



STADT FRIEDRICHRODA

LANDKREIS GOTHA

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET „GÄRTNEREI MIT AUSSTELLUNGSFLÄCHE
UND VERANSTALTUNGSRAUM /
PFERDEHALTUNG MIT PFERDEPENSION“**

TEIL C - BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

STADT FRIEDRICHRODA

Gartenstraße 9 99894 Friedrichroda

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

info@planungsgruppe91.de

Gotha, im Februar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	5
1. ALLGEMEINES	6
1.1 Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
1.2 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
1.3 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3. RECHTSVERHÄLTNISSE	9
4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	10
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	11
5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	11
5.3 Flächennutzungsplan (FNP 2011)	13
5.4 Landschaftsplan (LP)	14
5.5 Schutzgebiete	15
6. PLANUNG	16
6.1 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	16
6.2 Allgemeine Ziele	17



6.3	Vorhabenbeschreibung	17
6.4	Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	19
6.4.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
6.5	Grünflächen	20
6.6	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	21
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	21
6.7.1	Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen	21
6.7.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	22
6.8	Erschließung	22
6.8.1	Verkehr	22
6.8.2	Ver- und Entsorgung	24
6.9	Altlasten	25
7.	UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG	25
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	25
7.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	25
7.2.1	Gesetzliche Grundlagen	27
7.2.2	Schutzgebiete	27
7.2.3	Übergeordnete Planungen	28
7.3	Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29



7.3.1	Naturraum, Relief, Geologie	30
7.3.2	Boden / Fläche	30
7.3.3	Wasser	32
7.3.4	Klima und Luft	33
7.3.5	Tiere und Pflanzen	34
7.3.6	Landschaftsbild, Erholungseignung	38
7.3.7	Mensch	40
7.3.8	Kultur- und Sachgüter	41
7.3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	42
7.4	Status-quo-Prognose, Planungsalternativen	42
7.5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	43
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	43
7.7	Zusätzliche Angaben	45
7.8	Zusammenfassung	45
8.	FLÄCHENBILANZ	46
9.	KOSTEN	46
	HINWEIS	47
	VERFAHRENSVERMERKE	47

Anlage:

Erläuterungsbericht zum Vorhaben- und Erschließungsplan



VORBEMERKUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum / Pferdehaltung mit Pferdepenion“ an der Straße „Am Mittelweg“ in der Stadt Friedrichroda wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus den §§ 1 und 1a des Baugesetzbuchs ergeben.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, welcher Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Vorhabenbeschreibung.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 05.03.2015 bei der Stadt Friedrichroda die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine „Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum / Pferdehaltung mit Pferdepenion“ beantragt.

Zu diesem Zweck hat der Stadtrat der Stadt Friedrichroda den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 19.03.2015 gefasst.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Überplanung einer bereits genutzten und bebauten Fläche. Hauptanliegen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Erwirkung einer Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes, der Abriss eines Gebäudes und ein Ersatzneubau an gleicher Stelle sowie die allgemeine Sicherung der auf dem Gelände vertretenen Nutzungen und Tätigkeiten.

Der zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Friedrichroda abzuschließende Durchführungsvertrag ist wesentlicher Bestandteil des Planverfahrens. Er regelt die grundlegenden Fragen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens stehen.



Das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum / Pferdehaltung mit Pferdepension“ wird auf der Grundlage der §§ 3 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) als Bebauungsplan durchgeführt.

1. ALLGEMEINES

1.1 Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Regelung der Nutzung einer am östlichen Ortsrand der Stadt Friedrichroda gelegenen Fläche, südlich der Straße „Am Mittelweg“. Bei dem Areal handelt es sich um ein ehemaliges LPG-Gelände, welches durch die Vorhabenträgerin als Gärtnereibetrieb sowie zur Pferdehaltung genutzt wird.

1.2 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planungsziel ist die bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung einer Garage und einer Werkstatt zu einem Mehrzweckgebäude mit Aufenthalts- und Sanitäreinrichtungen sowie die Errichtung einer Lagerfläche mit Freiüberdachung auf einer bereits versiegelten Fläche. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Ziele und Funktionen der bestehenden Pferdehaltungsanlagen gesichert werden.

Gemäß diesem Planungsziel entspricht die Zweckbestimmung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum / Pferdehaltung mit Pferdepension“ und der Festsetzung der im Folgenden aufgeführten Nutzungen:



Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1)

- Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum
- Pferdehaltung mit Pferdepension
- Aufenthalts- / Sozialraum

Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2)

- Lagerfläche mit Freiüberdachung
- betonierte Fläche für tierische Abfälle

Im Hinblick auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist es das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, negative Auswirkungen des Vorhabens zu begrenzen und durch grünordnerische Maßnahmen eine landschafts- und umgebungsverträgliche Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum zu gewährleisten. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung des südwestlichen und westlichen Teils des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ erreicht.

1.3 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden sein:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für das Plangebiet einschließlich einer nutzungsrechtlichen Anpassung
- Erhaltung der baulichen Substanz im Norden des Plangebietes
- Rückbau des noch vorhandenen Abrissgebäudes und Neubau als Ersatzbau in Form einer Lagerfläche mit Freiüberdachung für die Unterstellung und Nutzung der Anlagentechnik zur Betreibung der Pferdehaltung auf dem Gelände
- Sicherung der ordnungsgemäßen Ausführung aller Arbeiten auf dem Pferdegelände und dem Mehrzweckgebäude und der Außenanlagen.



2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum / Pferdehaltung mit Pferdepension“ umfasst die in der Flur 8 der Gemarkung Friedrichroda gelegenen Flurstücke 1973/6, 1973/7, 1973/8, 1973/9, 1973/10 und 1973/16 sowie zum Nachweis des Anschlusses an das öffentliche Straßenverkehrsnetz Teilflächen der Straßenparzelle „Am Mittelweg“ mit der Flurstücknummer 1973/13 und Teilflächen der Wegeparzelle südlich des Geltungsbereiches mit der Flurstücknummer 1973/12.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Osten | durch das Flurstück 1973/15 in der Flur 8 der Gemarkung Friedrichroda; |
| im Süden | durch die Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 1973/12 in der Flur 8 der Gemarkung Friedrichroda; |
| im Norden | durch die Straßenparzelle der Straße „Am Mittelweg“ mit der Flurstücknummer 1973/13 in der Flur 8 der Gemarkung Friedrichroda; |
| im Westen | durch das Flurstück 1973/5 in der Flur 8 der Gemarkung Friedrichroda |

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von 406 bis 411 Meter über NHN. Der tiefste Punkt liegt mit 406 Meter über NHN im Nordosten, der höchste Punkt mit 411 Meter über NHN im Südwesten des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,85 Hektar.



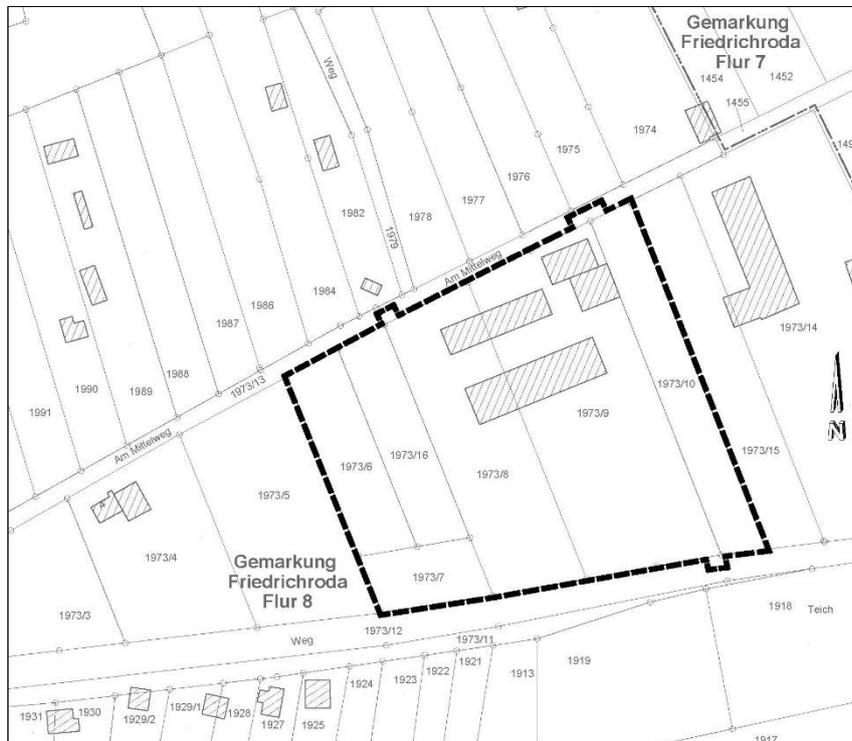


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben. Darüber hinaus ist bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Für die Stadt Friedrichroda existiert ein seit 2011 rechtskräftiger Flächennutzungsplan, das Plangebiet ist darin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum / Pferdehaltung mit Pferdepension“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss Nr. VI/2015/019 in seiner Sitzung am 19.03.2015 beschlossen.



Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Eine Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßige Lage, Form und Größe ist nicht erforderlich.



5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 formuliert im Kapitel 6.2 zur Land- und Forstwirtschaft: *„Land- und Forstwirtschaft sollen wichtige Beiträge zur Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaften, zur Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, des Klimaschutzes sowie zur Schaffung von Angeboten für Freizeit und Erholung leisten.“* (LEP 2025, S. 103)

Weiter heißt es: *„Die besondere Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung soll für Wertschöpfung und Arbeit in ländlich geprägten Räumen erhalten bleiben. Die vorhandenen Tierbestände sollen gesichert und unter Berücksichtigung der Naturkreisläufe regional ausgewogen gesteigert werden.“* (a.a.O., S. 103)

Neben der nachhaltigen Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen kommt der Tierhaltung eine weitere Rolle zu. Über den Stoffkreislauf Pflanze-Tier-Boden können pflanzliche Erzeugnisse durch Tiere veredelt werden und in Form von Dünger umweltverträglich verwertet werden. Nicht zu unterschätzen ist zudem die Verwertung von in der Landwirtschaft anfallender Gülle und Mist als Rohstoff für die Wärme- und Energieerzeugung in Biogasanlagen. (vgl. a.a.O., S. 104, 105)

5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Die im ländlichen Raum gelegene Stadt Friedrichroda bildet gemäß RP-MT 2011 das Grundzentrum des gleichnamigen Grundversorgungsbereichs, zu welchem neben der Stadt Friedrichroda mit ihren Ortsteilen das Gebiet der ehemaligen, bis 31.12.2019 selbstständigen Gemeinde Leinatal gehört (siehe RP-MT 2011: Karte 1-1 Raumstruktur). Gemäß Ziel 1-1 des RP-MT sind die Grundzentren *„als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln“*. (RP-MT 2011, S. 7)



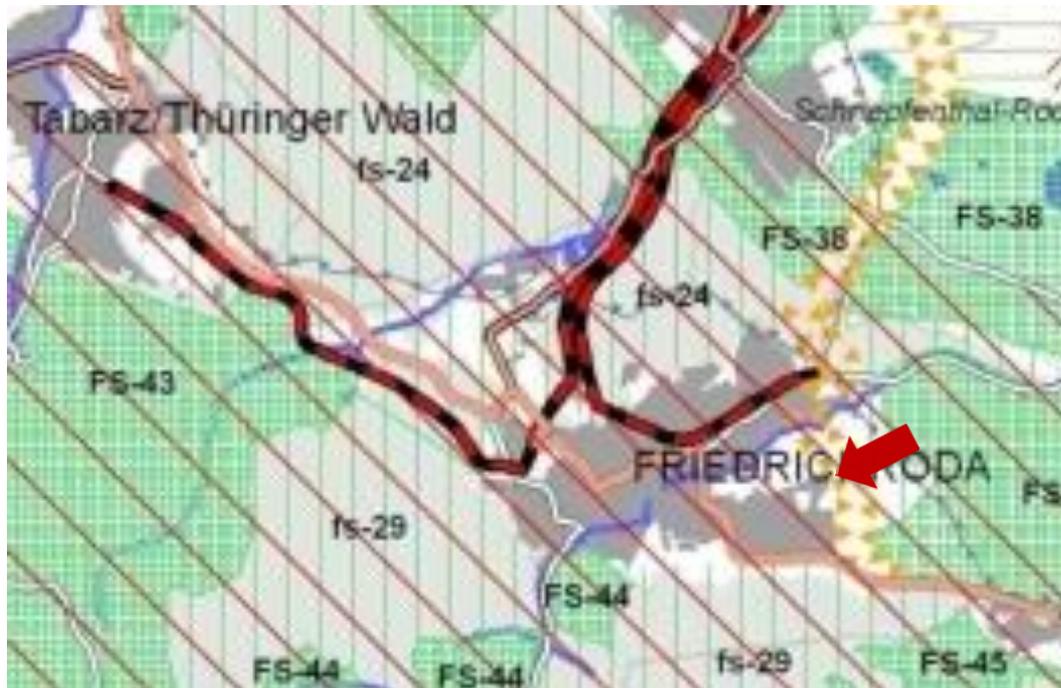


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011
Der rote Pfeil zeigt auf die Räumliche Lage des Plangebietes

Durch Friedrichroda führt die Bundesstraße 88 als überregional bedeutsame Straßenverbindung aus westlicher Richtung von Tabarz kommend nach Südosten über Ohrdruf nach Gräfenroda und schließt dort an die BAB 71 an.

Als regional bedeutsame Straßenverbindung ist die Verbindung von Friedrichroda über Wahlwinkel zur Anschlussstelle Gotha-Boxberg der BAB 4 in der Karte 3-1 Verkehr des RP-MT 2011 dargestellt. Bei dieser regional bedeutsamen Straßenverbindung handelt es sich um eine als Ziel (Z 3-3, RP-MT 2011, S. 33) verbindlich vorgegebene Straßenverbindung zur Sicherung der Anbindung des Grundzentrums Friedrichroda an die europäisch, großräumig und überregional bedeutsamen Straßenverbindungen.

Friedrichroda ist als Ort an einem Knotenpunkt mehrerer Schienenverbindungen (Bahnlinie Friedrichroda – Fröttstädt, Thüringerwaldbahn / Straßenbahn Gotha GmbH) in der o.g. Karte 3-1 Verkehr als Verknüpfungspunkt Bahn-Bahn sowie im Hinblick auf verkehrsträgerübergreifende, vielfältige und attraktive Umsteigebeziehungen als Verknüpfungspunkt Bahn-Bus (Anschluss an Regionalbuslinien der Nahverkehrsgesellschaft



des Landkreises Gotha mbH - NVG) ausgewiesen. An den Verknüpfungspunkten sollen gemäß Grundsatz 3-22 des RP-MT 2011 die einzelnen Linien des ÖPNV an innerörtlich zentral gelegenen Umsteigepunkten miteinander verbunden werden (G 3-22 RP-MT, S. 36).

In der Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 ist östlich von Friedrichroda eine Trassenfreihaltung zum Bau der Straße „Steiner Forst“ dargestellt, welche den Ort vom Durchgangsverkehr entlasten soll. Diese Trasse durchschneidet das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS 38 (Vorberge des Thüringer Waldes bei Waltershausen).

Südlich an Friedrichroda grenzt das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-44 (Talsystem Schilfwasser südlich Friedrichroda) an.

Nördlich, südöstlich und südwestlich ist die Stadt von den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung fs-24 (Vorberge des nordwestlichen Thüringer Waldes) und fs-29 (Thüringer Wald) umgeben.

Friedrichroda liegt als regional bedeutsamer Tourismusort im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“ und zählt im Landkreis Gotha zu denjenigen Orten, welche als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern sind.

5.3 Flächennutzungsplan (FNP 2011)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda aus dem Jahre 2011 weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Gemäß § 201 BauGB zählen neben Wiesen- und Weidewirtschaft und gartenbaulicher Erzeugung auch Einrichtungen zur Tierhaltung zum Begriff der Landwirtschaft, soweit das Futter auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. In diesem Sinne können die geplanten Nutzungen als Gärtnerei mit Pferdehaltung als landwirtschaftliche Nutzungen betrachtet werden und stehen somit im Einklang mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Im Beiplan 2 „Altlasten“ des FNP ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.



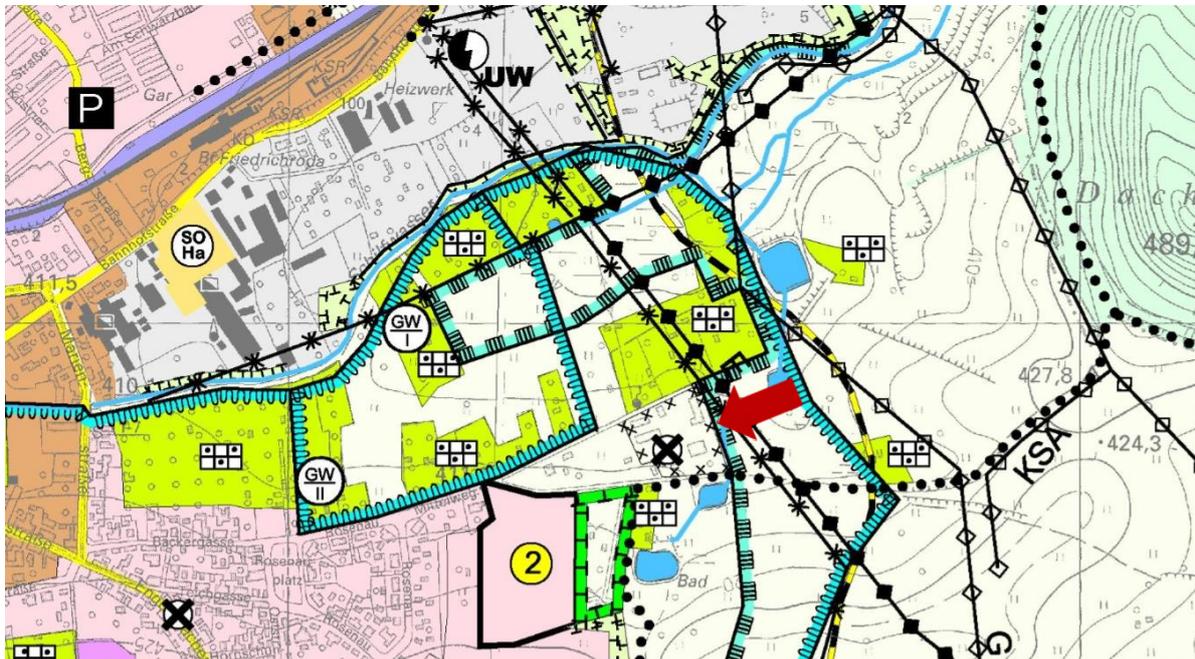


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda
Der rote Pfeil deutet auf das Plangebiet.

5.4 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Leina – Schilfwasser“ (Büro für Landschaftsplanung Beckert, 1997) maßgeblich. Das Plangebiet ist in der Karte Landschaftsstruktur der Kategorie „Siedlung, einzeln stehende Gebäude“ zugewiesen.





Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Leina – Schilfwasser“, Karte Landschaftsstruktur (Büro für Landschaftsplanung Beckert, 1997). Der rote Pfeil deutet auf das Plangebiet.

5.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet klammert die Ortslage Friedrichroda und damit auch das Plangebiet aus. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebiets. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in etwa 20 Meter Entfernung vom nordwestlichen Rand des Plangebietes die Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes. Die Schutzzonen dienen dem Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen. Entsprechende Vorgaben und Einschränkungen gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.





Abb. 6: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage der Schutzgebiete (grüne Punkte: Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“, grüne Schraffur: Naturpark „Thüringer Wald“, dunkelblau: Wasserschutzgebiet Schutzzone II, hellblau: Wasserschutzgebiet Schutzzone III, Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen). Der rote Pfeil deutet auf das Plangebiet.

6. PLANUNG

6.1 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen dazu, die in den Abschnitten 1.1 und 1.2 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt in Teil A über zeichnerische und in Teil B textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.



6.2 Allgemeine Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum / Pferdehaltung mit Pferdepension“ geschaffen.

Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten. Zielstellung ist es dabei insbesondere, negative Auswirkungen des Vorhabens zu begrenzen und die Lebensraumvielfalt des umgebenden Kulturlandschaftsraumes zu verbessern.

6.3 Vorhabenbeschreibung

Die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet das Nutzungskonzept der Vorhabenträgerin, aus welchem das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans entwickelt wurde.

Auf dem Gelände befinden sich im Bestand ein Mehrzweckgebäude, eine Pferdestallung sowie ein abrißbedürftiger Schweinestall.

Bei dem Mehrzweckgebäude handelt es sich um eine ehemalige Garage und Werkstatt. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine nutzungsrechtliche Änderung für dieses Gebäude. Ziel ist es, das Mehrzweckgebäude in Zukunft für verschiedene Ausstellungen und gesellschaftliche Veranstaltungen im Zusammenhang mit der selbstständigen Berufstätigkeit der Vorhabenträgerin sowie zur Unterbringung eines Aufenthalts-/Sozialraumes nutzen zu können.

Der Pferdestall mit seinen seitlichen offenen Anbauten soll erhalten bleiben, um die ordnungsgemäße Verpflegung und Versorgung der Tiere auch weiterhin zu gewährleisten. Der auffällige Schweinestall wird im Zuge der Überplanung abgerissen. An der gleichen Stelle erfolgt die Errichtung einer Lagerfläche mit Freiüberdachung als Ersatzneubau. Diese soll der Unterstellung und Nutzung der Anlagentechnik zur Betreibung der Pferdehaltung auf dem Gelände dienen. Der Neubau wird die gleichen Abmaße aufweisen wie der abzureißende Schweinestall.



Westlich von diesem Neubau ist die Schaffung einer betonierten Fläche (Dungplatte) für Pferdemist vorgesehen, um das Erdreich gegen Eindringen von Flüssigkeiten zu schützen und eine geordnete Abfuhr zu ermöglichen.

Weiterhin ist im östlichen Teil des Plangebiets die Schaffung von fünf PKW-Standplätzen für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen.



Abb. 7: Bestandsgebäude, Pferdestall (links) und Mehrzweckgebäude (rechts)



Abb. 8: Blick von der zentralen Zuwegung in das Plangebiet



Abb. 9 und 10: Schweinestall, wird im Zuge der Überplanung abgerissen



6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung (siehe hierzu Kap. 6.3 Vorhabenbeschreibung) werden für das Plangebiet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen.

6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1):

- Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum
- Pferdehaltung mit Pferdepension
- Aufenthalts-/Sozialraum

Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2):

- Lagerfläche mit Freiüberdachung
- betonierte Fläche für Pferdemit

6.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Plangebiet mit 0,5 festgesetzt, um eine der Art der baulichen Nutzung und der Lage am Stadtrand entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung der zur Verfügung stehenden Fläche zu ermöglichen sowie eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten.



b) Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird für die Gebiete SO 1 und SO 2 bedarfsgerecht mit 6,00 Meter festgesetzt.

Als untere Bezugshöhe in Meter über NHN wird für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen für das SO 1 die innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verlaufende Höhenlinie von 407 Meter über NHN und für das SO 2 die innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verlaufende Höhenlinie von 408 Meter über NHN (Höhen übernommen aus Geoproxy Thüringen, Abweichungen im Falle einer Geländevermessung möglich).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten um maximal 1,00 Meter ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Schornsteinköpfen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

6.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist in den Gebieten SO 1 und SO 2 unter Bezugnahme auf § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet; die Gebäudelänge darf höchstens 50 Meter betragen.

Die Festsetzung der mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen. Bei Festsetzung von Baugrenzen dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist eine geringfügige Überschreitung von 0,50 Meter im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Punkt 2.2 als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

6.5 Grünflächen

Die Flächen im Westen und Südwesten des Geltungsbereiches sind entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten angestrebten Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festgesetzt. Um eine Sicherung der Ziele und Funktionen der Pferdehaltung nachhaltig zu gewährleisten, ist die Fläche als unversiegelte Freifläche einschließlich des aufstehenden Gehölzbestandes dauerhaft zu



erhalten und zu pflegen. Entsprechend der Zweckbestimmung der Fläche als „Pferdekoppel“ ist eine Reitfläche für Pferde innerhalb dieser Fläche als zulässig.

6.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A bezeichneten Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Damit sollen der Arten- und Biotopschutz gewährleistet, der Klimaschutz unterstützt und nicht zuletzt das charakteristische Landschaftsbild erhalten werden.

Die in der Planzeichnung mit den Buchstaben B, C und D bezeichneten Flächen sind als unversiegelte Freiflächen einschließlich des aufstehenden Gehölzbestandes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ziel dieser Festsetzung ist der dauerhafte Erhalt der randlichen Eingrünung des Geländes.

Grundstückseinfriedungen aus Koniferenhecken sind aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Landschaftsraum als nicht zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung hat zudem das Ziel, standortfremde Gehölze zurückzudrängen und anstelle dessen im Falle von Heckeneinfriedungen standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen, welche der Avi- und Insektenfauna Lebensraum und Nahrung bieten.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.7.1 Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind unter B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen formuliert. Diese Festsetzungen haben das Ziel, durch Beschränkung maximaler Größen und Höhen von



Werbeanlagen die Verträglichkeit von Werbeanlagen mit der durch ländliche Bebauung geprägten näheren Umgebung des Plangebietes zu gewährleisten.

6.7.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unter B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt, dass straßenbegleitende Einfriedungen mit Zäunen eine Höhe von 1,80 Meter über der Oberkante der Fahrbahn nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung soll zur Verträglichkeit der Grundstückseinfriedungen mit der ländlich geprägten näheren Umgebung des Plangebietes beitragen.

6.8 Erschließung

6.8.1 Verkehr

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Straße „Am Mittelweg“ an. Entlang des südlichen Randes des Geltungsbereiches verläuft ein unbefestigter Weg. Ein Zufahrtsweg auf den innerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücken 1973/9 und 1973/10 verbindet diese beiden Wegeparzellen miteinander. Die Zufahrt im Bereich der Straße „Am Mittelweg“ dient als Zufahrt für alle Kraftfahrzeuge zum Zweck des Be- und Entladens und der Personenbeförderung.

Im Plangebiet werden fünf PKW-Stellplätze für Beschäftigte und Besucher eingerichtet. Die Lage dieser Stellplätze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die Straßenbreite im nordöstlichen Einfahrtsbereich beträgt ca. 8,95 Meter, um die Zufahrt für größere Fahrzeuge oder Fahrzeuge mit Anhänger zu erleichtern.

Die weiteren Straßenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben eine Breite von 4,00 Meter und sind nicht durch Straßenborde eingegrenzt. Sämtliche Kreuzungsbereiche sind mit einem Winkel von 90 Grad ausgebildet.

Im Bereich der öffentlichen Straße „Am Mittelweg“ ist Straßenbeleuchtung vorhanden, innerhalb des Plangebiets befindet sich Beleuchtung an den bestehenden Gebäuden.



Die Belange des Brandschutzes sind im Zuge der konkreten Umsetzung des Vorhabens mit dem Amt für Brandschutz des Landkreises Gotha abzustimmen. Als Feuerwehruzufahrten sind die beiden auf das Gelände führenden Einfahrten im Nordosten und Südosten des Plangebiets vorgesehen. Mit einer Breite von 4,00 Meter, bzw. 8,95 Meter im Einfahrtsbereich sind sie für das Einfahren von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.



Abb. 11: Unbefestigter Weg südlich des Plangebietes



Abb. 12: Blick vom Plangebiet auf die Zufahrt
„Am Mittelweg“



Abb. 13: Blick vom Plangebiet auf den vorhandenen
Erschließungsweg auf dem Flurstück 1973/10



Abb. 14: Blick in östlicher Richtung auf das
angrenzende Flurstück 1973/15



6.8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet fällt in den Zuständigkeitsbereich des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“. Laut Aussage des Zweckverbandes ist das Grundstück bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, der bestehende Hausanschluss kann auch weiterhin genutzt werden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die in der Straße „Am Mittelweg“ verlaufende Versorgungsleitung DN 90 PE.

Weiterhin befinden sich die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück der zu erhaltenden und umzunutzenden Bestandsbebauung:

- Trinkwasser mit einem Anschluss PE DN 32
- eine abflusslose massive Grube für das gesammelte Schmutzwasser
- ein Elektroanschluss der Energieversorgung Inselsberg GmbH Waltershausen.

Bezüglich der Bereitstellung von Löschwasser kann die rechtlich geforderte Menge von 48 m³/h über 2 Stunden durch die vorhandenen und gekennzeichneten Hydranten aus dem Trinkwassernetz bezogen werden.

Im Plangebiet befindet sich keine öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“. Ebenso ist ein Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungseinrichtung momentan nicht möglich.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dächern wird in Wassertonnen aufgefangen, der übrige Niederschlag versickert auf natürliche Weise auf dem Gelände. Auf der Grenze zwischen den Flurstücken 1973/10 und 1973/15 befindet sich eine Zisterne für das anfallende Schmutzwasser (Lage im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet). Dieser Behälter wird über den Wasser- und Abwasserzweckverband durch Subunternehmen entsorgt und abgefahren.

Auf dem Gelände ist kein Erdgasanschluss vorhanden, außerdem ist eine bereits am Mast verlegte Freileitung der Telekom nicht angeschlossen.

Die elektrotechnische Versorgung erfolgt durch die EVI GmbH Waltershausen über eine Versorgungsleitung (NAYY x 150), welche in der Straße „Am Mittelweg“ liegt.



6.9 Altlasten

Im Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda ist das Plangebiet als nachrichtlich eingetragene Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Das Gebiet zählt zur Kategorie „Altstandort“ und ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) mit der ID 03599 unter der Bezeichnung „Mittelweg“ aufgeführt.

7. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes (Garage und Werkstatt) zu einem Mehrzweckgebäude mit Aufenthalts- und Sanitäreinrichtungen sowie die Errichtung einer Lagerfläche mit Freiüberdachung anstelle eines bestehenden baufälligen Schweinestalls. Außerdem ist westlich von diesem Neubau die Schaffung einer betonierten Fläche für Pferdemit vorgesehen, um das Erdreich gegen Versickerungen zu schützen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Ziele und Funktionen der bestehenden Pferdehaltungsanlagen gesichert werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft oder des Menschen verbunden, es kommt nicht zu einer Steigerung des Versiegelungsgrades oder zum Verlust von Gehölzen.

7.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln. Im Umweltbericht sind die ermittelten erheblichen Auswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.



Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der erforderliche Mindestinhalt des Umweltberichts wird durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben.

Die Umweltprüfung bündelt dabei alle weiteren, für das Vorhaben auf der Ebene der Bauleitplanung ggf. notwendigen umwelt- und naturschutzfachlichen Prüfungs- und Planungsinstrumente:

- die nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung unter besonderer Berücksichtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG erforderliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens für Mensch und Natur zu begrenzen und mittels grünordnerischer Festsetzungen eine hohe Lebensqualität im Plangebiet und eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Eingriffsregelung die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt zu erfassen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im besiedelten und unbesiedelten Bereich an. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, für unvermeidbare Eingriffe werden nach Ausschöpfung des Minimierungsgebots Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt. Hierzu erfolgt im Abschnitt 7.5 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und erhalten damit Rechtswirksamkeit. Dazu können gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Flächen oder Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich auf den Baugrundstücken selbst, im sonstigen Plangebiet oder auf externen Ausgleichsflächen angeordnet werden.



7.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Raumordnungsgesetz (ROG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über Natur und Landschaft (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BIMSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)

Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gültigen Fassung.

7.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet klammert die Ortslage Friedrichroda und damit auch das Plangebiet aus.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten. Nordöstlich des Ortes befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 206 „Wiesen um Waltershausen und Cumbacher Teiche“ in etwa 1,3 km Entfernung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).



Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes. Die Schutzzone II beginnt etwa 20 Meter nordwestlich des Plangebietes. Die Schutzzonen dienen dem Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen. Entsprechende Vorgaben und Einschränkungen gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Leina – Schilfwasser“ (Büro für Landschaftsplanung Beckert, 1997) maßgeblich. Das Plangebiet ist in der Karte Landschaftsstruktur der Kategorie „Siedlung, einzeln stehende Gebäude“ zugewiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friedrichroda aus dem Jahre 2011 weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Gemäß § 201 BauGB zählen neben Wiesen- und Weidewirtschaft und gartenbaulicher Erzeugung auch Einrichtungen zur Tierhaltung zum Begriff der Landwirtschaft, soweit das Futter auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. In diesem Sinne können die geplanten Nutzungen als Gärtnerei mit Pferdehaltung als landwirtschaftliche Nutzungen betrachtet werden und stehen somit im Einklang mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Im Beiplan 2 „Altlasten“ des FNP ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.



7.3 Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundlage der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Dabei werden schutzgutbezogen der aktuelle Zustand, die zu erwartenden Umweltauswirkungen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erläutert. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen aufgrund der Komplexität zwangsläufig Wechselwirkungen, die berücksichtigt werden. Querverweise sollen Wiederholungen vermeiden.

Die Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet und im Umfeld können allgemein in der Bauphase und bzw. oder in der Nutzungsphase auftreten:

Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei Baumaßnahmen üblichen Maß an Lärm, Staub und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehr, Lagerung von Erdmaterial, Baustoffen und Geräteteilen, Bodenverdichtung und Entfernen von Vegetation etc..

Langfristige Auswirkungen nach Überplanung des Gebietes

Die langfristigen Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich einzustufen. Veränderungen gehen in erster Linie von der Nutzungsänderung des Mehrzweckgebäudes und vom Ersatz des Schweinestalls durch eine überdachte Lagerfläche aus. Vorhandene Grünstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Die Abdichtung der Fläche zur Lagerung der tierischen Abfälle stellt keine über das bestehende Maß hinausgehende Versiegelungsmaßnahme dar. Vielmehr soll das Grundwasser in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes nachhaltig vor Verunreinigung geschützt werden.



7.3.1 Naturraum, Relief, Geologie

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet gehört wie das gesamte Stadtgebiet Friedrichroda zur naturräumlichen Einheit "Waltershäuser Vorberge", die ein vielfach gegliedertes Berg- und Hügelland darstellen. Die höchsten Erhebungen befinden sich im Süden mit 620 m (Tannenkopf) und 633 m (Körnberg) über NN, die Niederungen des "Schilfwassers" am Fuße des Reinhardtsberges (483 m) liegen bei ca. 380-400 m über NN.

Das Relief des Geltungsbereichs fällt gleichmäßig von 411 m ü. NN in der südwestlichen Ecke auf 406 m ü. NN in der nordöstlichen Ecke. Die geologische Struktur des Planungsraumes ist durch Sedimente des Buntsandsteins geprägt.

Durch die Nutzungsartenänderung des Gebäudes und die Errichtung einer Überdachung anstatt des baufälligen Stalls werden weder der Naturraum, noch das Relief oder der geologische Untergrund verändert oder beeinträchtigt, zumal das Plangebiet infolge der Nutzung als vorbelastet anzusehen ist.

Schutzgut Naturraum / Relief / Geologie:

Das Schutzgut wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

7.3.2 Boden / Fläche

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Boden wird erheblich vom anstehenden Gestein, vom Wasserhaushalt und dem Relief bestimmt. Durch Zersetzung des Sandsteins entstanden Tonminerale, die eine Abdichtung des Bodens im Untergrund gegen Sickerwasser bewirken und zu Staunässe führen. Als Bodenarten sind Braunerden, Anmoor- und Stagnogleye aus Ton-, Schluff- und Sandstein anzutreffen. Die natürliche Ertragsfähigkeit und die Filter- und Pufferfunktion sind als gering, Wasserspeichervermögen, Archivfunktion und Naturnähe sind als mittel zu bewerten.



Die Bestandsbebauung einschließlich der Wegebefestigungen sind als Vorbelastungen des Schutzgutes Boden zu bewerten. Der bestehende, nicht ausreichend abgedichtete Sammelplatz für den Pferdemist stellt eine Beeinträchtigung für Boden und Grundwasser dar und soll zukünftig abgedichtet werden. Darüber hinaus wird das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens und des damit im Zusammenhang stehenden Wasserhaushalts nach sich ziehen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Vermeidung: Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden soll die Inanspruchnahme von Boden / Versiegelung auf das unerlässliche Maß beschränkt werden.

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf Boden und Wasser ist die Dungplatte unter dem Misthaufen so zu befestigen, dass die Versickerung und damit die Verunreinigung des Bodens und Grundwassers verhindert werden.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen wird empfohlen, die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässig auszubilden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist zu sichern und wiederzuverwenden (gemäß DIN 18915 und ZTVLa-StB 99). Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere in der näheren Umgebung des Plangebiets zu vermeiden. Nach Ende der Bauphase ist der Boden zu lockern.

Schutzgut Boden:

Es sind keine Beeinträchtigungen für Boden und Flächenverbrauch zu erwarten.



7.3.3 Wasser

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Grundwasser

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich lt. Landschaftsplan in einem Gebiet mit mittlerer Grundwasserneubildung und mittlerem nutzbaren Grundwasserdargebot. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist mittel. Das Plangebiet liegt im Bereich der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes, die Zone II grenzt nordwestlich mit einem Abstand von nur 20 m an das Plangebiet.

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 7.3.2 Boden / Fläche verwiesen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung durch Pferdemit ist die vorhandene Abdichtung/Dungplatte zu erneuern. Der als Vorbelastung zu wertende bestehende Versiegelungsgrad wird nicht weiter erhöht, es ist keine zusätzliche Versiegelung geplant. Nachteilige Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im näheren Umfeld des Plangebietes (Richtung Südost) befindet sich eine Reihe von Teichen, die in das „Schilfwasser“ entwässern. Das Schilfwasser ist ein Gewässer II. Ordnung und durchfließt Friedrichroda von Südwest nach Nordost. Es gilt als stark beeinträchtigt, sowohl Wasserqualität als auch Gewässerstruktur sind stark belastet.

Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern zu erwarten.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf Boden und Wasser ist die Dungplatte unter dem Misthaufen so zu befestigen, dass die Versickerung und damit die Verunreinigung des Bodens und Grundwassers verhindert werden.



Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen wird für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen. Somit werden die Versiegelung und auch die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß beschränkt.

Regenwasser

Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Freiflächen der Grundstücke – sofern erforderlich, durch Rückhaltung verzögert – zur Versickerung zu bringen. Regenwasser der Dachentwässerungen soll möglichst in Zisternen gesammelt und für die Grünanlagenpflege verwendet werden.

Schmutzwasser

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Zisterne zur Sammlung des anfallenden Schmutzwassers. Dieser Behälter wird über den Wasser- und Abwasserzweckverband durch Subunternehmen entsorgt und abgefahren. Ein Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungseinrichtung ist momentan nicht möglich.

Schutzgut Wasser:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zieht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser nach sich.

7.3.4 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Planungsraum gehört zum schwach kontinental getönten Übergangsklima der Waltershäuser Vorberge mit klimatischen Besonderheiten (kollin-submontan). Aus meteorologischer Sicht fallen die relativ hohen Niederschläge am nördlichen Rand des Thüringer Waldes (Station Friedrichroda: durchschnittlicher Jahresniederschlag 914 mm) gegenüber denen im Thüringer Becken (Station Gotha: 557 mm) auf, die sich um mehr als 350 mm unterscheiden. Die Jahresdurchschnittstemperaturen sind verhältnismäßig hoch und



entsprechen mit 7,2 Grad Celsius fast den Bedingungen der Kreisstadt Gotha. Südwestliche Winde sind im Planungsraum vorherrschend.

Eine überregional und regional bedeutsame Klimaleitbahn verläuft entlang der von Südwest nach Nordost gestreckten Tallage des Schilfwassers, eine weitere von Nordwest nach Südost durch die Ortslage; beide sichern den Kaltluftabfluss.

Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet in einer Tal- und Kessellage mit witterungsbedingter Bildung von Kaltluftseen. Friedrichroda ist gefährdet durch Inversionswetterlagen, die Nebelhäufigkeit ist erhöht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird kaum Veränderungen der Oberflächenstruktur nach sich ziehen. Der Versiegelungs- und Bebauungsgrad bleibt unverändert bzw. nimmt geringfügig ab, der prägende Baumbestand bleibt erhalten, so dass nicht mit klimatischen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf Klima und Luft wird insbesondere durch die Erhaltung der Bestandsbäume und den Verzicht weiterer Versiegelung erreicht.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7.3.5 Tiere und Pflanzen

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,85 Hektar befindet sich am östlichen Rand der Ortslage an der Straße „Am Mittelweg“. Im Norden schließen sich Grünland und Kleingärten



an, im Osten befindet sich ein weiteres landwirtschaftliches Einzelanwesen. Die Flächen westlich, östlich und südlich des Plangebietes werden als Grünland genutzt.

Der Bestandsplan „Biotoptypen“ (siehe Abb. 15) zeigt, dass die nördlichen Bereiche der Flurstücke 1973/8 und 1973/9 überwiegend versiegelt sind. In diesem Bereich befinden sich die vorhandenen Bestandsgebäude (9131) sowie befestigte (9216) als auch unbefestigte (9214) Erschließungswege. Nördlich der Bestandsgebäude ist entlang der Straße „Am Mittelweg“ eine gestaltete Grünanlage mit Sträuchern (9311) vorhanden.

Im südlichen Teil des Flurstück 1973/9 befindet sich ein Reitplatz. Hierbei handelt es sich um eine unversiegelte Fläche (9214), die von einem massiven Zaun umgeben ist. Um den Reitplatz herum und entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein grasreicher ruderaler Saum frischer Standorte (4711) ausgebildet, der von Einzelbäumen (6400), Baumgruppen (6310) und einer Baumreihe (6320) begleitet wird. Besonders hervorzuheben ist eine Gruppe aus alten Buchen und Hainbuchen, eine Birkenreihe und einzelne Weiden. Des Weiteren sind Pflaumen, Fichten und Haselnuss vertreten, an der südlichen Zufahrt stehen Kastanien.

Auf den Flurstücken 1973/6, 1973/16 sowie auf den zentralen Flächen des Flurstücks 1973/8 befindet sich mesophiles Grünland (4223), welches als Pferdekoppel genutzt wird. Lediglich in den Randbereichen der Fläche sind vereinzelte Gehölze vorhanden.

Auf dem Flurstück 1973/10 befindet sich ein befestigter, jedoch nicht versiegelter Wirtschaftsweg (9214), der die Haupteinschließung des Geländes darstellt und von grasreichen Säumen (4223) begleitet wird. Im Südosten ragt ein schmaler Streifen der angrenzenden Pferdekoppel des Nachbarn (4223) ins Plangebiet hinein.





BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN

<u>BIOTOPTYPEN</u>		<u>BAUMARTEN</u>	
	4223 mesophiles Grünland - Pferdekoppel	B	Birke
	4711 grasreiche ruderal Säume frischer Standorte	Bi	Birne
	9311 gestaltete Grünanlage mit Sträuchern	Bu	Buche
	9131 landwirtschaftliches Einzelanwesen	F	Fichte
	9214 Wirtschaftswege unversiegelt	FA	Feld-Ahorn
	9216 Wirtschaftswege versiegelt	H	Haselnuss
	6310/6320/6400 Baumgruppe/Baumreihe/Einzelbaum	Hb	Hainbuche
<u>ALLGEMEINE ANGABEN</u>		K	Kastanie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	P	Pflaume
	Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer	SA	Spitz-Ahorn
	Gebäudebestand	W	Weide

Abb. 15: Bestandsplan der Biotoptypen im Plangebiet





Abb. 16: Pferdekoppel Richtung Westen



Abb. 17: Fläche für Pferdemist (Dungplatte)



Abb. 18 und 19: Gehölzbestand am südlichen Rand des Geltungsbereiches, Reitplatz

Die vorgefundenen Biotop dienen neben den hier gehaltenen Pferden vor allem Wirbellosen als Gesamtjahreslebensraum, Nahrungsbiotop und Winterquartier. Dies gilt auch für die von Insektenarten abhängigen Vertreter höherer Position der Nahrungskette, überwiegend der Avifauna, welche in den Gehölzbeständen entsprechende Nahrungs- und Nistmöglichkeiten vorfinden. Es kommen keine seltenen Tier- und Pflanzenarten vor.

Im Plangebiet und seiner nahen Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von EG-Vogelschutzgebieten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Schaffung einer abdichtenden Dungplatte ist für den Schutz des Grundwassers erforderlich. Im Zuge der Planung sind keine über das bestehende Maß



hinausgehenden Versiegelungen oder Verluste von Gehölzstrukturen oder Einzelbäumen zu erwarten. Der Abriss des auffälligen Schweinestalls könnte für am oder im Gebäude brütende Vögel oder Fledermäuse möglicherweise zu Beeinträchtigungen führen, weshalb im Vorfeld eine Begehung und falls erforderlich eine Vergrämung der Tiere vorzunehmen ist. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden nicht über das bereits bestehende Maß hinaus beeinträchtigt.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist der raumwirksame Gehölzbestand des Plangebietes zu erhalten.

Zur *Vermeidung* artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG ist der Stall vor seinem Abriss nach Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen und das Ergebnis der Untere Naturschutzbehörde anzuzeigen. Bei Vorliegen von Brutstätten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7.3.6 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Friedrichroda. Das Gelände neigt sich flach nach Nordosten zum Schilfwasser. Der Naturraum "Waltershäuser Vorberge" ist um Friedrichroda herum geprägt von bewaldeten Hügeln und Grünlandnutzung im Tal.



Die nächstgelegene höchste Erhebung bildet der Dachsberg mit 489,8 m ü.NN im Osten des Plangebietes.

Das Landschaftsbild der Umgebung des Plangebietes ist vielgestaltig und reicht von dem benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen (Reste ehem. LPG) mit Reitplatz über Kleingärten, die Teichkette mit Ufergehölzen, ausgedehnten Grünlandflächen bis zum Wald auf den Höhenzügen. Landschaftsbildprägend und von hohem Erlebniswert sind laut Landschaftsplan die Grünflächen östlich des Plangebietes, das Umfeld der Teiche mit naturnahem Ufergehölzbestand sowie der bewaldete Dachsberg.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist anthropogen überformt und kleinteilig strukturiert. Es wird von einem landwirtschaftlichen Gebäudebestand mit Zuwegung im Nordosten am Mittelweg, als Pferdekoppel genutztem Grünland und Gehölzbeständen im Süden charakterisiert. Das Plangebiet dient überwiegend der Tierhaltung, der Reitplatz dient der Erholungsnutzung. Aufgrund seiner Lage am Übergang zur siedlungsnahen Landschaft mit den Teichen sowie dem an das Grünland anschließenden Wald mit Wanderwegen ist das Gebiet gut für die naturnahe Erholung geeignet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat eine Nutzungsänderung eines Gebäudes und den Abriss und Ersatz eines Stalles durch einen überdachten Lagerplatz zum Ziel. Das Landschaftsbild wird sich dadurch nicht wesentlich verändern.

Die Ausstattung und Erreichbarkeit des östlich angrenzenden Landschaftsraumes mit der Teichkette, dem Grünland und dem Wald als Gebiet zur siedlungsnahen Erholung wird nicht beeinträchtigt.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Vermeidung* negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist der raumprägende Baumbestand zum Erhalt festgesetzt.



Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Erholungseignung verbunden. Die Nutzungsänderung revitalisiert das Gebäude und ermöglicht eine neue Erholungsnutzung.

7.3.7 Mensch

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch und die Erholungseignung aus. Die Nutzungsänderung des Mehrzweckgebäudes zur Ausrichtung von Veranstaltungen steigert die Erholungsnutzung. Der Abriss des baufälligen, einsturzgefährdeten Stalls im Zusammenhang mit dem Ersatz durch eine Lagerfläche mit Freiüberdachung sichert die hier arbeitenden Personen und ermöglicht eine gesunde Arbeitsatmosphäre. Vorhandener raumbildender Gehölzbestand bleibt erhalten.

Baubedingt kann es Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen geben, die sich jedoch aufgrund der kurzen Dauer und der Randlage nicht nachteilig auf den Menschen auswirken.

Durch die Ausstellungs- und Veranstaltungsnutzung kann es vereinzelt zur Zunahme des Anliegerverkehrs auf der Straße „Am Mittelweg“ kommen, eine signifikante Erhöhung der bereits bestehenden verkehrsbedingten Lärmbelastung und Schadstoffimmission ist jedoch nicht zu erwarten. Aufgrund der ländlichen Umgebung aus Grünland und Gärten ist auch nicht mit einer erheblichen Lärmbelastung durch die Veranstaltungsnutzung zu rechnen.

Visuelle Beeinträchtigungen sind bei der Höhenbegrenzung der Überdachung auf 6 m nicht zu befürchten.



b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Verringerung* möglicher visueller Beeinträchtigungen des Menschen werden sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Höhe der Gebäude verbindlich festgesetzt. Zudem soll durch die Erhaltung der gebietsprägenden Gehölze, als auch durch die festgesetzte zusammenhängende Grünfläche (Pferdekoppel) eine wirksame Begrünung des Objektes bewahrt und attraktive, erholungswirksame Freiräume ausgebildet werden.

Schutzgut Mensch:

Mit dem Vorhaben gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen einher.

7.3.8 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler bekannt, die den Regelungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unterliegen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Da archäologische Funde im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG) verwiesen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.



7.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Beispielsweise sind das Vorkommen bestimmter Tier- und Pflanzengesellschaften oder das Wachstum der Pflanzen in starkem Maße von Boden, Wasserhaushalt und Klima abhängig. Bodenveränderungen beeinflussen Pflanzen und Tiere. Das Klima hat starke Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise auf die Grundwasserneubildungsrate, und vor allem auch auf lebende Organismen.

Meist haben die Umweltfaktoren auch unmittelbaren Einfluss auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen. Übermäßige Bodenversiegelungen oder die Unterbrechung von klimarelevanten Frischluftschneisen durch Bebauung können das Ortsklima nachhaltig negativ beeinflussen und so die Lebensqualität des Menschen verschlechtern. Aber auch Emissionen aus Gewerbe- oder Industriegebieten und Straßenverkehr können sowohl den Menschen als auch die umweltrelevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna beeinträchtigen. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind in der Regel auf gebaute Anlagen – das können sowohl Gebäude, Lagerplätze als auch technische Anlagen wie Stromtrassen oder Straßen sein – zurückzuführen. Die Auswirkungen auf den Menschen können sowohl positiv (z. B. Arbeitsplatzsicherheit, angenehme Architektur), aber auch negativ sein, wenn Blickbeziehungen gestört oder verbaut werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum / Pferdehaltung mit Pferdepenion“ sind jedoch keine erheblichen Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter und ihrer Wirkungsgefüge zu erwarten.

7.4 Status-quo-Prognose, Planungsalternativen

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Planungsgebietes ohne die Realisierung der Planung betrachtet. Wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht realisiert wird, bliebe das Objekt unverändert und es würden keine Veranstaltungen stattfinden können. Der Stall müsste zu seiner Erhaltung grundlegend saniert werden.



Im Rahmen der Alternativenprüfung ist zu untersuchen, ob das Ziel des Bebauungsplanes, das selbst nicht in Frage gestellt wird, auch auf einem anderen Weg erreicht werden kann.

Die Umwidmung vorhandener Räumlichkeiten zu einem Veranstaltungsraum ist im Zusammenhang mit den Nutzungen (Gärtnerei, Pferdehaltung, Pferdepenion, Reitplatz, Aufenthalts-/Sozialraum) zu betrachten. Eine solche Kombination ist nur im Plangebiet gegeben.

7.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bestandsaufnahme im Plangebiet wurde auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 1999) erstellt. Die Eingriffsbewertung stützt sich in der Bilanzierung auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005). Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können. Beides ist hier nicht der Fall.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zieht keine Eingriffe nach sich, die ausgeglichen werden müssten. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz entfällt.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Große Teile im Süden und Westen des Geltungsbereiches wurden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel festgesetzt. Diese Grünfläche ist als unversiegelte Freifläche einschließlich des aufstehenden Gehölzbestandes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese Festsetzung soll einerseits die Pferdehaltung nachhaltig gewährleisten, andererseits das Grünland und den prägenden Gehölzbestand erhalten, welche sowohl für die Tierwelt, das Kleinklima, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild bedeutend sind.

Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A bezeichneten Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Damit soll der Arten- und Biotopschutz



gewährleistet, der Klimaschutz unterstützt und nicht zuletzt das charakteristische Landschaftsbild erhalten werden.

Die in der Planzeichnung mit den Buchstaben B, C und D bezeichneten Flächen sind als unversiegelte Freiflächen einschließlich des aufstehenden Gehölzbestandes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ziel dieser Festsetzung ist der dauerhafte Erhalt der randlichen Eingrünung des Geländes.

Grundstückseinfriedungen aus Koniferenhecken sind aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Landschaftsraum nicht zulässig. Diese Festsetzung hat außerdem das Ziel, standortfremde Gehölze zurückzudrängen und anstelle dessen im Falle von Heckeneinfriedungen standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen, welche der Avi- und Insektenfauna Lebensraum und Nahrung bieten.

Weitergehende Empfehlungen und Hinweise

Die Dungplatte ist so zu befestigen, dass eine Versickerung und damit eine Verunreinigung des Bodens und Grundwassers verhindert werden.

Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

Bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (wassergebundene Wegedecke, Drainfugenpflaster, Natursteinpflaster) zur Verwendung kommen.

Regenwasserabfluss von Dachflächen sowie Drainagewasser sollen möglichst zur Regenwassernutzung in Zisternen gesammelt werden oder im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes weitgehend in den Freiflächen zur Versickerung gebracht werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG ist der Stall vor seinem Abriss nach Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen und das Ergebnis der Untere Naturschutzbehörde anzuzeigen.



7.7 Zusätzliche Angaben

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden die flächendeckende Biotoptypenkartierung (2018) und der Landschaftsplan „Leina – Schilfwasser“ (Büro für Landschaftsplanung, Beckert, 1997) herangezogen. Die Bilanzierung stützt sich auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Realisierung von Festsetzungen des Bebauungsplanes überwacht die Bauaufsichtsbehörde. Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Es wird empfohlen, den Erhalt des Gehölzbestandes und das Verbot zur Grundstückseinfriedung mit Koniferen zu kontrollieren.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.8 Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungsformen Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum sowie Pferdehaltung mit Pferdepension sowie die Einrichtung eines Aufenthalts-/Sozialraumes. Ziel ist die Änderung der Nutzungsart eines Mehrzweckgebäudes und der Ersatz eines baufälligen Stallgebäudes durch eine offene Lagerfläche mit Überdachung in den gleichen Abmaßen. Die bereits als Pferdekoppel genutzte Freifläche aus Grünland, Grassäumen und Gehölzen ist als Grünfläche festgesetzt, wobei der gesamte vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Die Fläche des Misthaufens ist zum Schutz von Boden und Grundwasser mit einer durchgängig abdichtenden Dungplatte aus Beton auszustatten.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter verbunden.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



8. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches ca. **8.464 m²**

davon:

Baugebiet (SO) ca. 3.379 m²

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 1.690 m²

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern ca. 825 m²

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen ca. 63 m²

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 801 m²

Grünfläche Zweckbestimmung Pferdekoppel ca. 5.034 m²

davon:

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern ca. 2.727 m²

Verkehrsfläche: ca. 51 m²

9. KOSTEN

Der Stadt Friedrichroda entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen „Gärtnerei mit Ausstellungsfläche und Veranstaltungsraum / Pferdehaltung mit Pferdepension“ keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch die Vorhabenträgerin getragen.



HINWEIS

Vorstehende Begründung ist Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Friedrichroda, den

.....

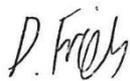
Thomas Klöppel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 INGENIEURGESELLSCHAFT, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Februar 2020

Planverfasser:



Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)



Anke Scheffler

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)



Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich aus.

Friedrichroda, den

.....

Thomas Klöppel
Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Friedrichroda, den

.....

Thomas Klöppel
Bürgermeister

