

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Ilmenau „Naturcamp Lenkgrund Frauenwald“

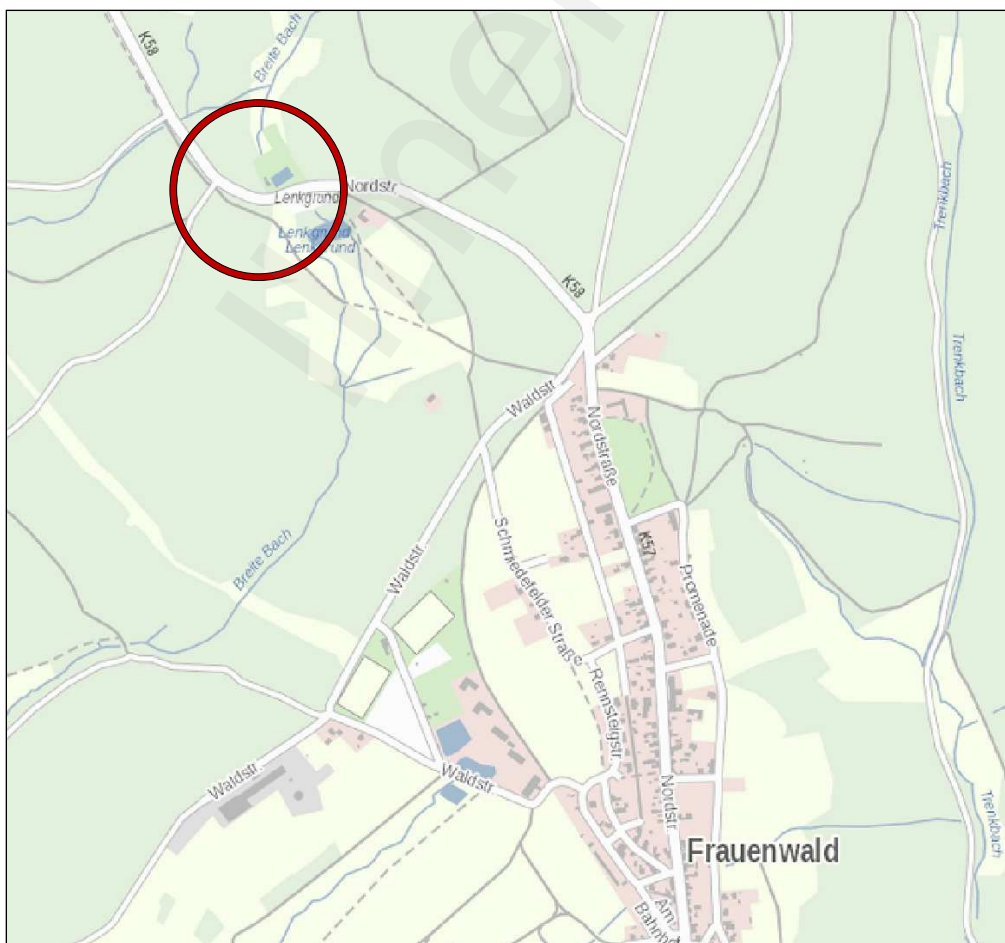
Begründung
2. Entwurf

02.12.2022

Planungsbüro für
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau
Tel.: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de



BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und Verfahrensablauf.....	2
2. Begründung des städtebaulichen Erfordernisses.....	3
3. Lage und Art des Plangebiets.....	3
4. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
5. Darstellung in übergeordneten Planungen.....	5
6. Lage im Biosphärenreservat Thüringer Wald.....	6
7. Städtebauliche Konzeption, Nutzungs- und Bebauungsstruktur.....	6
8. Verkehrserschließung und Anbindung.....	8
9. Natur und Umwelt.....	8
10. Ver- und Entsorgung.....	9
11. Eigentumsverhältnisse.....	10
12. Hinweise.....	10
13. Rechtsgrundlagen.....	11
ANLAGEN	

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens und Verfahrensablauf

Seit Dezember 2018 sind die Grundstücke des Schwimmbades Frauenwald privates Eigentum der Vorhabenträger und wurden bis zum Ende der Badesaison 2021 an den Bäderbetrieb der Stadt Ilmenau für eine Schwimmbadnutzung verpachtet. Eine Weiterführung des Areals als Schwimmbad kommt sowohl für die Stadt Ilmenau, als auch für die Vorhabenträger nicht in Frage. Die dafür zwingend erforderlichen Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen in keinem Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit der Anlage. Zudem erhält der private Betreiber keinen Versicherungsschutz für das Betreiben einer Bademöglichkeit in irgendeiner Form.

Der Eigentümer plant ein „Naturcamp für die Vermietung von Unterkünften und Camping“ auf diesem Areal mit ganzjähriger Nutzung für touristische Zwecke. Das bedeutet die geplante Errichtung von Tinyhouses, einem erweiterten Hauptgebäude mit sanitären Anlagen, Gemeinschafts- und Aufenthaltsraum mit Küche und einer Outdoorküche, Campingmöglichkeiten für Wohnmobile bzw. Wohnwagen und Zelte sowie Stell- und Parkflächen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB soll die Fläche städtebaulich geordnet und das konkrete Bauvorhaben vorbereitet bzw. ermöglicht werden.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Erarbeitung Vorentwurf

Ankündigung frühzeitige Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung;
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf

Erarbeitung Entwurf

Entwurf durch Stadtrat gebilligt und zur Auslegung beschlossen

Ankündigung Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung;
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Erarbeitung 2. Entwurf

2. Entwurf durch Stadtrat gebilligt und zur Auslegung beschlossen

Ankündigung Bürgerbeteiligung im Amtsblatt

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung;
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Abwägung

Satzungsbeschluss

Genehmigung

Inkrafttreten der Satzung

2. Begründung des städtebaulichen Erfordernisses

Der Investor und Eigentümer des Areals Schwimmbad Frauenwald plant naturnahe und familienfreundliche Übernachtungsmöglichkeiten als neues touristisches Angebot in dieser Region. Diese Planung deckt sich mit den Zielen und dem Charakter der entwickelten „Tourismuskonzeption Thüringer Wald 2025“ des Regionalverbands Thüringer Wald e.V. als größte touristische Dachorganisation des Freistaates Thüringen.

Für das Gebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, ebenso kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Im Entwurf des Flächennutzungsplans der damals noch eigenständigen Gemeinde Frauenwald ist das Gebiet als Grünfläche mit Freibadnutzung ausgewiesen. Das zu beplanende Grundstück befindet sich im Außenbereich, somit besteht für das gesamte Vorhaben aktuell kein Baurecht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird neben der Schaffung von Baurecht für das konkrete Vorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich beabsichtigt. Mit dem Bebauungsplan sollen die künftige Entwicklung und Erschließung gewährleistet und dem privaten Investor langfristig planungsrechtliche Sicherheit geboten werden. Eine Erweiterung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung in den Landschaftsraum ist, auch auf Grund der Lage des Plangebiets im Biosphärenreservat „Thüringer Wald“, nicht geplant.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau ist die geplante Nutzung dieser Fläche zu übernehmen.

3. Lage und Art des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Ilmenau „Naturcamp Lenkgrund Frauenwald“ befindet sich im Ortsteil Frauenwald der Stadt Ilmenau, in der Nordstraße, über die der Hauptzugang zum Grundstück erfolgt (Eingang zum Schwimmbad). Eine weitere Zufahrt gibt es aktuell von der Nordstraße aus über die östliche Seite. Auf der Fläche des ehemaligen Schwimmbades befinden sich derzeit ein großes Schwimmbecken, ein Kleinkindbecken, ein einstöckiges Mehrzweckgebäude (ca. 100 m² Grundfläche) mit Sanitäreinrichtungen und Aufenthaltsraum, eine Wiese, ein Beachvolleyballplatz und Spielgeräte für Kinder. Die Nordstraße teilt den Geltungsbereich in 2 Teilbereiche. Der südliche Bereich ist ein vorhandener unbefestigter Parkplatz. Das Bebauungsplangebiet wird südlich durch Grünland und ansonsten durch Wald begrenzt.



Abb. 1: Luftbild o.M., Quelle Geoproxy Thüringen

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Ilmenau „Naturcamp Lenkgrund Frauenwald“ hat eine Flächengröße von 0,7 ha und umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung Frauenwald, Flur 18:

Flurstücke 58/28, 58/30, 386/58, 58/32, 58/34

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Entwurfserstellung geändert. Die ursprünglich einbezogenen Flurstücke 58/29 und 384/58 gehören zur Verkehrsfläche der Kreisstraße K58 und wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Im 2. Entwurf wurden die Grundstücke 58/30, 58/32 und 58/34 hinzugefügt.

Das Plangebiet wird durch die Nordstraße in 2 Geltungsbereiche geteilt und durch folgende Flurstücke der Gemarkung Frauenwald begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 191/58 der Flur 18
- im Osten durch das Flurstück 45/9 der Flur 17 und Flurstück 58/36 der Flur 18
- im Süden durch die Flurstücke 390/57 und 403 der Flur 18
- im Westen durch die Flurstücke 59/8 und 59/9 der Flur 18.

Geteilt wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke 58/29, 384/58, 58/31 und 58/33 der Flur 18.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zum Bebauungsplan gehörigen Planzeichnung (Teil A).

5. Darstellung in übergeordneten Planungen

Regionalplan Mittelthüringen

Im Regionalplan Mittelthüringen befindet sich die Bebauungsplanfläche im Vorranggebiet FS-54 für Freiraumsicherung (Biosphärenreservat Vessertal – Thüringer Wald).

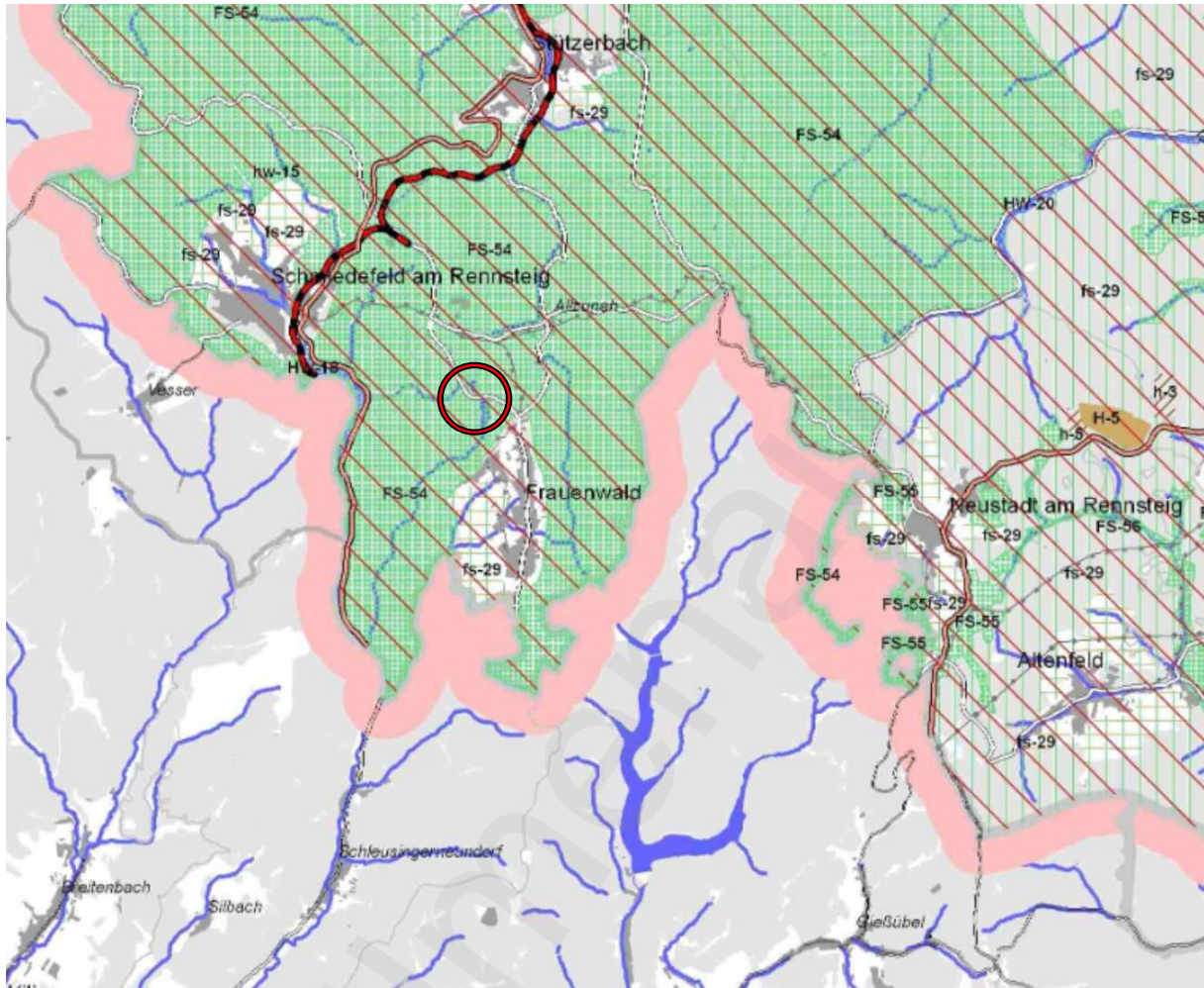


Abb. 2: Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittelthüringen

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Ilmenau liegt seit 2017 für das damalige Stadtgebiet ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (Bekanntmachung am 24.11.2017). Frauenwald gehörte zu dieser Zeit noch nicht zu Ilmenau, erst mit Wirkung vom 01.01.2019 erfolgte die Eingliederung in die Stadt. Für die ehemalige Gemeinde Frauenwald lag kein eigener Flächennutzungsplan vor, der als Entwicklungsgrundlage für Bebauungspläne herangezogen werden konnte. Per Eilentscheidung vom 24.03.2020 hat der OB der Stadt Ilmenau gemäß § 30 ThürKO entschieden, den FNP der Stadt Ilmenau für den Bereich der neuen Ortsteile zu erweitern. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche bestehende Aufstellungsbeschlüsse der ehemaligen selbständigen Städte und Gemeinden zur Flächennutzungsplanung aufgehoben. Aktuell erfolgt die Erarbeitung eines Vorentwurfs für die Erweiterung des Flächennutzungsplans, der die geplante Entwicklung des Bebauungsplangebiets berücksichtigen wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Ilmenau „Naturcamp Lenkgrund Frauenwald“ wird als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt.

Tourismuskonzeption Thüringer Wald 2025 des Regionalverbund Thüringer Wald e. V. (RVTW)

Die Tourismuskonzeption Thüringer Wald 2025 verfolgt unter anderem folgende Leitziele, denen der Bebauungsplan entspricht:

- Stärkere Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und des barrierefreien Tourismus
- Erhöhung der wirtschaftlichen Effekte durch den Tourismus
- Steigerung der Gästezufriedenheit durch Verbesserung der Attraktivität des touristischen Angebots

Das Nutzungskonzept des Naturcamps entspricht zudem folgender Unterziele der Tourismuskonzeption:

- Berücksichtigung von ökologischen, ökonomischen, sozialen Nachhaltigkeitsaspekten bei der Produkt- und Angebotsgestaltung
- Steigerung der Wertschöpfung aus dem Tourismus
- Erhaltung der natürlichen Grundlagen und touristische Weiterentwicklung der Naturpotentiale
- Steigerung der Qualität entlang der gesamten ‚Customer Journey‘.

6. Lage im Biosphärenreservat Thüringer Wald

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats Thüringer Wald. Die Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Schutzzweck des Biosphärenreservats Thüringer Wald wurde abgeprüft. Das Vorhaben steht im Einklang mit den im § 2 der Thüringer Verordnung über das Biosphärenreservat Thüringer Wald (ThürBRThWVO) formulierten Schutzzwecken. Geplant ist nachhaltiger Tourismus mit Ganzjahresangeboten in einem naturnah gestalteten Areal. Das Konzept zielt auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen und eine nachhaltige regionale Entwicklung durch die Vernetzung mit naturverträglichen Freizeitangeboten. Die Leistungs-, Funktions- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht nachteilig beeinträchtigt.

7. Städtebauliche Konzeption, Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Mit dem Vorhaben soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des im Außenbereich befindlichen Areals gesichert werden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

zur Festsetzung Nr. 1:

Nach § 10 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Das Planungsgebiet wird durch Festsetzung auf der Planzeichnung insgesamt als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Dabei werden Teilbereiche nach ihrer Zweckbestimmung unterschieden, SO 1 hat die Zweckbestimmung Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, SO 2 Campingfahrzeuge bzw. Wohnwagen/ Wohnmobile, SO 3 Tinyhouses, SO 4 Zeltplätze.

Spielplätze sollen frei zulässig sein und nicht im Einzelnen konkret begrenzt, da diese Regelungstiefe zu weit in die Gestaltungsmöglichkeiten eingreifen würde.

Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 dienen der Festschreibung und Ordnung der maximal möglichen Nutzung und Bebauung, um eine Verdichtung im sensiblen Landschaftsraum zu beschränken.

zur Festsetzung 1.1 und 1.3:

Im Rahmen des festgesetzten Nutzungsmaßes sind An- und Umbauten insbesondere des Hauptgebäudes zulässig. Für die Grundflächen des Gebäudes und der Tinyhouses wird die maximal zulässige Grundfläche als Höchstwert ausgewiesen. Insofern wird auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Die maximal zulässige Grundfläche beinhaltet notwendige Nebennutzungen/Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Freisitze, Fahr- und Gehwege, Stellplätze).

zur Festsetzung 1.2 und 1.4:

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die Fläche im SO 2 Campingfahrzeuge bzw. Wohnwagen/ Wohnmobile der Aufstellung von Wohnwagen/ Wohnmobilen und die Fläche im SO 4 dem Aufstellen von Zelten vorbehalten bleibt. Da die jeweils einzuhaltende Fläche für die Aufstellung von Zelten einschließlich Stellplatz für den PKW in Thüringen nicht durch eine Campingplatzanordnung geregelt ist, wird diese Größe hier mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Als Fläche für den Standplatz für ein Zelt oder Wohnwagen ist die Fläche zum Aufstellen der Campingunterkunft einschließlich des Flächenbedarfs für die Verspannung, den Bewegungsraum und den halben Sicherheitsabstand zur benachbarten Campingunterkunft sowie die Fläche für das Abstellen eines Kraftfahrzeuges zu verstehen. Dabei stellt der Wert von 80 m² einen Minimalwert dar.

zur Festsetzung Nr.2:

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, damit soll eine lockere Struktur angestrebt werden, die sich in die Landschaft einfügt.

Die überbau- und überstellbare Grundstücksfläche für das SO 1 (Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets) und für das SO 3 (Tinyhouses) wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

zur Festsetzung Nr. 3:

Die Festsetzung dient der Minimierung des baulichen Eingriffs und der Versiegelung ebenso wie der Konzentration der parkenden Fahrzeuge auf die dafür vorgesehenen Stellplätze zur städtebaulichen Ordnung.

zur Festsetzung Nr. 4:

Das Plangebiet kann von den umgebenden Wanderwegen sowie von der öffentlichen Erschließungsstraße aus eingesehen werden. Es befindet sich in einem hochwertigen Naturraum. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in diesem Bereich würde somit das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung einer dem heutigen Stand der Technik entsprechende Ausführung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen.

zur Festsetzung 5.1:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Verkehrs- und Stellplätze für PKW auf den zulässigen Flächen in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt und nicht versiegelt werden. Diese Festsetzung dient somit der Minimierung eines Eingriffs.

zur Festsetzung 5.2:

Diese Festsetzung dient als wirksame und einfache Maßnahme zum Artenschutz.

zur den Festsetzungen 6. und 7.:

Hierbei handelt es sich um allgemeine Regelungen zu Pflanzungen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist, einen positiven Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen zu erzielen.

zur Festsetzung Nr. 8.1:

Mit der Festsetzung der Dachform Satteldach soll ein geordnetes Erscheinungsbild im Landschaftsraum abgesichert werden.

Mit der Zulässigkeit von Anlagen für alternative Energiegewinnung auf Dachflächen soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch landschaftsbildverträgliche Lösungen gefunden werden müssen. Es muss ein ästhetisches Erscheinungsbild gewährleistet sein.

Der Ausschluss von hochglänzenden und spiegelnden Dacheindeckungsmaterialien sowie die nicht zulässige Verwendung von Neon- und Leuchtfarben sind im Sinne der gestalterischen Anforderungen in diesem Gebiet.

zur Festsetzung Nr. 8.2:

Die Festsetzungen dient dem Vermeiden auffälliger Wirkungen und der Strukturierung der Fassaden und damit der Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum.

zur Festsetzung Nr. 9:

Besondere Beachtung wird auch der Gestaltung der Werbeanlagen beigemessen, da hierdurch ebenso das äußere Erscheinungsbild des Gebiets beeinflusst wird. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte Werbungen die Ansicht negativ gestaltet wird. Außerdem sollen mögliche Werbeanlagen dem Charakter des Plangebiets als Sondergebiet Erholung entsprechen.

zur Festsetzung Nr. 10:

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass Einfriedungen mit landschaftsbildverträglichen Materialien und Höhenentwicklung vorgenommen werden. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass sie keine Barriere für Kleintiere darstellen.

zu Hinweis Nr. 11:

Mit dieser Festsetzung wird der Abstandsregelung nach §26 des aktuell gültigen Thüringer Waldgesetzes vom 31.12.2020 Rechnung getragen. Die Stadt Ilmenau würde, vorbehaltlich einer in Aussicht stehenden Baugenehmigung und mit Zustimmung des Stadtrates, das Flurstück 191/58, Flur 18, Gemarkung Frauenwald an die Vorhabenträger veräußern, um sie bei der Realisierung des Vorhabens zu unterstützen. Mit dem Erwerb des Flurstücks 191/58, Flur 18, Gemarkung Frauenwald von der Stadt Ilmenau durch den Vorhabenträger wird die Errichtung der geplanten Tinyhouses im Sondergebiet SO 3 unter Einhaltung des Waldabstands von 30 m ermöglicht, indem eine Nutzungsartenänderung für das Grundstück bei der zuständigen Unteren Forstbehörde beantragt wird. Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des EG-Vogelschutzgebietes TH-Nr. 26 Mittlerer Thüringer Wald liegt im Verfahren nach § 10 ThürWaldG bei der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Forstbehörde) im Zusammenwirken mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Belange der Oberen Naturschutzbehörde werden nicht berührt. Die Untere Naturschutzbehörde hat den Erfolg auf Nutzungsartenänderung für das Flurstück 191/58 in Aussicht gestellt.

8. Verkehrserschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird über die Nordstraße (K58) erschlossen.

Die interne Erschließung der Sondergebiete Erholung erfolgt über in der Planzeichnung nicht dargestellte Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise. Dabei gilt es, die Mindestbreiten der Fahrwege zu beachten.

9. Natur und Umwelt

Grün

Unter Berücksichtigung der Bewegungsflächen für die Feuerwehr erhält das Gebiet eine entsprechende Begrünung in Form von Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen. Zudem werden sowohl Kinderspielflächen als auch Gemeinschaftsbereiche hergestellt.

Schutzgebiete

EU - Vogelschutzgebiet 5430-401 Mittlerer Thüringer Wald
UNESCO-Biosphärenreservat „Thüringer Wald“

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes wurden geprüft. Bei Einhaltung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden sie als nicht erheblich eingestuft.

10. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) kann abgesichert werden. Eine konkrete Darstellung beinhaltet der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Trinkwasser/Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen zu errichtenden Brunnen auf dem Grundstück (inkl. Bau einer Zisterne).

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereitzustellen. Für das ausgewiesene Sondergebiet zur Nutzung als Naturcamp ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über 2 Zisternen im Plangebiet mit je 24 m³ sowie durch eine Entnahme aus dem Teich südöstlich des Plangebiets (Entfernung ca. 150 m). Die Zugänglichkeit ist gewährleistet. Grundlage für die Errichtung der Zisternen ist DIN 14230 – Unterirdische Löschwasserbehälter. Die Befüllung erfolgt mit Regen- und Quellwasser, sodass eine permanente Verfügbarkeit von Löschwasser sichergestellt ist. Der Notüberlauf beider Zisternen wird in den südlich gelegenen „Breiten Bach“ eingeleitet. Die Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle der Stadt Ilmenau ist erfolgt (siehe Stellungnahmen vom 21.05.2021 und 28.11.2022).



Die Genehmigung für die Trinkwasserbohrung liegt bereits vor. Die Beantragung der Genehmigung für die Quellwassernutzung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum Projekt.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung von Hauptgebäude, Tinyhouses und Outdoorküche sowie die Grauwasserentsorgung der Campingfahrzeuge erfolgt über eine zu errichtende vollbiologische Kläranlage mit vorgelagerter Mehrkammergrube auf dem Grundstück. In der Outdoorküche fallen nur haushaltsübliche Abwässer an, sodass kein Fettabscheider erforderlich ist. Das in der vollbiologischen Kläranlage nach mindestens Ablaufklasse C gereinigte Schmutzwasser wird in den "Breiten Bach" eingeleitet. Die Beantragung der Genehmigung zur Einleitung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum Projekt. Die Entsorgung der Chemietoiletten der Campingfahrzeuge erfolgt nur über die bestehende abflusslose Sammelgrube, die regelmäßig durch den kommunalen Zweckverband entleert wird. Eine Dichtigkeitsprüfung der Sammelgrube hat stattgefunden.

Das anfallende Regenwasser des Hauptgebäudes und der Outdoorküche wird über eine Zisterne gefangen und dient neben der Löschwasserbereitstellung der Bewässerung. Der Überlauf der Regenwasserzisterne wird in den "Breiten Bach" eingeleitet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallsatzung des Ilm-Kreises.

Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt wie bereits aktuell schon über die TEN.

11. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

12. Hinweise

Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass im Rahmen des Vorhabens keine Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG einschlägig werden.

Umgang mit dem Artenschutz

Zur Beurteilung der Wirkung des Vorhabens auf artenschutzrechtliche Belange wurde durch den Vorhabenträger ein Gutachten in Auftrag gegeben. Gegenstand waren die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten. Die planungsraumbezogene artenschutzrechtliche Beurteilung wurde nach Gelände- und Gehölzkontrolle sowie Literaturrecherchen vorgenommen. Auf dieser Basis wurden entsprechende Maßnahmen festgelegt. Das Gutachten ist Bestandteil der Bauleitplanung.

Altlasten

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes IIm-Kreis zu informieren.

Denkmalschutz

Derzeit sind keine Funde bekannt. Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

Regenwasserversickerung

Wenn das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung, von Wegen und Plätzen durch Infiltration zur Grundwasseranreicherung oder anderweitig dem Grundwasser zugeführt werden soll, so ist dazu ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Geologische Belange

Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie physikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens 2 Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch den Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Wassergefährdende Stoffe

Es wird auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.

Umgang mit evtl. vorkommenden Grenz- und Messpunkten

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden, sondern es kann eine Auswahl getroffen werden.

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I, S. 1802)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362, 1436)

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2020 (GVBl. S. 665)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2022 (GVBl. S. 87)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147)

Regionalplan Mittelthüringen, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011

ANLAGEN

Anlage 1 **Ansichten und Grundrisse Hauptgebäude und Tinyhouses**

Anlage 2 **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**