich zu halten.

Aus diesem Grund sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Räume für freie Berufe sind nach § 13 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahlen oder die Größe der Grundstücksfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der zweigeschossigen Bebauung mit 0,3 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die GRZ- und GFZ-Festsetzungen unterschreiten die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (0,4 / 1,2) gemäß § 17 BauNVO. Sie erlaubt dennoch eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen und führt zu einer städtebaulich-dörflichen Integration des geplanten Vorhabens.

3.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die GFZ (0,6) sowie die maximal zulässige Zweigeschossigkeit bestimmt. Das entspricht dem überwiegenden Teil der dörflichen Bebauung in Neuenbau.

3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Diese dürfen mit Ausnahme der in § 23 Abs. 3 BauNVO genannten Sachverhalte von den Gebäuden und Gebäudeteilen (geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen) nicht überschritten werden.

Die Festsetzung der vorderen Baugrenze orientiert sich weitgehend am Verlauf der geplanten Erschließungsstraße. Die hintere Baugrenze verläuft in der Regel parallel zur vorderen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, damit eine grünordnerische Aufwertung des Plangebiets erfolgt.

3.4. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Da die öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße) mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt ist, führt die Parkierung auf der Straße zu Engstellensituationen. Daher sind auf jedem Grundstück zwei Stellplätze (offen, als Carport oder Garage) nachzuweisen.

3.5. Verkehrliche Erschließung

3.5.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Zufahrt in das Gebiet von der Ortsdurchfahrt (Sattelpassstraße) erfolgt über einen 6,0 m breiten Straßenstich (Mischverkehrsfläche) mit Wendehammer (R = 10,0 m) am Ende. Damit werden alle Grundstücke beidseitig der Straße sowie die Versickerungsmulde am Wendehammer an das öffentliche Straßennetz angebunden. Zur Verringerung der Versiegelung und des Oberflächenwasserabflusses soll die Stichstraße – mit Ausnahme des Wendehammers nur zu 50% asphaltiert werden. Die Restflächen sollen ausreichend tragfähig für die Nutzung durch den Anliegerverkehr aufgebaut, aber offenporig gestaltet werden.

3.5.2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Südlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der die Feldflur erschließt. Damit dieser aus dem Plangebiet fußläufig für alle Anlieger leicht erreicht werden kann, wird am Ostende des Geltungsbereichs ein öffentlicher Fußweg ausgewiesen. Mit einer kleinen Platzfläche im Anschluss an den Wendehammer / Versickerungsbecken wird er an die öffentliche Mischverkehrsfläche angebunden.

3.6. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Einrichtungen, die der Versorgung dienen, können über den Anschluss an vorhandene Medien in und entlang der Ortsdurchfahrt sichergestellt werden. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß dem Stand der Technik und aus gestalterischen Gründen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen. Bestandsleitungen gilt es während der Bauzeit zu schützen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein regionales Unternehmen (EWS); der Wendehammer (R = 10,0 m) ist für die Befahrung eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt.

3.6.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch einen Anschluss an die Hauptleitung in der Sattelpassstraße sichergestellt werden. Die innere Erschließung des Geltungsbereiches ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg (WAZ) zu regeln.

3.6.2. Löschwasser

Die benötigte Löschwassermenge kann über den festgesetzten Löschwassertank (mind. 100 m³), das Wasserreservoir im ehemaligen Schwimmteich (Entfernung ca. 300 m) sowie das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden.

3.6.3. Abwasser und Oberflächenentwässerung

Da Neuenbau über keinen Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung verfügt, ist die Abwasserentsorgung dezentral durch vollbiologische Kleinkläranlagen sicherzustellen.

Für die Ableitung des überlaufenden Wassers aus den vollbiologischen Kleinkläranlagen wurde folgende Lösung gefunden: Dieses soll von jedem privaten Grundstück in einen Kanal geleitet werden, der östlich des Plangebiets auf dem Wirtschaftsweg in den ehemaligen Schwimmteich mündet. Von dort gelangt das Wasser in den nächsten Vorfluter (Klettnitzbach). Auch das Oberflächenwasser, das nicht in Zisternen auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden kann, soll in diesen Kanal geleitet werden. Wirtschaftsweg und Schwimmteich befinden sich im Besitz der Gemeinde; diese hat ihre Zustimmung zur abwassertechnischen Lösung signalisiert.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zunächst über Zisternen zurückzuhalten und zu versickern. Diese sind mit einem Überlauf an den o.g. Kanal anzuschließen. Eine Entwässerung in Richtung Sattelpassstraße ist nicht vorgesehen.

3.6.4. Elektrizität

Die Stromversorgung wird ggfs. über eine neue Transformatorenstation im Plangebiet sichergestellt.

3.6.5. Solarenergie

Im Plangebiet sind Solaranlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung aus Sonneneinstrahlung zulässig. Es wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so zu gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann. Eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen oder Gebäude ist aus Sicherheitsaspekten auszuschließen.

3.6.6. Telemedien

Leitungen der Kabel- und Telekommunikationsmedien werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

3.7. Grünflächen

3.7.1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche weist bereits einen Baumbestand auf, der die dort vorgesehene Spielplatzfläche grünordnerisch einbettet und beschattet. Die Grünfläche ist mit Spielgeräten auszustatten. Damit wird in Neuenbau erstmalig ein Spielplatzangebot geschaffen.

3.7.2. Private Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude sowie der Terrassen, Stellplätze, Carports, Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen dienen, sind aus gestalterischen Gründen grünordnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser, Zwiebelpflanzen und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren. Durch die Begrünung ergibt sich eine ökologische Aufwertung für das Plangebiet.

3.8. Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sind auf der bis vor wenigen Jahren noch bebauten und jetzt brachliegenden Flächen keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen von Pflanzen und Tieren zu erwarten. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher an dieser Stelle verzichtet werden.

4. PLANUNG NACH LANDESRECHT

4.1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 ThürBO)

4.1.1. Dachgestaltung

Um das Ortsbild nicht zu verfremden, ist bei der Dachgestaltung ein symmetrisches Bild zu wahren. Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig, sollen sich jedoch auch harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

4.1.2. Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird sichergestellt, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen ausgehen.

4.1.3. Einfriedungen

Die Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sollen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sein, damit auch hiermit die übliche Gestaltungsart in der Ortslage eingehalten wird.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Vorbemerkung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung notwendig. Im Rahmen der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen bezieht sich der Umweltbericht auf die im Bearbeitungsgebiet vorhandenen Umweltqualitäten und –empfindlichkeiten und stellt eine Prognose über die Umweltauswirkungen der Planung auf.

Die Betrachtung bezieht sich dabei auf die vom Gesetzgeber definierten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Dabei sind u.a. alle naturschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen und, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Vorkehrungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Für die Durchführung der Umweltprüfung kann im Wesentlichen auf die im Landschaftsplan erarbeiteten Grundlagen zurückgegriffen werden, die die fachliche Basis bereitstellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden i.d.R. auch Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen („Monitoring“) der Bauleitplanung entwickelt. Sie dienen dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu ermitteln und rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

5.2. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Förirtal beabsichtigt im Ortsteil Neuenbau ein kleines Wohnquartier auszuweisen. Auf der dafür vorgesehenen Fläche standen bis 2011 landwirtschaftliche Gebäude, die infolge Baufälligkeit in dem Jahr abgerissen wurden. Seither liegt diese Fläche brach.

Das geplante Wohnquartier soll durch eine Stichstraße von der Ortsdurchfahrt aus erschlossen werden. Am Ende dieser Straße befindet sich ein Wendehammer sowie eine Fläche, auf der ein unterirdischer Löschwassertank installiert wird.

5.3. Darstellung der in Fachplanungen und Gesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet

5.3.1. Regionalplan

Im Regionalplan Südwestthüringen (i.d.Fassung v. 30.7.2012) liegt das Plangebiet im Siedlungsbestand.

5.3.2. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für die Stadt Steinach und die Gemeinden Judenbach, Oberland am Rennsteig Und Ernstthal (1999) ist die Fläche ebenfalls als dem Siedlungsbestand zugehörig dargestellt.

5.3.3. Flächennutzungsplan

Die ehemalige Gemeinde Judenbach hatte einen Flächennutzungsplan, der auch weiterhin rechtskräftig ist (5.3.1993). Er weist Flächen im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf aus.

Die neue Gemeinde Förirtal hat einen Beschluss über die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das erweiterte Gemeindegebiet am 22.6.2021 gefasst.

5.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Zum Plangebiet liegen bislang – bis auf das im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan veranlasste Baugrundgutachten - keine Untersuchungen vor.

Entsprechend den Anforderungen des BauGB sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. In Orientierung der Umweltprüfung an den unter § 1 (6) BauGB Nr. 7, Buchstaben a bis i aufgeführten Katalog der relevanten Umweltbelange wurden diese anhand der nachstehenden tabellarischen Auflistung zunächst grob "abgearbeitet" (linke Spalte = Gesetzestext, rechte Spalte = Bemerkungen).

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...	Bemerkungen:
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Es werden nur geringfügige Veränderungen gegenüber dem Bestand durch die Planung vorbereitet.
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht berührt
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	keine
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erforderlich	Quartiersbezogene Vorkehrungen zur Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlich
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	keine Einschränkungen
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	keine
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Im Plangebiet nicht relevant
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, bestehende Vorbelastungen nehmen...	bestehende Vorbelastungen nehmen nicht zu

5.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.4.1.1 Flora und Fauna

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Streusiedlung. Die Fläche wurde nach dem Abriss der alten landwirtschaftlichen Anlagen in 2011 eingeebnet. Einmal jährlich wird die mittlerweile ruderal bewachsene Fläche gemulcht.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Eine Betroffenheit besonders geschützter und bedrohter Pflanzen und Tiere wird nicht gesehen.

5.4.1.2 Boden

Neuenbau liegt im Naturraum Thüringer Schiefergebirge mit der geologischen Formation Oberer Kulm (Tonschiefer, Grauwackeschiefer, Grauwacke). Die daraus gebildeten Böden verwittern überwiegend lehmig, haben einen hohen Skelettanteil und sind häufig steinig-grusig. Der vorherrschende Bodentyp ist Braunerde.

Da das Plangebiet überwiegend und langjährig anthropogen überformt ist, kommt den Bodeneigenschaften nur eine sehr geringe Umweltbedeutung zu. Nur auf einer kleinen Teilfläche am Ostzipfel des Plangebiets ist die natürliche Funktion des Bodens wahrscheinlich noch gegeben.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, das zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt: „Der Baugrund ist im Projektgebiet vergleichsweise gleichmäßig aufgebaut und durch anthropogene Ablagerungen (Anm.: durch vormalige landwirtschaftliche Anlagen), insbesondere im oberflächennahen Bereich, geprägt. Die geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen vornehmlich im Niveau der Auflockerungszone und dem entfestigten bis angewitterten Festgestein (Grauwacke), dessen Oberfläche zwischen 2,0 m u. GOK und 3,0 m u. GOK zu erwarten ist. Bei den angetroffenen Böden handelt es sich maßgeblich um grob- bis gemischtkörnige Lockergesteine mit mitteldichter bis dichter Lagerung und Steinanteilen zwischen 10 M-% und 40 Ma-%. Der Verwitterungsgrad des Grauwacke-Horizontes wird im oberflächennahen Bereich als angewittert bis entfestigt angenommen (Wohnquartier Neuenbau: Baugrundgutachten, k2p UmweltGeologie, Sachsenbrunn, 26.1.2021).

5.4.1.3 Wasser

Natürliche Gewässer sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. In ca. 300 m Entfernung liegt im Quellgebiet des Klettnitzbachs eine kleine Teichanlage (früher als Schwimmteich genutzt). Sickerwasser trat zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchungen in einer Tiefe zwischen 1,10 m u. GOK und 1,90 m u. GOK auf.

5.4.1.4 Klima

Die klimatische Situation in der Luvlage der Bergregion hat sowohl maritime, als auch kontinentale Prägung. Als Referenzwerte wird Steinach für die mittlere durchschnittliche Temperatur mit ca. 6°C und für den durchschnittlichen jährlichen Niederschlag mit 1.250 mm genannt.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. In den Übergangsmonaten des Winters und im Winter sind bei Windstille Inversionswetterlagen möglich, die sich dadurch charakterisieren, dass die Höhenlage von milden, die Tal- und Beckenlagen (Sonneberg) von kühlen und kalten Temperaturen bestimmt werden.

Das geplante Vorhaben hat keine klimatisch wirksame Relevanz.

5.4.1.5 Immissionen

Die neue Erschließungsstraße des kleinen Wohnquartiers erzeugt Verkehr, vornehmlich durch die

Anlieger selbst. Bei ca. 7 – 10 Grundstücken, die im Plangebiet realisiert werden könnten, ist dieser „neue“ Verkehr sehr untergeordnet; da die Straße auch nur auf einer Breite von 3,0 m asphaltiert werden wird, hat sie auch ohne Beschilderung und Barrieren nahezu den Charakter einer Spielstraße, mindestens jedoch einer verkehrsberuhigten Zone. Eine Überschreitung der Lärmimmissionen gemäß den Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, ist nicht zu erwarten.

5.4.1.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen aktenkundig.

Zur Einschätzung des Baugrundes (auch in Bezug auf seine Qualifizierung nach LAGA) wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse hier kurz zusammengefasst werden:

„... wurde eine abfalltechnische Beurteilung der angetroffenen Auffüllungen veranlasst, die den Charakter einer Voruntersuchung besitzt. Die Einstufung erfolgte nach den Vorgaben der LAGA M20 TR Boden (223) und der DepV (2017). Im Sinne der LAGA M20 TR Boden (2003) werden die mittels drei Mischproben untersuchten Erdstoffe dem Zuordnungsniveau Z 0 bis Z 1.1 zugewiesen. Im Hinblick auf die DepV (207) wird für die anthropogenen Auffüllungen, aufgrund des erhöhten Glühverlustes, eine Einstufung als Material der Deponieklasse DK II und DK III erforderlich.

Eine Wiederverwertung der Ausbaustoffe ist grundsätzlich möglich, hinsichtlich geotechnischer und umwelt- bzw. abfallrelevanter Anforderungen jedoch differenziert zu betrachten. Je nach Anforderung und den während der Bauphase vorherrschenden Randbedingungen (Witterung, Platzangebot, Verwendungsmöglichkeiten) ist die Wiederverwertung mit den Projektbeteiligten, ggfs. anhand von Probefeldern, abzustimmen.“ (Wohnquartier Neuenbau: Baugrundgutachten, k2p UmweltGeologie, Sachsenbrunn, 26.1.2021).

5.4.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt inmitten der Streusiedlung Neuenbau. Zurzeit ist die Fläche frei und ermöglicht einen Blick in die Weidelandschaft. Da die Fläche ursprünglich bebaut war, tritt damit gegenüber der langjährigen Situation keine Veränderung ein. Fernblicke in die Landschaft sind in der lockeren Streusiedlung ohnehin an vielen Stellen möglich.

5.4.1.8 Geschichte und Kultur

Neuenbau liegt an der Grenze Thüringens zu Oberfranken. Bis 1989 war diese Grenze Staatsgrenze zwischen der DDR und BRD. Neuenbau lag im Sperrgebiet.

Diese Sperrfunktion ist längst nicht mehr gegeben. Die Ortsdurchfahrt (Sattelpassstraße) führt über Tettau Richtung Spechtsbrunn / Neuhaus a. Rw. (wiederum auf Thüringer Seite) sowie Ludwigstadt und Kronach in Oberfranken.

5.4.1.9 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden oder betroffen.

In ca. 500 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet Nr. 120 „Tettautal-Klettnitzgrund“.

5.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Unterlassung (Nichtdurchführung) der Planung

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben revitalisiert einen kleinen Siedlungsbereich Neuenbaus, der bis 2011 noch bebaut war.

Eine Ausnutzung ehemaliger Siedlungsflächen für Neubaumaßnahmen ist im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) geboten und der Ausweisung auf der „grünen Fläche“ vorzuziehen.

5.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d.h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Revitalisierung des Standortes als Siedlungsfläche nicht zu erwarten.

Es sind jedoch Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG), nämlich

- V 1: Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten nur während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar. Auf dem Gelände befinden sich einige Feldgehölze.

Folgende Maßnahmen helfen, die durch die Planung verursachten, nachteiligen Auswirkungen zu verringern:

Im Zuge der Eingriffsregelung in Thüringen ist eine Flächenbilanz (s. Anlage) aufzustellen, die den ‚Wertverlust‘ des durch die Planung erfolgten Eingriffs ermittelt.

Das Ergebnis der Bilanz ist ein Defizit von 69.716 Punkten.

Das Defizit soll durch Maßnahmen des Kompensationsflächen- und Umsetzungspools des Landkreises Sonneberg ausgeglichen und finanziell abgelöst werden. Es erfolgt eine Zuordnung zu Maßnahmen OL 4.2 aus dem Pool. Eine entsprechende Vereinbarung ist vor Satzungsbeschluss zu treffen.

Alternativ kann ein im Besitz des Investors befindliches Grundstück bereitgestellt werden, auf dem in angemessener Weise eine naturschutzfachliche Aufwertung festgesetzt wird und umzusetzen ist. Für jede dieser Alternativen ist mit der zuständigen Fachbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein entsprechender Vertrag abzuschließen.

5.6.2. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Unvermeidbar sind die mit einer neuen oder geänderten Bebauung einhergehenden Überbauungen und Versiegelungen von Grund und Boden.

5.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vormalige Gemeinde Judenbach hatte einen Flächennutzungsplan, der auch weiterhin

rechtskräftig ist. In ihm ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Dieses Planungsziel wird die neue Gemeinde Förirtal jedoch nicht weiter verfolgen. Sie hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohnquartier an dieser Stelle beschlossen und wird im Flächennutzungsplan für die neue Gemeinde Förirtal (Aufstellungsbeschluss 22.6.2021) das Plangebiet entsprechend darstellen.

Die geplante Entwicklung vollzieht sich auf bestehender Siedlungsfläche und beansprucht keine neuen Flächen „auf der grünen Wiese“.

5.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zuge der Baugebieterschließung sind Monitoringmaßnahmen in Bezug auf den Baugrund (Sichtung und Bewertung von Bodenstoffen) und Landschaftsschutz (Absperrungen, Baumschutz) erforderlich.

5.9. Ergebnis der Umweltprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers auf alter Siedlungsbestandsfläche geschaffen.

Der Standort ist mit seiner direkten Lage an der Ortsdurchfahrt (Sattelpassstraße) sehr gut erschlossen.

Die mit der Planänderung verbundenen Eingriffe haben keine großen Auswirkungen auf die Umwelt.

Das in der erforderlichen naturschutzrechtlichen Bilanzierung verbleibende Defizit aus der Flächenbilanz (Eingriff-Ausgleich) wird über eine Zahlung in den Kompensationsflächen- und Umsetzungspool des Landkreises Sonneberg oder durch die Bereitstellung eines geeigneten Grundstücks, auf dem eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen kann, ausgeglichen.