

**Gräfenwarth
Ortsteil von Schleiz**

Landkreis Saale-Orlakreis
Land Thüringen

**Teil II Umweltbericht zum
Bebauungsplan**

**„An der Sperrmauer“
Gemarkung Gräfenwarth**

**Verfahrensschritt:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

in der Fassung vom Januar 2019

Vorhabensträger:

Saaleland Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Obj. Bleiloch KG, Geroldsgrün

Verfasser:

Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Inhaltsübersicht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.1 Beschreibung der Umwelt im Planbereich	3
1.2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes	3
1.3 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	4
1.4 Beschreibung der Planung	4
1.5 Rechtsgrundlagen	5
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Schutzgut Klima/Luft	6
2.2 Schutzgut Boden	6
2.3 Schutzgut Wasser	8
2.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere	8
2.5 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)	9
2.6 Schutzgut Fläche	10
2.7 Schutzgut Landschafts- bzw. Siedlungsbild	11
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Projektes	12
3.1 Prognose bei Durchführung	12
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung	13
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	13
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	13
4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zur forstrechtlichen Eingriffsregelung	14
4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	14
5. Standortwahl und alternative Planungsmöglichkeiten	16
6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	17
7. Zusätzliche Angaben	
7.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	18
7.2 Maßnahmen zur Überwachung	18
7.3. Zusammenfassung	18
8. Entwurfsverfasser	19

1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Beschreibung der Umwelt im Planbereich

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Planungsregion „Ostthüringen“, Lkr. Saale-Orla-Kreis.

Das Plangebiet liegt im Thüringer Schiefergebirges. Naturräumlich zählt der Untersuchungsraum als Teil des Oberen Saaletals zur naturräumlichen Untereinheit „Ostthüringisch-Vogtländische Hochflächen (= Ostthüringer Schiefergebirge) (410).

Das Plangebiet befindet sich zudem im Geltungsbereich des Naturparks (NP) „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“.

1.2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das rund 19.700 m² große Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ufer des Stausees in der Gemarkung Gräfenwarth (Stadt Schleiz).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern:

Flur 6 890/43 (Teilfläche), 890/6 Gem. Gräfenwarth, 1008/4 (Bereich der Kreisstraße).

Folgende weitere Flurnummern sind betroffen und befinden sich im Eigentum der Saaleland Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Obj. Bleiloch KG, Geroldgrün: TF 890/44, TF 890/14, TF 890/42, die Flurstücke Flur-Nr 1227/1 und 1227 Gemarkung Gräfenwarth Flur 6 sowie das Flurstück Flur-Nr. 890/5 Flur 6.

Desweiteren sind folgende Flurnummern betroffen: Flur-Nr. 890/13 (Teilfläche), Flur-Nr. 1008/3 und Flur-Nr. 1008/2. Diese befinden sich im Privateigentum (Gerullis).

Außerdem ist eine Teilfläche des Segelclubgeländes betroffen (TF Flur-Nr. 890/36). Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Fa. Vattenfall und wird an den Segelclub Turbine Bleiloch e.V. verpachtet.

Beschreibung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:

Geplantes Ferienhausgebiet Bereich 1227/1

Für diesen Bereich existiert ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan „Bistro und Camping an der Bleilochtalsperre“. Die Flächen wurden für eine spätere Bebauung in ihrer zukünftigen Geländegestalt bereits angelegt. Derzeit wird die Fläche als geschotterte Fläche genutzt. Neben dem Bestandsgebäude (Ehem. Köstritzer Haus) sind die Flächen größtenteils befahrbar oder werden als Lagerflächen genutzt.

Geplantes Ferienhausgebiet Bereich 1227 und 890/5

Die beiden betroffenen Flurnummern 1227 sowie 890/5 sind im Kataster als Waldflächen genutzt. Es handelt sich dabei um einen Jungmischwald mit den hauptsächlichsten Arten Buche, Eiche, Ahorn.

Das Gelände fällt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze um ca. 4%. Es liegt in etwa zwischen 434,00 und 439,00 m ü. NN.

Außerdem fällt es insgesamt auf die ganze Länge nach Süden. Es liegt in etwa zwischen 434,00 und 431,50 m ü. NN entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze fällt das Grundstück auch um ca. 5,00 m von Ost nach West. Es liegt in etwa zwischen 435,65 und 430,50 m ü. NN.

Im westlichen Grundstücksbereich/Grundstücksmitte wird das Grundstück auf ca. 60 m Länge durch eine Geländeerhebung (Höhenunterschied von ca. 5,00 m) charakterisiert.

Es befindet sich etwa auf Grundstücksmitte am westlichen Grundstücksrand eine bauliche Anlage (Toilettenanlage). Dieses kleine Gebäude kann im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen oder umgenutzt werden.

Zukünftig öffentlich genutzte Flächen im Norden (Verkehrsflächen bzw. ruhender Verkehr)

Der für die spätere öffentliche Nutzung vorgesehene Bereich wird derzeit schon in Teilbereichen als Verkehrsfläche (1008/3 und 1008/2) genutzt. Hier befinden sich ein Privatweg bzw. privat genutzte Stellplätze mit Privatzufahrt.

Das Flurstück 890/42 (TF) ist als Wald definiert (späterer öffentlicher Parkplatz).

Das Flurstück 890/14 (TF) ist als Gartenland genutzt (spätere Verkehrsfläche).

Das Flurstück 890/44 (TF) ist ebenfalls als Erschließungsfläche (Schotterfläche) genutzt (späterer privater Parkplatz).

1.3 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Obere Saale“, welches mit Wirkung vom 10.02.1965 durch den ehemaligen Rat des Bezirkes Gera, Beschluss-Nr. 8-3/65 unter Schutz gestellt wurde.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Geltungsbereich des Naturparks (NP) „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“.

Es befinden sich keine amtlich-geschützten Biotop, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Geltungsbereiches.

FFH- und SPA-Gebiete sind ebenfalls nicht existent.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Feuchtfelder, Weiher, Tümpel bzw. sonstige schützenswerte Oberflächengewässer oder andere besonders geschützte Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. § 3030 BNatSchG fehlen.

Eine spezifische artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist bislang nicht durchgeführt worden und ist auch nicht erforderlich.

Innerhalb der Fläche sind keine Altlasten oder Bau- und Bodendenkmale bekannt.

1.4 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „...sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ (Entwicklungsgebot). Da der Stadt Schleiz kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorzeitigen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB.

Die Ausweisung des Sondergebiets gemäß § 10 BauNVO ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung für ein Ferienhausgebiet zu ermöglichen. Der südliche Bereich des Geltungsbereichs wurde durch die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen als Musterstandort für innovative Ferienhäuser thüringenweit ausgewählt.

Innerhalb dieses Bereichs ist eine überwiegend fußläufige Erschließung geplant.

Im nördlichen Bereich werden Verkehrsflächen geschaffen. Es wird ein öffentlicher Parkplatz angelegt. Außerdem führt ein Fuß- und Radweg durch das Plangebiet. Zusätzlich ist ein öffentlicher Platz mit Informationsmöglichkeiten sowie einer Buswendschleife vorgesehen.

Im nordwestlichen Bereich ist eine weitere Verkehrsfläche für private Stellplätze ange-dacht sowie die Schaffung einer Außenterrasse im Bereich der vorhandenen gastro-nomischen Einrichtung.

Stellplätze, Wege und Zufahrten sollen in den privat genutzten Flächen unbefestigt bleiben oder mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Schotterra-sen, Ökopflaster) so zu befestigen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, um unnötige Beein-trächtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das not-wendige Maß zu beschränken.

1.5 Rechtsgrundlagen

Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung zu Grunde ge-legt:

1. Baugesetzbuch (BauGB, Stand 15.09.2014)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO, Stand 23.01.1990)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV, Stand 18.01.1990)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO, Stand 13.03.2014)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 15.09.2017)
6. Thüringer Naturschutzgesetz (ThüNatSchG, Stand 30.08.2006, geä. 15.07.2015)
7. Thüringer Wassergesetz mit Nebenbestimmungen (ThrWG, Stand 18.08.2009)

Im § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzu-führen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksich-tigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beizufü-gen (§ 2a, Satz 3 BauGB). Zusätzlich sind die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfüllen (z.B. zusätzliche Schutzgüter Fläche, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, Untersuchung der Wechselwirkungen der Wirkpfade, Monitoring).

Im § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine men-schenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funkti-onstfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nut-

zungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders geschützter Tierarten.

Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde seitens der Planer eine Ortsbegehung in Kombination mit einer Luftbildauswertung durchgeführt, um die aktuellen Nutzungsmuster und Vegetationsbestände zu erfassen. Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsänderung bewertet.

Es liegt für das Gebiet ein Landschaftsplan vor.

2.1 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Gebiet liegt in einem atlantisch-kontinental geprägten Klima. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 550 und 1.200 mm. Das Klima ist verhältnismäßig kühl und relativ feucht. Kaltluftströme sind in diesem Bereich keine bekannt. Es liegen keine Immissionsgutachten über Luftschadstoffe für den Untersuchungsraum vor, da keine schädlichen Emissionen bekannt sind.

Der Geltungsbereich übernimmt keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluft- bzw. Frischluftstromes.

Baubedingte Auswirkungen:

Es ist mit kurzzeitigen Beeinträchtigungen während der andauernden Bauzeiten (Erschließung bzw. Einzelbebauungen) zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs und durch Staubentwicklung insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen sind möglich, jedoch nicht zu vermeiden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse. Aufgrund der Verminderung der Frischluftproduktion ändert sich das Kleinklima. Es ist dennoch nicht mit Temperaturerhöhungen aufgrund von stärkerem Aufheizen und Rückstrahlungen zu rechnen. Die neue Bebauung wird das Zirkulieren der Luftströme nicht wahrnehmbar beeinflussen. Die geplante Eingrünung der Fläche mit Hecken und Bäumen, sowie der Erhalt der vorhandenen Baumgruppen wirken sich eingriffsmindernd auf die Versiegelungen.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt auf der Höhenlage von ca. 431,00 - 445,00 m ü. NN am Bleilochstausee. Die Geologie im Planungsgebiet ist durch Sedimente der Tonschiefer und Grauwacken bestimmt. Das Gebiet befindet sich im Bereich sandig, lehmiger vielfach grus- und steinhaltiger, saurer Braunerde.

Gefährdete, seltene, schützenswerte oder natürliche Böden (z.B. Torfe) liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Obere Saale“. Laut § 56b Absatz 1 Nr. 2 Thüringer NatG ist es verboten, Aufschüttungen und Auffüllungen, die über den in § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ThürNatG genannten Umfang hinausgehen, vorzunehmen oder die Bodengestalt in sonstiger Weise zu verändern.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu beachten. Der anfallende, unbelastete Bodenaushub ist mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand zwischenzulagern. Anfallender Unterboden ist nach Möglichkeit im Plangebiet zu verwerten.

Der Boden im Planungsgebiet ist laut Altlasteninformationssystem des Freistaates Thüringen frei von Schadstoffen und es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Gemäß § 2 des Thür. Bodenschutzgesetzes sind die Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung vorliegt, der zuständigen Behörde mitzuteilen. Mit Hinweis auf Art. 8 Abs. 1-3 DSchG wird auf die Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern verwiesen.

Entsprechend § 1 BBodSchG sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden. Dies bedeutet, dass bereits in der Planungsphase die Aspekte der Minimierung/Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und der Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden entsprechende Berücksichtigung finden müssen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung kommt es zu einer Veränderung der Bodenstruktur.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten im Zuge der Erschließung sowie der Errichtung von baulichen Anlagen, Zuwegungen u.ä. ist der natürliche Oberboden separat zu gewinnen und für den späteren Wiedereinbau vor Erosion geschützt zu lagern.

Unbelasteter Erdaushub ist weitestgehend im Geltungsbereich wieder zu verwenden.

Primärversiegelungen und bauzeitliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenstruktur sind auf das technisch/ technologisch notwendige Maß zu beschränken.

Das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden im Zuge der Baumaßnahme hat grundsätzlich unter Beachtung der Festlegungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die, durch die Baumaßnahme bedingte Versiegelung und Aufschüttung, führt zu einer nachteiligen Veränderung des Bodenhaushalts, da der Boden in seiner Funktion als Lebensraum verloren geht sowie das Bodengefüge zerstört wird.

Die Bodenversiegelung ist daher so gering wie möglich zu halten.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 550 und 1.200 mm.

Ortsspezifische Ausführungen zu Kenntnissen über das Grund- bzw. Schichtwasser sowie die Grundwasserfließrichtung liegen nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des, von der Saale angestauten, Bleilochstausees. Der höchste Wasserstand (Hochwasserziel) des Stausees liegt bei 410,30 m NN.

Die Grenze zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bleilochstalsperre liegt südlich des Geltungsbereiches. Das Plangebiet selbst wird von den Bestimmungen des Überschwemmungsgebietes nicht tangiert.

Die Talsperre dient dem Hochwasserschutz, der Energieerzeugung und der Wasserspeicherung. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie direkt angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Baubedingte Auswirkungen:

Schadstoffeintrag durch Betriebs- und Schmierstoffe bzw. durch Kühlmittel während der Bauphase ist unwahrscheinlich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahme ist von einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen, da aufgrund der Versiegelungen die Regenversickerung minimiert und damit auch die natürliche Verdunstung verringert wird.

Eine Veränderung des Grundwasserspiegels ist nicht zu erwarten.

Auf dem Gelände anfallendes Niederschlagswasser ist von der Fläche so abzuleiten, dass es zu keiner Verschärfung des Abflusses kommt. Es darf zu keiner Verschlechterung für Unterlieger durch zusätzlich anstehendes Niederschlagswasser kommen. Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

2.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Beschreibung:

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Obere Saale“. Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb noch angrenzend an ein Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Unter den heute herrschenden Standortbedingungen wären die Flächen am Bleilochstausee vorwiegend mit Hainsimsen-Buchenwäldern des Hügel- und Berglandes bestanden. Die potentiell natürliche Vegetation ist jedoch unter dem Einfluss des Menschen weitgehend durch Ersatzgesellschaften verdrängt worden. Im Bereich des Bebauungsplangebietes handelt es sich um einen Jungwald mit den Hauptarten Rotbuche, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, Birke bzw. um einen Aufwuchs mittlerer Ausprägung (nördlicher Bereich).

Geschützte Vorkommen der Fauna oder geschützte Pflanzen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine bekannt.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es zeitlich auf wenige Tage begrenzt zu Lärmbelästigungen und Erschütterungen. Über mehrere Wochen halten sich Personen und Fahrzeuge auf der Fläche auf. Dadurch kann es zu Fluchtreaktionen von Tieren kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt mit den Folgen, dass diese Flächen als Lebensraum verloren gehen.

Aufgrund der vorhandenen geringen Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Artenschutz und für die Lebensräume, jedoch unter Berücksichtigung der besonderen Lage im Landschaftsschutzgebiet, ist eine mittlere Eingriffsschwere anzunehmen.

Der Eingriff erfolgt innerhalb einer Waldfläche und demzufolge ist der Ausgleich nach dem Thüringischen Waldgesetz zu bemessen. Ein entsprechender Rodungsantrag liegt vor. Die für einen Ausgleich vorgeschlagenen Flächen befinden sich derzeit noch in der Prüfung durch die Forstbehörde. Nach einer abschließenden Bescheidung durch die Forstbehörde wird der erforderliche Ausgleich in die Begründung aufgenommen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme werden die neugepflanzten Hecken und Laubbäume neuen Lebensraum für Tiere bilden.

Die Pflanzen und Tiere in der Umgebung des Plangebietes bleiben von den geplanten Änderungen unberührt.

2.5 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)

Beschreibung:

Das Gebiet ist bereits als ein Naherholungsraum mit touristischen Angeboten im Regionalplan ausgewiesen. In der Umgebung des Untersuchungsgebietes entfällt der größere Flächenanteil auf Wasser- und Waldflächen, welche in hohem Maße der Erholung dienen. Lärmbeeinträchtigungen, die auf das Grundstück wirken, sind aufgrund der vorhandenen angrenzenden Erholungsräume unwahrscheinlich. Lediglich im Norden verläuft eine Straße entlang der Geltungsbereichsgrenze.

Baubedingte Auswirkungen:

Beschränkt auf wenige Wochen kann es während des Baubetriebes zu geringfügigen Lärmbelastungen durch Baustellenverkehr und durch Bauarbeiten kommen. Vermeidbare Lärmbeeinträchtigungen werden vermieden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Es wird von keinen relevanten Beeinträchtigungen ausgegangen, aufgrund der großen Entfernung zur bestehenden Bebauung und die Einbettung in die vorwiegend bewaldete Umgebung. Der anfallende Zufahrts- und Parkverkehr der täglichen Nutzung wird als nicht erheblich betrachtet.

Vom Verkehr ist die Fläche weitgehend unbeeinflusst, da die öffentliche Straße nur im Norden den Geltungsbereich tangiert. Das Sondergebiet wird zum Schutz vor Lärm und Emissionen in eine Grünfläche mit lärmabsorbierenden Pflanzungen eingebunden. Zusätzlich ist die Baufläche mit ausreichend Abstand zur Straße angeordnet, so dass schädliche Auswirkungen auf den Menschen ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der auszugehen geringen Lärm- und Immissionsbeeinträchtigung sind keine detaillierten Aufzeichnungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Bei der Prüfung inwieweit Erholungs-, Natur- und Landschaftsraum verloren geht, ist im Umkehrschluss festzustellen, dass gerade der Aufenthalt auf diesem Grundstück, positiv zu bewerten ist und sich deshalb für ein Ferienhausgebiet besonders eignet. Gerade im Zusammenhang mit den westlich gelegenen, bereits als Erholungsfläche dienenden Flächen (z.B. das Gelände des Segelclubs) oder die bereits, ebenfalls westlich gelegenen, bestehenden Ferienwohnungen oder Wochenendhäuser können das vorhandene Angebot erweitern.

Durch die geplante Maßnahme werden der Bevölkerung keine Freiflächen entzogen. Es entsteht keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

2.6 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Flächengröße von ca. 19.700 m².

Flächenbilanz

Sondergebietsfläche	8.680 m ²
Ver- und Entsorgung, privat	210 m ²
Verkehrsfläche, öffentlich	3.290 m ²
Geh- und Radweg	1.245 m ²
Stellplätze	525 m ²
Verkehrsflächen, privat	740 m ²
Grünfläche, öffentlich	590 m ²
<u>Grünfläche, privat</u>	<u>4.420 m²</u>
Plangebiet Gesamt	19.700 m ²

Bebauung

Im Bebauungsplan ist auf einer Flächengröße von 8.680 m² eine Sondergebietsfläche ausgewiesen. In diesem Bereich sind 2.765 m² als max. bebaubare Grundfläche festgesetzt. Die nicht bebaubaren Flächen werden als Erschließungs- bzw. Grünflächen genutzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Es werden ca. 5.000 m² als Verkehrsflächen für Straßen, öffentl. Geh- und Radweg, Buswendeschleife und öffentlicher Platz sowie für Stellplätze festgesetzt. Diese Flächen werden zukünftig versiegelt sein.

Private Verkehrsflächen

Stellplätze, Wege und Zufahrten sollen unbefestigt bleiben oder sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Schotterrasen, Ökopflaster) so zu befestigen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, um unnötige Beeinträchtigungen des Bodens und der

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Grünflächen

Auf weiteren 5.000 m² werden Grünflächen festgesetzt.

Baubedingte Auswirkungen:

Weitere zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, z.B. durch Baustellenzufahrten und Lagerplätze, sind derzeit nicht ersichtlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet über die Kreisstraße K555 während der Bauzeit erschlossen werden kann bzw. es können die bereits schon vorhandenen Privatwege und Privatflächen genutzt werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Flächennutzungen können in unterschiedlichen Eingriffstypen „dauerhaft versiegelt“ und „dauerhaft teilversiegelt“ unterteilt werden. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich zum Teil um Waldflächen bzw. um bereits als Verkehrsflächen genutzte Flächen.

2.7 Schutzgut Landschafts- bzw. Siedlungsbild

Beschreibung:

Die Landschaft soll nach ihrer Strukturvielfalt, Natürlichkeit und Eigenart bewertet werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Thüringer Mittelgebirges im Landschaftstyp der gewässerreichen Waldlandschaft, die von einer walddreichen ackergeprägten Kulturlandschaft umgeben wird. Die Landschaft „Oberes Saaletal“ folgt dem Flusslauf der Saale und ist ein tief eingeschnittenes, zum größten Teil von Talsperren und Ausgleichsbecken ausgefülltes Tal, das in die Hochfläche des Thüringer Schiefergebirges um ca. 200 m tief eingeschnitten ist. Das Plangebiet selbst befindet sich auf einem nach Süden geneigten Hang und weist in seiner Mitte eine Erhöhung auf. In der Umgebung entfällt der größere Flächenanteil auf Wasser- und Waldflächen, welche in hohem Maße der Erholung dienen.

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen, die die Baustelle in der Landschaft ersichtlich machen, sind auf wenige Wochen begrenzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Westlich angrenzend sind bereits Wochenendhäuser vorhanden. Das zu untersuchende Grundstück bildet eine Verlängerung der westlichen Bebauung bzw. steht in Verbindung mit der Kreisstraße.

Durch bauliche Festsetzungen (keine glänzenden Fassaden) und Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes wird das vorhandene Landschaftsbild durch die geplanten Veränderungen des Bebauungsplanes nicht zerstört oder negativ beeinträchtigt. Es ist beabsichtigt, die Ferienhäuser in landschaftsgebundener Bauweise zu errichten.

Der Kompensationsbedarf bezüglich des Landschaftsbildes wird nicht rechnerisch ermittelt, da gemäß § 15 Abs.2 (BNatSchG) die Verpflichtung besteht, Gebäude einzugrünen. Aus diesem Grund gibt es zur Eingrünung entsprechende Festsetzungen mit Pflanzgeboten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet existieren keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte keine Erheblichkeiten zu erwarten.

3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Projektes

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Wird der vorliegende Bebauungsplan nicht rechtskräftig, bleibt die Bestandssituation unverändert bzw. verschlechtert sich sogar, da von einem zunehmenden Verfall des bestehenden Gebäudes auszugehen ist, welches keinen einladenden bzw. attraktiven Charakter für Besucher der Bleilochstalsperre vermitteln würde.

Die vorhandene Bebauung (Imbissgaststätte, die bis Anfang der 90er Jahre genutzt wurde), weist einen schlechten Bauzustand auf. Das Gebäude ist auf einer nicht gedämmten, bewehrten Bodenplatte gegründet und in leichter Holzkonstruktion mit Zementfaserplattenverkleidung errichtet. Als Dacheindeckung wurden Wellasbestplatten verwendet. Wandaufbauten sowie Fenster entsprechen nicht den geforderten Normen hinsichtlich des Wärmeschutzes. Die vorhandene Bebauung kann somit nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden. Durch die Tatsache, dass das Gebäude seit mehr als 20 Jahren nicht genutzt wurde, sind erhebliche Schäden vorhanden. Im Bereich des Geländeversprungs in Richtung Straße befindet sich eine Stützmauer, die nur noch bedingt standfest ist und somit die Verkehrssicherheit erheblich beeinträchtigen könnte.

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würde auch weiterhin eine Gastronomie im Bereich der Staumauer fehlen. Ebenso würden keine touristischen Angebote. Wird der vorliegende Bebauungsplan nicht rechtskräftig, bleibt die Bestandssituation unverändert bzw. verschlechtert sich sogar, da auch weiterhin keine zusätzlichen touristischen Angebote für Freizeit und Erholung an der Bleilochstaumauer entwickelt werden können, wie im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) „Thüringer Meer“ vorgesehen und gewünscht.

Außerdem ist dieser Standort für die geplante Mustersiedlung im Rahmen der IBA Bauausstellung am Ankerort Sperrmauer definiert. Dieses Vorhaben könnte sonst, bei Nichtführung des B-Planverfahrens zur Erlangung eines Baurechts, an diesem Standort nicht realisiert werden.

Bei nicht Realisierung des Vorhabens würden die durch die geplante Bebauung erfolgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht eintreten. Das Grundstück würde weiterhin in Teilflächen langfristig als Wald genutzt werden.

3.2 Prognose bei Durchführung des Projektes

Die geplanten Ferienhäuser erweitern das bestehende Angebot für Tourismus und Erholung der näheren Umgebung im Bereich der Sperrmauer.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung zwar verändert, aber nicht im Wesen zerstört. Durch bauliche Festsetzungen und Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes wird das vorhandene Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Im Geltungsbereich kommt es zum Verlust von vorhandenen Freiflächen durch die Aufschüttung und Versiegelung des Bodens und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Mit der Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes ist eine touristisch positive Entwicklung für den Bereich an der Bleilochstaumauer vorhersehbar.

Das Gebiet ist bereits als ein Naherholungsgebiet mit touristischen Angeboten im Regionalplan ausgewiesen. Im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) „Thüringer Meer“ erfüllt der Standort die „Anforderungen für Tore zum Thüringer Meer“. Dem Standort kommt damit eine herausragende Bedeutung zu.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden die vorgenannten Anforderungen erfüllt bzw. in idealer Weise ergänzt, wodurch die Notwendigkeit und Dringlichkeit des Bebauungsplanes begründet ist.

Durch die unmittelbare Nähe zur Staumauer der Bleilochstalsperre ist der Standort nicht nur ein besonderer Anziehungspunkt für Besucher aus nah und fern, sondern auch Knotenpunkt von Wander- und Fahrradwegen. Als weitere Angebote zur aktiven Betätigung bieten sich u.a. Staumauer- und Kraftwerksbesichtigungen an.

Der Standort ist als einziger auf dem Territorium der Stadt Schleiz als „Tor zum Thüringer Meer“ definiert. Dieser touristische Anlaufpunkt ist zugleich jener, welcher einer Anschlussstelle der Autobahn A9 am nächsten liegt.

Aufgrund der Lage des Grundstückes, nämlich in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wochenendhäusern, ergibt sich ein städtebaulicher/ortsräumlicher Zusammenhang, so dass die geplante Anlage nicht losgelöst in der landschaftlichen Umgebung liegt, sondern an vorhandene Bebauung angebunden werden könnte.

Durch das Anpflanzen von Hecken, den Erhalt vorhandener Baumgruppen und eine geringe Versiegelung in den Zufahrten und Parkflächen, wird der notwendige Eingriff auf ein Minimum reduziert und die Fläche durch neue Grünstrukturen und Nutzungen aufgewertet.

Nach der Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs- / Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen und der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Umwelt, Naturhaushalt und Landschaftsbild.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Für das Vorhaben werden daher Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Grundsatzes getroffen wie folgt:

- Wahl eines geeigneten Standorts

Die Planung fügt sich an das bereits vorhandene und angrenzende Wochenendhausgebiet an. Eine Prüfung anderer geeigneter Flächen ist demnach nicht erforderlich.

- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von bestehenden ökologischen Strukturen und dem Naturhaushalt sichern den Erhalt von Natur und Landschaft.
- Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu beachten. Anfallender Unterboden ist nach Möglichkeit im Plangebiet zu verwerten.
- Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten.

Die Maßnahme der Ferienhausarchitektur beschränkt sich auf 3 Baufelder. Innerhalb dieser Felder entwickelt sich die Bebauung. Es wird die Form eines Langhauses gewählt. Diese Art des Bauens bedeutet einen geringeren Flächenverbrauch mit einer Bündelung von Infrastruktur u.ä. im Vergleich zu einer möglichen Bebauung mit vielen Einfamilienhäusern.

- Stellplätze, Wege und Zufahrten sollen im Bereich der privat genutzten Flächen unbefestigt bleiben oder sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Schotterrasen, Ökopflaster) so zu befestigen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Die Festsetzung dient der Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt werden.
- Erforderliche neue Kabel werden als Erdkabel ausgeführt. Auf die Verlegung neuer Freileitungen wird verzichtet.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zur forstrechtlichen Eingriffsregelung

Der Eingriff erfolgt in Teilbereichen innerhalb einer Waldfläche und demzufolge ist der Ausgleich nach dem Thüringischen Waldgesetz zu bemessen. Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung liegt der Behörde bereits vor.

Die für einen forstrechtlichen Ausgleich vorgeschlagenen Flächen befinden sich derzeit noch in der Prüfung durch die Forstbehörde. Nach einer abschließenden Bescheidung durch die Forstbehörde wird der erforderliche Ausgleich in die Begründung bzw. in den Umweltbericht aufgenommen.

Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung ist eine funktionsgleiche Ausgleichsaufforstung innerhalb von 2 Jahren nach bestandskräftiger Genehmigung durchzuführen.

4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Ausweisung des Baugebiets wird ein Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet. Bisher wurde das Gelände in Teilflächen als Waldfläche bzw. als Verkehrsflächen genutzt.

Gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit § 1 Abs. 3 im BauGB ist der Ausgleich gesetzlich festgelegt. Gemeinden sind verpflichtet, die naturschutzfachlichen Eingriffsregelungen anzuwenden und so ihrer Verantwortung für den Erhalt von Natur und Landschaft, sowie der größtmöglichen Schonung der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden.

Der Eingriff wird auf ein erforderliches Maß beschränkt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert.

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich nach dem Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ und der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens vom Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, des Freistaates Thüringen.

4.3.1 Bewertung des Ausgangszustands

Es liegen keine geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Gemäß der o.g. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens ist das Plangebiet in folgende Biotoptypen zu untergliedern (s. auch Anlage 1 Darstellung Bestand):

- 4223 – Grünland, extensiv genutzt
- 4700 – Grünland
- 4712 – Lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren fr. Böden
- 6223 – Trockengebüsch
- 7510-101 Buchenmischwald
- 8202 – Sonstige Aufschüttungsflächen mit Bewuchs < 40%
- 9139 – Einzelanwesen (Sonstiges), ca. 177 m²
- 9214 – Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt)
- 9216 – Wirtschaftsweg, versiegelt
- 9219 – sonstige gestaltete Anlagen
- 9280 – Verkehrsbegleitgrün

4.3.2 Bewertung der Eingriffsflächen

Gemäß der o.g. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens unterteilt sich die Fläche nach dem Planungseingriff in folgende Biotoptypen (s. auch Anlage 2 Darstellung Planung):

- 4223 – Grünland, extensiv genutzt
- 4712 – Lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren fr. Böden
- 4733 – sonstige Staudenfluren
- 6110 – Feldhecke, überwiegend Büsche
- 6120 – Feldhecke, überwiegend Bäume
- 7510-101 Buchenmischwald
- 9130 – Gebäude
- 9214 – Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt)
- 9215 – Parkplätze
- 9280 – Verkehrsbegleitgrün

4.3.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rund 19.700 m².

Bei der Bilanzierung wurde die Maßnahme in 2 Bereiche unterteilt, um eine Unterscheidung der Eingriffe, die zum einen aus den öffentlichen Maßnahmen resultieren und in Eingriffe, die aus der geplanten Ferienhausnutzung resultieren.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes zu unterlassen oder so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen. Für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu Grunde zu legen.

Es ergibt sich, wie der folgenden Berechnung (s. auch Anlage 3 und 4) zu entnehmen ist, ein nahezu ausgeglichener Flächenäquivalent. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen kann ein positiver Flächenäquivalent von ca. 251 erzielt werden und der Eingriff als ausgeglichen gewertet werden.

5 Standortwahl und alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Schleiz verfügt im Ortsteil Gräfenwarth über keinen Flächennutzungsplan. Ein Aufstellungsverfahren ist nicht eingeleitet worden.

Da seitens der Stadt Schleiz ein gesamtträumliches Konzept fehlt, ist aus regionalplanerischer Sicht folgendes wichtig:

Der Standort ist im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) „Thüringer Meer“ als „Tor zum Thüringer Meer“ definiert.

Auf Initiative des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft sowie in enger Kooperation von IBA Thüringen und Stiftung Baukultur Thüringen soll ein besonderer Entwicklungsimpuls für den Tourismus im Freistaat ausgelöst werden. Ziel ist es, durch eine neue Form von Ferienhausarchitektur die vorhandenen landschaftlichen Qualitäten und gute, moderne Architektur miteinander zu vereinen. Hierfür wurde ein Wettbewerbsverfahren vorbereitet, das anspruchsvolle Lösungen für zwei geplante gewerbliche Ferienhaussiedlungen am Thüringer Meer suchte.¹

Im Rahmen einer Potenzialanalyse und Vor-Ort-Begehungen wurden im Spätsommer 2017 verschiedene Standort- und Akteurskonstellationen durch Vertreter des TMWWDG, des TMIL, der IBA Thüringen und der Stiftung Baukultur auf ihre Eignung für das geplante weitere Verfahren evaluiert.

Im Jahr 2019 findet im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in Thüringen eine Werkschau statt, um den gegenwärtigen Arbeitsstand der IBA Thüringen 2012 - 2023 zum Thema StadtLand zu zeigen. Ein Themengebiet der IBA ist es dabei, innovative Ideen für eine zeitgenössische Ferienhausarchitektur zu präsentieren.

In den letzten Jahren wurde für die Region ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erstellt, welches sich in der Umsetzung befindet. Hierbei sind vielschichtige vernetzte touristische Angebot für die Tourismusregion „Thüringer Meer“ angedacht.

Als geeigneter Standort für eine modellhafte Ferienhausarchitektur ist deshalb die Region „Thüringer Meer“ befunden, da hier in besonderer Weise die für Thüringen typischen naturräumlichen Qualitäten von „Wasser“ und „Wald“ zusammenkommen.

Seit Herbst 2017 engagiert sich die IBA Thüringen zusammen mit der Stiftung Baukultur Thüringen als Ideengeber für eine gewerbliche Ferienhausansiedlung in dieser Region. Im Rahmen eines interdisziplinären Werkstattverfahrens, welches im März 2018 stattgefunden hat, wurden die vorbereitenden Grundlagen für eine Wettbewerbsauslobung zur Findung einer innovativen Ferienhausarchitektur an zwei ausgewählten Standorten geschaffen, wobei der vorliegende Standort einer der beiden Auswahlorte

¹ s. auch <https://www.iba-thueringen.de/projekte/baustelle/neubauen-provinzmoderne>, Zugriff am 07.06.2018

darstellt. Als Standorte für die geplante Mustersiedlung am Ankerort Sperrmauer wurden die Flur-Nr. 1227 und Flur-Nr. 890/5 in der Gemarkung Gräfenwarth definiert. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Saaleland Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Obj. Bleiloch KG, die bereits erfolgreich Vorprojekte am Standort entwickelt hat. Der Eigentümer ist offen und engagiert für weitere Entwicklungen im Sinne des Projektziels und des REK.

Der Standort ist zudem als „Zentraler Ankerort“ im REK ausgewiesen und bietet somit weiteres Potenzial für private und öffentliche Investitionen im Sinne des REK.

Der Architekturwettbewerb fand im Sommer 2018 statt. Ziel dabei war es, Prototypen modellhafter Ferienhäuser zu finden, die zeitnah realisiert werden sollen, um zur Werk-schaueröffnung im Frühjahr 2019 einen entsprechenden Beitrag modellhafter Ferienhäuser zeigen zu können.

Bei der Preisverleihung am 06.10.2018 erhielt das Büro Elke und Florian Voigt, Leipzig, den 1. Preis für die Konzeption eines Langhauses am Standort „Sperrmauer“ (s. auch unter Pkt. 3.1. Städtebaulicher Entwurf).

Gegenüber der Vorentwurfsplanung des Bauleitverfahren wurde in den nun vorliegenden Unterlagen die Bereiche hinzugenommen, auf denen weitere öffentliche Maßnahmen geplant sind (Parkplatz, Buswende u.ä.). Diese Planungen liegen nördlich der geplanten Ferienhausarchitektur und befinden sich zum überwiegenden Teil auf Flächen des bereits genannten Investors. Zusätzlich befindet sich ein öffentlicher Geh- und Radweg in der Planung (von Gräfenwarth kommend parallel zur Kreisstraße), der den vorliegenden Bebauungsplan berührt bzw. durchkreuzt. Zusätzlich ist ein öffentlicher Platz mit Informationsmöglichkeiten sowie einer Buswendeschleife vorgesehen. Dieser Bereich wird dem geplanten Bistrotgebäude vorgelagert, wobei das Gebäude neben der Nutzung als Bistro weitere öffentliche Nutzungen (Verkaufsraum regionaler Produkte, Informationspunkt, öffentl. WC-Anlage) mit aufnehmen könnte.

Die genannten Maßnahmen entsprechen alle den Zielen des REK.

Mit der Realisierung des B-Planes werden die vorgenannten Anforderungen erfüllt bzw. in idealer Weise ergänzt, wodurch die Notwendigkeit und Dringlichkeit des Bebauungsplanes begründet werden können.

Die Planung schließt an das bereits vorhandene und angrenzende Wochenendgebiet an.

Als wichtiger Aspekt ist außerdem die notwendige Flächenverfügbarkeit zu berücksichtigen. Die beiden betroffenen Flurstücke befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Weitere touristische Aktivitäten des Vorhabenträgers, wie z.B. die Vermietung von Ferienwohnungen, Bootsliegplätze, Booten und Bootsfahrschule auf den angrenzenden Flurstücken am Standort, werden somit in idealer Weise ergänzt und abgerundet.

Andere geeignete Flächen, welche die o.g. Kriterien erfüllen, sind nicht vorhanden.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 (j)

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Im vorliegenden Fall waren zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung neben der Beachtung der Fachgesetze und der anerkannten fachlichen Grundlagen zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB keine besonderen technischen Verfahren notwendig.

Es fanden Ortsbegehungen seitens der Verfasser in den Sommermonaten 2018 sowie im Januar 2019 statt. Zur Anfertigung des Umweltberichtes wurden keine weitergehenden Untersuchungen vorgenommen.

Wesentliche Kenntnislücken oder Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen für den Umweltbericht bestanden nicht.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen und eingeleitet werden können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umwelteinwirkungen zu verstehen, die nach Art oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden nicht erwartet.

Unerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu betrachten.

Für das Bebauungsplangebiet sind folgende Monitoring-Maßnahmen geplant:

- Überwachung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Bauaufsicht, Baugenehmigungen bzw. Bauüberwachungsmaßnahmen
- Einhaltung des Versiegelungsgrades
- Kontrolle der Pflanzungen

Zuständig für die Überwachung ist die Stadt Schleiz. Die Kontrolle wird ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt und alle 4 Jahre wiederholt.

7.3 Zusammenfassung

Die Saaleland Grundstücksges. mbH & Co. beabsichtigt, weitere Ferienhäuser zu errichten, da dieser Standort als Modellstandort für innovative Ferienhäuser für Tourismusregionen im Rahmen der IBA Bauausstellung im Jahr 2019 dienen soll. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes „An der Sperrmauer“ notwendig. Dadurch soll das Baurecht auf dieser Fläche geschaffen werden. Gleichzeitig werden durch den Bebauungsplan im nördlichen Bereich öffentliche Maßnahmen baurechtlich zur Schaffung von Verkehrsflächen geregelt.

Das Projektgebiet umfasst die Flurnummern 890/44 (TF), 890/14 (TF), 890/13 (TF), 1008/3, 1008/2, 1008/4, 890/42 (TF), 890/36 (TF), 1227/1, 1227 und 890/5 und besitzt eine Gesamtfläche von rund 19.700 m².

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit auf den Flur-Nr. 1227, 890/5 und TF 890/42 als Waldfläche genutzt.

Für den Bereich der Flur-Nr. 1227/1 wird der genehmigte Vorhaben bez. Bebauungsplan in einem Parallelverfahren aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Der Geltungsbereich ist überwiegend von forstwirtschaftlicher Nutzfläche und einer Wochenendhausbebauung bzw. der nordwestlich gelegenen Siedlung umgeben.

Der Bebauungsplan liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Obere Saale“ und im Naturpark „Thüringer Schiefergebirge/ Obere Saale“. Bedeutende Lebensräume und Biotope werden innerhalb des Geltungsbereichs nicht tangiert.

Im bisherigen Verfahren ist mit der Oberen Naturschutzbehörde, Referat Schutzgebiete geklärt worden, dass ein „Herausnahmeverfahren“ für die überplante Fläche nicht erforderlich ist. Zur Realisierung des Vorhabens einer Erlaubnis analog des § 56b Abs. 4 ThürNatG. i.V. § 67 BNatSchG ist die Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde zu erteilen. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wird im weiteren Verfahren gestellt.

Als wesentlichste mit dem Projekt verbundene Eingriffe sind die Veränderungen durch die Bebauung und die erforderlichen Bodenversiegelungen anzusehen.

Der Eingriff wird auf ein erforderliches Maß beschränkt. Die Versiegelung der Flächen wird so gering wie möglich gehalten. Wege und Zufahrten in den privat genutzten Flächen werden in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. als Schotterrasen) ausgeführt. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in Form von Eingrünungen bestehend aus heimischen Pflanzarten und der Verwendung geeigneter Materialien, sowie dem erforderlichen Ausgleich sind festgesetzt.

Der Ausgleichsflächenbedarf der Nutzungsartenänderung Wald bemisst sich nach dem Thür. Waldgesetz. Die für einen Ausgleich vorgeschlagenen Flächen befinden sich derzeit noch in der Prüfung durch die Forstbehörde. Nach einer abschließenden Bescheidung durch die Forstbehörde wird der erforderliche Ausgleich in die Begründung aufgenommen.

aufgestellt:
Naila, am 05.02.2019

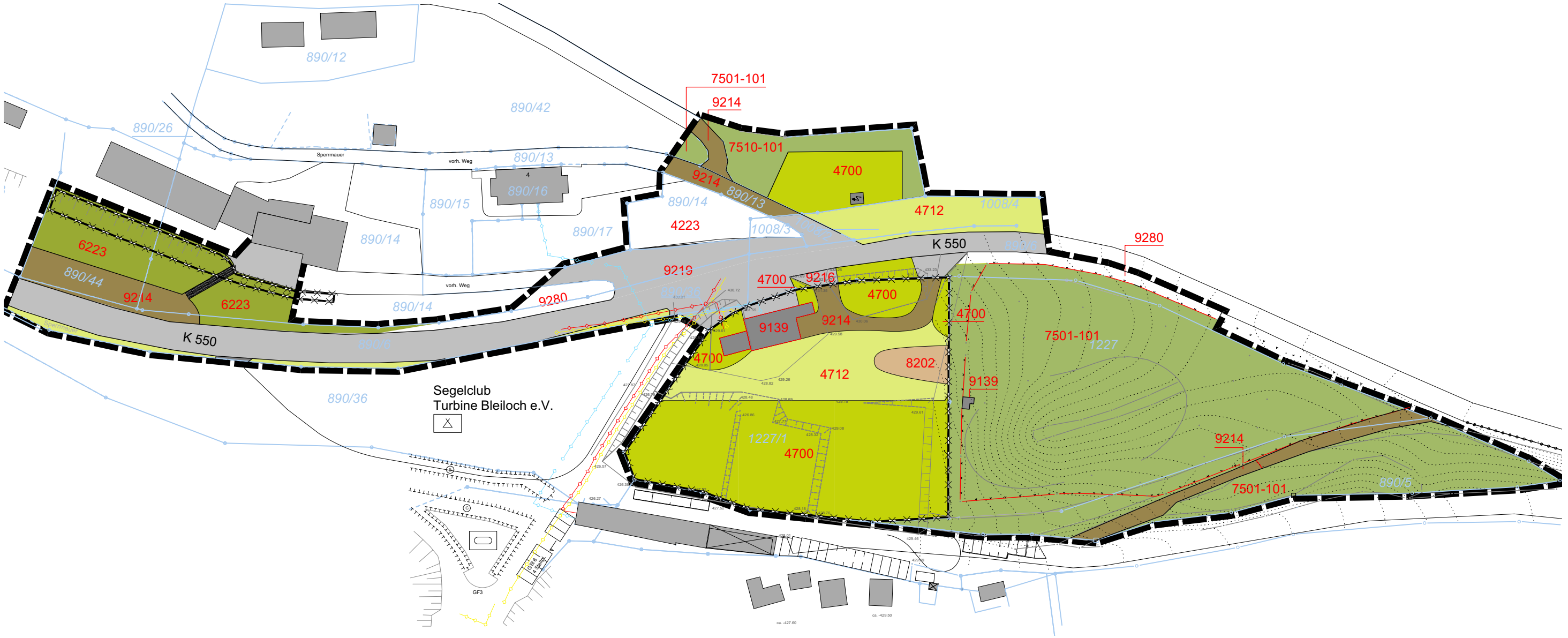
gesehen:

.....
Augsten Landschaftsarchitektur
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin

.....
Stadt Schleiz
Marko Bias, 1. Bürgermeister



ANLAGE 1
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Bestand

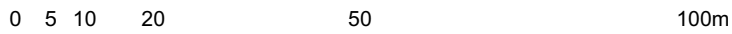


SUSANNE AUGSTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

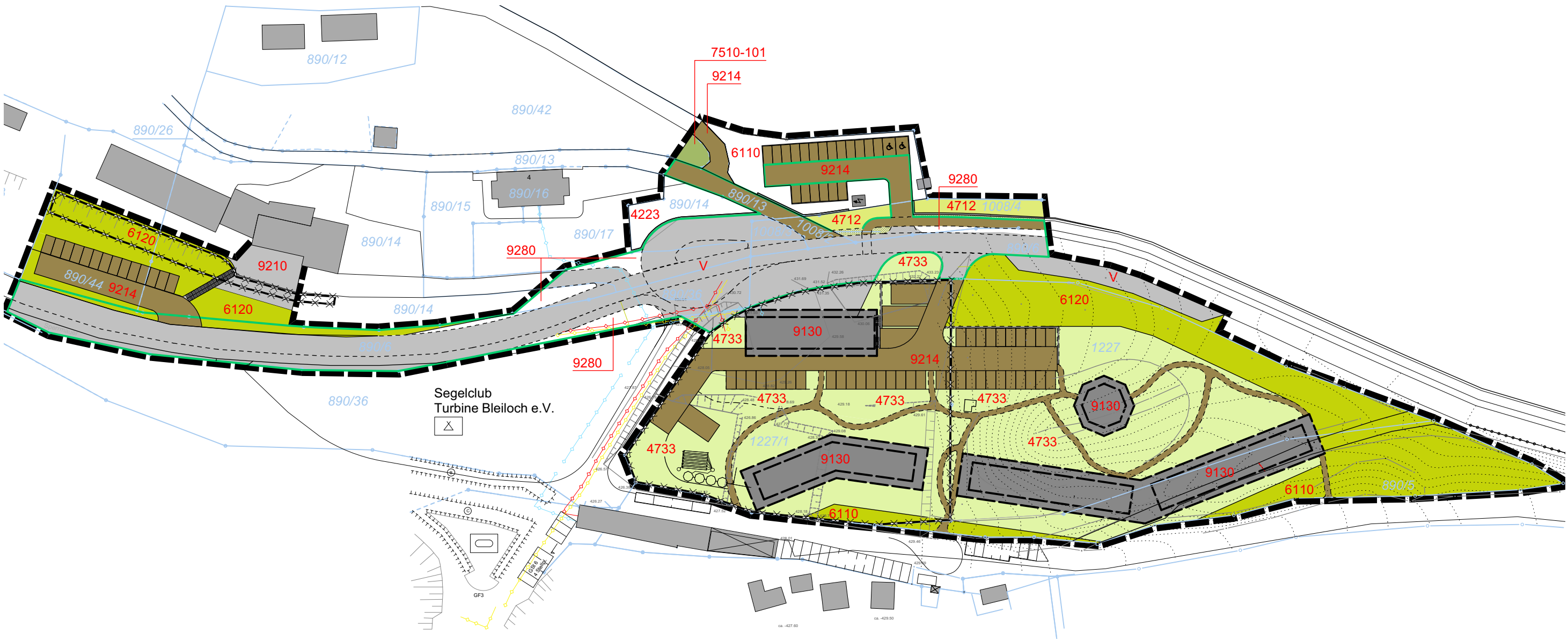
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR SUSANNE AUGSTEN
ERBSBÜHL 10 • 95119 NAILA
TEL. 09282 / 39154 • FAX 09282 / 984321
info@susanneaugsten.de

Stand: 05.02.2019

Bebauungsplan
„An der Sperrmauer“ Gemarkung Gräfenwarth



ANLAGE 2
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Planung



SUSANNE AUGSTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR SUSANNE AUGSTEN
ERBSBÜHL 10 • 95119 NAILA
TEL. 09282 / 39154 • FAX 09282 / 984321
info@susanneaugsten.de

Stand: 05.02.2019

Eingriffsfläche	Flächengröße in m²	Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent
		Biotoptyp	Bed.	Biotoptyp	Bed.		
Waldfläche (6727 m²)	119	Buchenmischwald (7501-101)	40	Pavillon (9130)	10	-30	-3570
	713		40	Baukörper aufgeständert (9214; darunter: Schotterrasen)	10	-30	-21390
	492		40	Stellplätze, Zufahrten, Weg (9214)	10	-30	-14760
	346		40	Schotterweg (V)	10	-30	-10380
	357		40	Schotterrasen (V)	10	-30	-10710
	2528		40	sonst. Staudenflur (4733)	40	0	0
	2047		40	Feldgehölz (6120)	56	16	32752
	125		40	5 Bäume à 25 m²	64	24	3000
Wirtschaftsweg, unversiegelt (338 m²)	5	Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	10	Schotterweg	10	0	0
	56		10	Baukörper aufgeständert (9130; darunter: Schotterrasen)	10	0	0
	27		10	Schotterrasen (V)	10	0	0
	121		10	Feldgehölz	56	46	5566
	129		10	sonst. Staudenflur (4733)	40	30	3870
extensives Grünland (2487 m²)	250	extensives Grünland (4223)	30	Schotterweg	10	-20	-5000
	383		30	Gebäude (darunter: Schotterrasen)	10	-20	-7660
	183		30	Feldgehölz (6120)	56	26	4758
	1546		30	sonst. Staudenflur (4733)	40	10	15460
	125		30	5 Bäume à 25 m²	64	34	4250
krautige Grünlandbrache (1074 m²)	653	krautige Grünlandbrache (4700)	20	Stellplätze, Zufahrten, Weg (9214)	10	-10	-6530
	12		10	Baukörper aufgeständert (9130; darunter: Schotterrasen)	10	-10	-120
	152		20	Öffentlicher Platz, versiegelt (V)		-20	-3040
	232		20	sonst. Staudenflur (4733)	40	20	4640
	25		20	1 Baum à 25 m²	64	44	1100
Ruderalflur (348 m²)	114	Ruderalflur (4710)	20	Stellplätze, Zufahrten, Weg (9214)	10	-10	-1140
	114		20	Öffentlicher Platz, versiegelt (V)		-20	-2280
	120		20	sonst. Staudenflur (4733)	40	20	2400
Verkehrsfläche, Weg (74 m²)	74	Schotterweg ohne Deckschicht (V)	10	Stellplätze, Zufahrten, Weg (9214)	10	0	0
Gebäude, Bestand (177 m²)	177	Gebäude, Bestand (9139)	10	Baukörper (9214))	10	0	0
Schotterfläche (417 m²)	417	Schotterfläche (V)	10	Stellplätze, Zufahrten, Weg (9214)	10	0	0
Gebüsche und Hecken (1035 m²)	189	Gebüsche und Hecken (6210)	35	Stellplätze, Zufahrten, Weg (9214)	10	-25	-4725
	96		35	Terrasse	0	-35	-3360
	750		35	vorhandener Ausgleich	56	21	15750
Geh-/Radweg, unversiegelt (422 m²)	290	Schotterfläche (V)	10	Stellplätze, Zufahrten, Weg (9214)	10	0	0
	132		10	sonst. Staudenflur (4733)	20	10	1320
Verkehrsfläche, versiegelt (158 m²)	158	Verkehrsfläche, versiegelt (V)	0	Terrasse	0	0	0
						Gesamt	201

Eingriffsfläche	Flächengröße	Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent
		Biototyp	Bed.	Biototyp	Bed.		
extensives Grünland (1359 m ²)	267	extensives Grünland (4223)	20	Verkehrsfläche (V)	0	-20	-5340
	334		20	Schotterrasen (V)	10	-10	-3340
	158		20	Verkehrsfläche (V; Bus-Haltestelle)	0	-20	-3160
	10		20	Gebäude (9130)	0	-20	-200
	165		20	Feldhecke (6110)	35	15	2475
	425		20	17 Bäume à 25 m ²	64	44	18700
Geh-/Radweg, unversiegelt (238 m ²)	238	Schotterfläche (V)	10	Schotterrasen (V)	10	0	0
Waldfläche (646 m ²)	97	Buchenmischwald (7501 - 101)	40	Verkehrsfläche (V; Bus-Haltestelle)	0	-40	-3880
	209		40	Schotterrasen (V)	10	-30	-6270
	291		40	Feldhecke (6110)	35	-5	-1455
	49		40	Buchenmischwald (7501 - 101)	40	0	0
Verkehrsfläche, versiegelt (2823 m ²)	1573	Verkehrsfläche, versiegelt (V)	0	Verkehrsfläche (V)	0	0	0
	471		0	Öffentlicher Platz, versiegelt (V)	0	0	0
	57		0	Straßenbegleitgrün (9280)	20	20	1140
	295		0	Schotterrasen (V)	10	10	2950
	427		0	Rad-/Gehweg (V)	0	0	0
Wirtschaftsweg, unversiegelt (39 m ²)	39	Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	10	Öffentlicher Platz, versiegelt (V)	0	-10	-390
Schotterfläche (79 m ²)	25	Schotterfläche (V)	10	Verkehrsfläche (V)	0	-10	-250
	7		10	Schotterrasen (V)	10	0	0
	47		10	sonst. Staudenflur (4733)	40	30	1410
Straßenbegleitgrün (563 m ²)	446	Straßenbegleitgrün (9280)	20	Straßenbegleitgrün (9280)	20	0	0
	117		20	Verkehrsfläche (V)	0	-20	-2340
						Gesamt	50