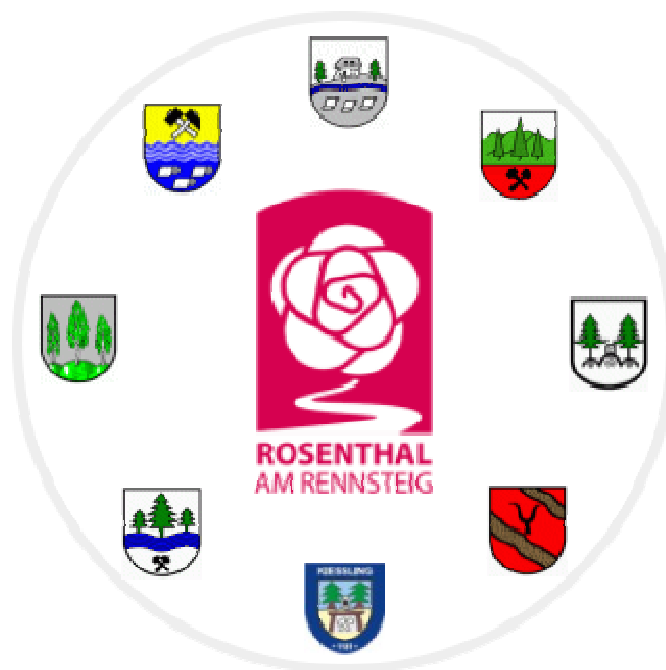


# Gemeinde Rosenthal am Rennsteig

## BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung  
„Zum Rondell“,  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für den Ortsteil Birkenhügel der Gemeinde Rosenthal am Rennsteig



## INHALT

Seite

<b>1. Veranlassung und Planungsziel</b>	<b>3</b>
<b>2. Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>4</b>
<b>3. Darstellung des Innenbereichs</b>	<b>6</b>
<b>4. Einzubeziehende Außenbereichsflächen</b>	<b>8</b>
<b>5. Versorgung und Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
<b>7. Natur und Umwelt</b>	<b>13</b>
<b>8. Hinweise zum Plangebiet</b>	<b>17</b>
<b>9. Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>18</b>

## 1. Veranlassung und Planungsziel

Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung „Zum Rondell“ soll Wohnbebauung auf den Flurstücken 605/7, 605/8 und 605/9 (Gemarkung Birkenhügel, Flur 0) und auf einem Teil des Flurstücks 463/3 (Gemarkung Birkenhügel, Flur 1) ermöglicht werden.

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB, für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, sind erfüllt.

Die Ergänzungssatzung „Zum Rondell“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich wird an der bereits vorhandenen, einseitig bebauten Ortsstraße „Zum Rondell“, die Bebauung der bislang unbebauten Straßenseite ermöglicht. So kann eine bereits vorhandene Erschließung genutzt und sinnvoll ausgelastet werden. Die beabsichtigte Wohnbebauung fügt sich zwischen der Straße „Neustadt“ und der Friedensstraße in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die vorrangig von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanwesen mit Nebenanlagen aus unterschiedlichen zeitlichen Epochen geprägt ist.

Städtebauliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da sich die Bebauung im Satzungsgebiet gemäß § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB an der vorhandenen Bebauung orientieren muss. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist aufgrund der Tiefe der Ergänzungsflächen nicht möglich.

Die Ergänzungssatzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aus der Umgebungsbebauung ergibt sich für die Ergänzungsflächen eine Bebauung mittels Wohngebäuden und Nebenanlagen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete bestehen nicht.

Die Darstellung des Innenbereichs (Klarstellungslinie) erfolgt hinweisend und soll verdeutlichen, dass die Ergänzungsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Der Bereich nördlich der Straße „Zum Rondell“ wurde bereits 1998 mittels Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen. Die in diesem Bereich noch vorhandenen unbebauten Zwischenräume stehen Bauinteressenten nicht zur Verfügung, da seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht.

### Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat fasste am 01.07.2021 den Aufstellungsbeschluss. Der Beschluss wurde am 23.07.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Rosenthal am Rennsteig ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde vom Gemeinderat am 09.12.2021 beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.12.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Rosenthal am Rennsteig ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand im Zeitraum vom 03.01.2022 bis 03.02.2022 statt. Mit Schreiben vom 20.12.2021 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung wurden vom Zweckverband Wasser und Abwasser „Lobensteiner Oberland“ (ZV WALO) und 2 Einwohnern auf einen Mischstand in der Trinkwasserversorgung hingewiesen. Diese zeichnen sich durch einen geringen Wasserdruck bei den Bestandskunden im Bereich „Zum Rondell“ aus. Es wird befürchtet, dass durch eine zusätzliche Bebauung der Druck weiter sinkt und Ausfälle in der Trinkwasserversorgung vermehrt auftreten. Zwischen ZV WALO und der Gemeinde Rosenthal am Rennsteig fanden bezüglich der Trinkwasserversorgung Beratungen statt. Folgende Maßnahmen wurden festgelegt und in einer abschließenden Stellungnahme des ZV WALO vom 28.03.2022 bestätigt:

- In den nächsten 5 Jahren ist der Anschluss der Gruppenwasserversorgung Schlegel an das mittlere Versorgungsgebiet des ZV WALO vorgesehen. Im Zuge dieser Vernetzung wird Birkenhügel an den Hochbehälter Arlass, als druckbestimmenden Behälter, angeschlossen. Sobald diese Vernetzung in Betrieb geht, herrschen in Birkenhügel angemessene Trinkwasserdruckverhältnisse.
- Bis zum Erreichen des vorgenannten Zustandes können die Ergänzungsflächen 1 und 2 nur bebaut werden, wenn entsprechende Übergangslösungen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung auf den Privatgrundstücken installiert werden. Die notwendigen Übergangslösungen werden in Punkt 5 der Begründung „Versorgung und Erschließung“ näher beschrieben.

Die übrigen Stellungnahmen seitens der Behörden und Nachbargemeinden waren zustimmend. Es wurden lediglich redaktionelle und sonstige Hinweise vorgebracht, die in das Satzungs exemplar eingearbeitet wurden.

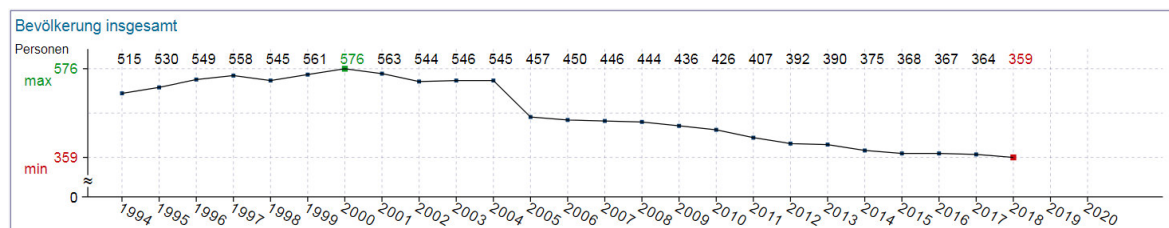
Aus den Stellungnahmen zum Entwurf und deren Abwägung ergaben sich keine grundlegenden Änderungen, so dass am 05.05.2022 die Ergänzungssatzung als Satzung durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Die Ergänzungssatzung ist nach Satzungsbeschluss bei der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Nach Erhalt der rechtsaufsichtlichen Würdigung zur Satzung erfolgt die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB. Damit tritt die Satzung in Kraft.

## 2. Bevölkerungsentwicklung

Seit dem 01.01.2019 ist Birkenhügel ein Ortsteil der Gemeinde Rosenthal am Rennsteig. Insgesamt umfasst die am 01.01.2019 gegründete Gemeinde Rosenthal am Rennsteig 11 Ortsteile mit 3960 Einwohnern (Stand: 31.12.2020 lt. Thüringer Landesamt für Statistik – TLS) und eine Fläche von ca. 56,49 km<sup>2</sup>. Mit 5,5 km<sup>2</sup> und 359 Einwohnern (Stand: 31.12.2018) entfallen damit rund 9% der Fläche und der Einwohner auf Birkenhügel.

### Einwohnerentwicklung seit 1994

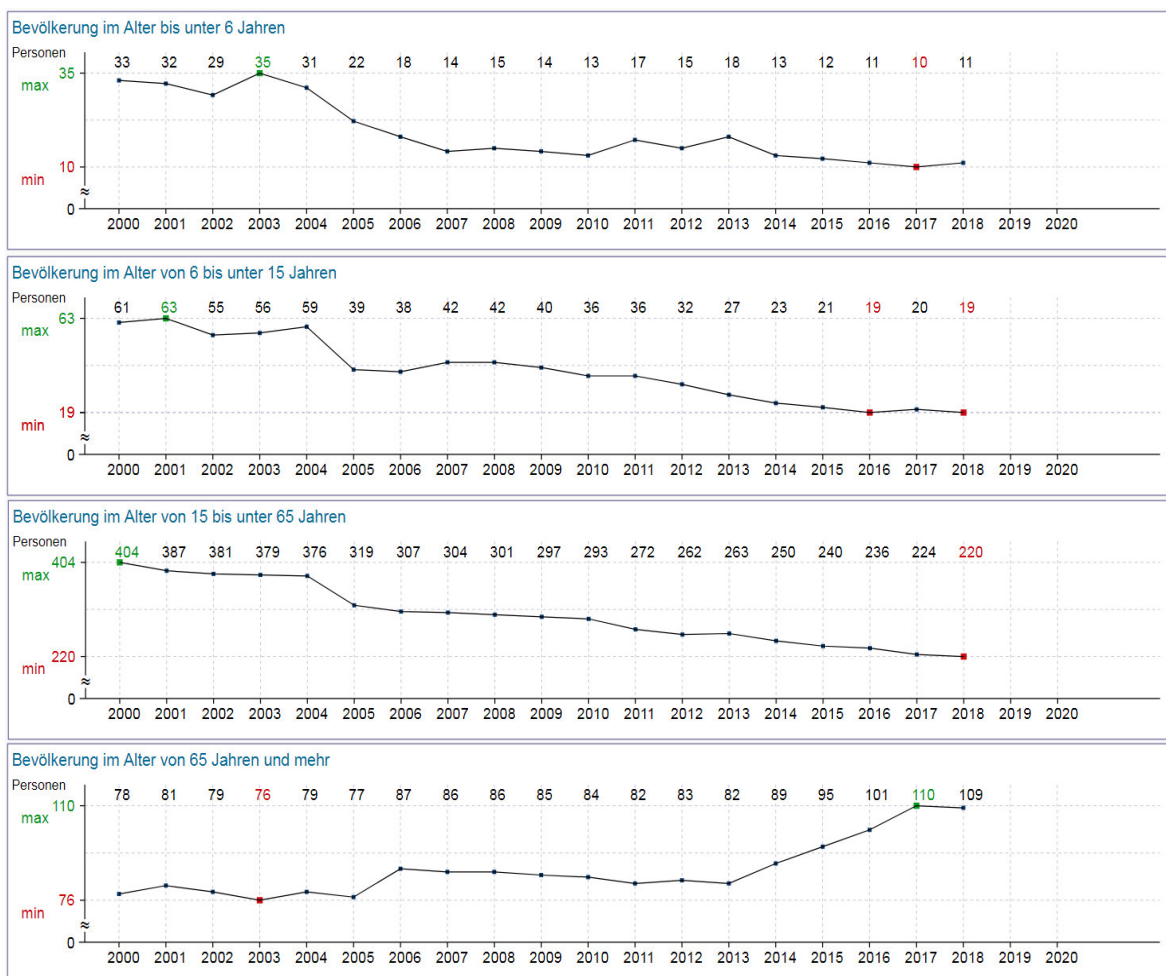


Quelle: <https://www.statistik.thueringen.de>

Der Bevölkerungsrückgang im Zeitraum 2004/2005 hängt wahrscheinlich mit der Schließung des Übergangwohnheimes für Spätaussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion auf dem Flurstück 507/20 (ehemalige Kaserne der NVA) zusammen und steht in keinem Zusammenhang mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Ab diesem Zeitpunkt sinkt die Einwohnerzahl zwar immerzu, allerdings seit dem Jahr 2014 bedeutend langsamer. Die letzte und eben auch noch aktuelle Entwicklung der Einwohnerzahl könnte auf die Reduzierung der in einem Haushalt lebenden Personen und Vergrößerung der Wohnungen bei im Wesentlichen gleichbleibender Gebäudeanzahl zurückzuführen sein.

## Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen






Quelle: <https://www.statistik.thueringen.de>

Der Anteil der Kleinkinder liegt aktuell bei rund 3%, hat die letzten 15 Jahre kontinuierlich abgenommen und scheint sich seit 2014 bei ca. 3 % einzupegeln. Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen liegt aktuell bei rund 5%, bezogen auf die Gesamtbevölkerung. Im Wesentlichen unterliegt die Anzahl der Kinder und Jugendlichen den gleichen Schwankungen wie die der Kleinkinder. Rund 60 % der Bevölkerung befindet sich aktuell im erwerbsfähigen Alter, deren Anzahl zwar langsam aber ständig sinkt. Die Anzahl der ab 65-Jährigen steigt seit 2000 (mit Ausnahme des Zeitraums 2006 bis 2013) an und hat sich seit 2000 bis heute von 13% auf 30%, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, gesteigert.

Als Ergebnis der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (rBv) wurde für Birkenhügel ein Rückgang der Bevölkerung von 375 im Jahr 2014 auf 256 im Jahr 2035 berechnet.




Gemäß 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung ist in Rosenthal am Rennsteig bis zum Jahr 2040 mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 22 % zu rechnen.

**Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der kreisangehörigen Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen 2020 bis 2040 (am 31.12. des jeweiligen Jahres)**   

Ergebnisse der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv)  
 Alle personenbezogenen Werte wurden auf das nächste Vielfache von 10 gerundet. Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.  
 Die Werte der Landkreise ergeben sich aus der Summe der Gemeindebevölkerung. Diese weichen von den Kreisergebnissen der 2. rBv ab, welche als Planungsgrundlage für den Freistaat Thüringen durch das Kabinett beschlossen wurde.  
 Ergebnisse der 2. rBv für alle Landkreise und kreisfreien Städte finden Sie [hier](#)

	Merkmal	Einheit	1. GemBv
	2020	Personen	3 940
	2025	Personen	3 700
	2030	Personen	3 470
	2035	Personen	3 270
	2040	Personen	3 070
	Entwicklung 2040 : 2020	Personen	- 870
		%	- 22,0

Quelle: <https://www.statistik.thueringen.de>

**Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der kreisangehörigen Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen 2020, 2030 und 2040 (am 31.12. des jeweiligen Jahres) nach ausgewählten Altersgruppen**   

Ergebnisse der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv)  
 Alle personenbezogenen Werte wurden auf das nächste Vielfache von 10 gerundet. Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.  
 Die Werte der Landkreise ergeben sich aus der Summe der Gemeindebevölkerung. Diese weichen von den Kreisergebnissen der 2. rBv ab, welche als Planungsgrundlage für den Freistaat Thüringen durch das Kabinett beschlossen wurde.  
 Ergebnisse der 2. rBv für alle Landkreise und kreisfreien Städte finden Sie [hier](#)

	Merkmal	Einheit	1. GemBv
	0 bis unter 20 Jahre	2020	Personen 570
		2030	Personen 510
		2040	Personen 430
	20 bis unter 65 Jahre	2020	Personen 2 190
		2030	Personen 1 620
		2040	Personen 1 420
	65 Jahre und mehr	2020	Personen 1 180
		2030	Personen 1 340
		2040	Personen 1 230

Quelle: <https://www.statistik.thueringen.de>

Während der Anteil der Kleinkinder und Jugendlichen bis zum Jahr 2040 mit rund 14 % nahezu konstant bleibt, erhöht sich der Anteil der über 65-jährigen auf ca. 40 % zu Lasten der erwerbsfähigen Personen, deren Anteil von 56% auf 46% sinkt.  
 Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Rückgang der Bevölkerung in den größeren Ortsteilen der Gemeinde Rosenthal am Rennsteig stärker widerspiegelt als in den kleineren.

Aktuell gibt es Bauanfragen von Einwohnern oder ehemaligen Einwohnern, die gerne in Birkenhügel bleiben oder wieder zurückkommen möchten. Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft ist ein Zugriff auf vorhandene Baulücken derzeit nicht möglich.

### 3. Darstellung des Innenbereichs

Birkenhügel entstand 1923 aus den Orten Pirk und Lerchenhügel sowie der Häusergruppe Pfütz, welche zwischen den beiden Orten lag. Im Laufe der Zeit sind die Orte und die Häusergruppe immer mehr baulich zusammengewachsen.





Abb. 1: Übersichtslageplan

[Quelle: ©GDI-Th]

Der Ortsbereich Pirk wird geprägt durch das ehemalige Rittergut sowie die beiden gewerblichen Anlagen nordöstlich und nordwestlich davon. Dazwischen stehen ältere, kleine ländliche Anwesen und Einfamilienhausbebauung.

Im Ortsbereich Lerchenhügel befindet sich die ältere Bebauung entlang der östlich gelegenen Friedensstraße. Durch die bislang überwiegend nur einseitige Bebauung der Straßen „Neustadt“ und „Zum Rondell“ ist eine große innerörtliche Freifläche vorhanden.

Die Ortslage umgeben Wiesen- und Ackerflächen, an die sich im weiteren Verlauf Waldflächen anschließen.

Plangrundlage für die Satzung bildet ein aktueller Katasterplan mit lesbaren Grundstücksangaben im Maßstab 1:1.250.

Die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt nicht für die komplette Ortslage Birkenhügel. Es wurde lediglich ein Ausschnitt gewählt, der die unmittelbare Umgebungsbebauung der Ergänzungsflächen beinhaltet. Die Klarstellungslinie hat daher nur einen hinweisenden Charakter und dient als Nachweis, dass die Ergänzungsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Die Klarstellungslinie verläuft im Wesentlichen entlang der Gebäudeliniien der bestehenden Gebäude und Nebenanlagen. Sie schließt ebenfalls Flächen ein, die einen Bebauungszusammenhang darstellen, wie größere befestigte Flächen/Straßen/Zuwegungen, die für die Nutzung der Gebäude notwendig/erforderlich sind. Teilweise wurden auch aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur, der dichten Bebauung und der dadurch vorhandenen Prägung angrenzender unbebauter Bereiche (sehr kleine Gartenflächen) in den Innenbereich einbezogen.

Nördlich der Straße „Zum Rondell“ nimmt die Klarstellungslinie den Regelungsinhalt der 1998 für diesen Bereich erlassenen Ergänzungssatzung „Waldstraße“ auf.

Leerstehende/Leerfallende Anwesen sind im Bereich der Klarstellungslinie nicht vorhanden. Baulücken sind im Bereich der 1998 erlassenen Ergänzungssatzung „Waldstraße“ vorhanden, welche für eine Bebauung aktuell, wegen fehlender Verkaufsbereitschaft, nicht zur Verfügung stehen.

#### 4. Einzubeziehende Außenbereichsflächen

Die Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 7.300 m<sup>2</sup> (bestehend aus 2 Teilflächen). Beide befinden sich im östlichen Bereich von Birkenhügel und werden daher in einer Satzung zusammengefasst. Beide Ergänzungssflächen erstrecken sich entlang von Ortsstraßen und befinden sich in Privateigentum. Vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur Satzung wurde die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sichergestellt. Zur besseren Übersicht und Beschreibung wurden die Ergänzungssflächen mit Nummern versehen:

- Ergänzungssfläche 1 - Teil von Flurstück 463/3
- Ergänzungssfläche 2 - Flurstücke 605/7, 605/8 und 605/9, Teil von Flurstück 605/4



Abb. 2: Luftbild Birkenhügel (Auszug)

[Quelle: ©GDI-Th]

Ergänzungssfläche 1 ist teils Wiese, teils Schotterfläche und wird zum größten Teil aktuell als Parkplatz genutzt. Das Gelände fällt nur ganz leicht von West nach Ost ab. Die Ergänzungssfläche 1 bietet Platz für ein Vorhaben.

Westlich der Ergänzungssfläche befindet sich auf dem Flurstück 507/20 ein Waldbestand (Kiefernaltholz mit einer Laubholzschicht im Unterstand). In Grundbuch und Kataster ist die Nutzungsart „Nadelwald“ vermerkt. Der Waldbestand hat einen Abstand von rund 85 m zur Ergänzungssfläche 1. Ein Konflikt zum Thüringer Waldgesetz besteht folglich nicht.

Nordwestlich der Ergänzungssfläche 1 befindet sich auf den Flurstücken 463/2 und 463/3 ein Laubholzbestand (Birken, Weiden und Aspen, mit einem geschätzten Alter von 25 Jahren), welcher aus Sukzession entstanden ist. In Grundbuch und Kataster ist für beide Flurstücke nicht die Nutzungsart „Wald“ vermerkt. Aufgrund des Alters von über 20 Jahren ist der durch Sukzession entstandene Bewuchs als Wald im Sinne des Waldgesetzes zu



sehen. Der Abstand zum Bewuchs auf Flurstück 463/2 beträgt rund 40 m. Ein Konflikt zum Thüringer Waldgesetz besteht hier folglich nicht. Der Abstand von der äußeren Grenze der Ergänzungsfläche 1 zum Bewuchs auf Flurstück 463/3 beträgt rund 20 m. Die Ergänzungsfläche 1 hat eine Größe von rund 580 m<sup>2</sup>, welche lediglich mit Wohngebäude und üblichen Nebenanlagen, jedoch keinesfalls vollflächig, bebaut wird. Der Mindestabstand zum Sukzessionsbewuchs ist durch entsprechende Gebäudeanordnung auch hier einhaltbar. Mehr als 300 m<sup>2</sup> der Ergänzungsfläche 1 verbleiben noch außerhalb des 30 m Mindestabstandes zum Sukzessionsbewuchs.



Foto 1: Blick von Süden auf die Ergänzungsfläche 1

Ergänzungsfläche 2 wird als Landwirtschaftsfläche (Wiese/Weide) genutzt. Das Gelände fällt nur leicht von West nach Ost (auf einer Länge von ca. 190 m) um ca. 13 m, ab. Drei Höhenpunkte wurden in der Ergänzungsfläche 2 in der Planzeichnung angegeben. Während der westliche Bereich der Ergänzungsfläche 2 dem Höhenverlauf der Straße folgt, fällt das Gelände der Straße im östlichen stärker als das Gelände der künftigen Bauflächen, wodurch sich zwischen Straße und Baufläche eine kleine Böschung ergibt.



Foto 2: Blick von Westen auf die Ergänzungsfläche 2





Foto 3: Blick von Osten auf Ergänzungsfläche 2 (Standort ca. in der Mitte der Ergänzungsfläche 2)



Foto 4: Blick von Westen entlang der Ergänzungsfläche 2 (Standort ca. in der Mitte der Ergänzungsfläche 2)

Die Ergänzungsfläche 2 bietet Platz für mehrere Vorhaben (Wohngebäude mit Nebenanlagen). Es soll eine lockere Bebauung, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite, erfolgen. Für die Lage im Trinkwasser- und Landschaftsschutzgebiet ist eine nur lockere Bebauung dienlich.

Innerhalb beider Ergänzungsflächen sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist (Einfüegebot § 34 Abs. 1 BauGB).

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Nebenanlagen) werden nicht für notwendig erachtet, da die angrenzende Bebauung eine ausreichend prägende Wirkung besitzt. Ferner lässt die Tiefe der Ergänzungsflächen keine Bebauung in zweiter Reihe zu. Die Ergänzungsflächen greifen die angrenzenden Raumkanten auf und schränken dadurch die Bebaubarkeit ein.

Im Vorfeld der Aufstellung der Satzung ist eine Analyse der unmittelbar im Umfeld vorhandenen Bebauung erfolgt, die an dieser Stelle mittels Fotos dokumentiert wird:



Foto 5: Zum Rondell 4 und 5a



Foto 6: Zum Rondell 1 und Friedensstraße 31



Foto 7: Zum Rondell 2 und 2a



Foto 8: Neustadt 14 - 16

Typisch sind traufständige Gebäude mit ein bis zwei Geschossen sowie Satteldächer, die mit dunklen Dacheindeckungsmaterialien versehen sind.

## 5. Versorgung und Erschließung

Birkenhügel wird über die Kreisstraße K125, die von der Landesstraße L1093 abzweigt, erschlossen. Ebenfalls zweigt die Straße „Zum Rondell“ von dieser Landesstraße ab und man gelangt auf direktem Weg zu den Ergänzungsflächen. Die **verkehrliche Erschließung** der Ergänzungsflächen erfolgt über die Ortsstraße „Zum Rondell“, welche grundhaft ausgebaut ist. Im Bereich der Ergänzungsfläche 1 handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche. Im Bereich der Ergänzungsfläche 2 wird die Ortsstraße „Zum Rondell“ von einem einseitigen Fußweg gesäumt, welcher an der Seite der Ergänzungsfläche 2 verläuft.

In der Straße „Zum Rondell“ (Flurstücke 523/8 und 510/4) besteht eine **Trinkwasserversorgungsleitung** des Zweckverband Wasser und Abwasser Lobensteiner Oberland (ZV WALO). Der Versorgungsdruck ist jedoch niedrig.

Um eine ausreichende Versorgungssicherheit und Qualität für die bereits angeschlossenen Kunden auch weiterhin zu garantieren, ist es nötig, dass bei der Erschließung bzw. Bebauung der Ergänzungsfläche 2 (605/4, 605/7, 605/8 und 605/9) jeweils grundstückseigene, private Druckerhöhungsanlagen mit 100 Liter-Vorratsbehälter vorgesehen werden

müssen. Diese sind notwendig, um den zu bebauenden Grundstücken einen ausreichenden Druck liefern zu können.

Für die Ergänzungsfläche 1 (Flurstück 463/3) ist übergangsweise nur ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung über das Flurstück 463/2 möglich. Zusätzlich ist ein 500 Liter-Vorratsbehälter so zu installieren und zu schalten, dass er ausschließlich nachts befüllt wird.

In den nächsten 5 Jahren ist der Anschluss der Gruppenwasserversorgung Schlegel an das mittlere Versorgungsgebiet des Zweckverbandes vorgesehen. Im Zuge dieser Vernetzung wird Birkenhügel an den Hochbehälter Arlass, als druckbestimmenden Behälter, angeschlossen, sodass dann die Übergangslösungen für die Ergänzungsflächen 1 und 2 entfallen.

Die entsprechenden Anschlussmodalitäten sind zwischen Bauherrn und Versorgungsunternehmen ZV WALO frühzeitig abzustimmen.

Die **Abwasser**beseitigung hat über das vorhandene Trennsystem des ZV WALO zu erfolgen. Im derzeit gültigen Abwasserbeseitigungskonzept ist für Birkenhügel eine zentrale Abwassermaßnahme vorgesehen. Dies ist jedoch nicht vor 2030 geplant. Nach Punkt 3.1 des Thüringer Kleinkläranlagenerlasses ist die Behandlung der Abwässer nach dem Stand der Technik mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen der Ablaufklasse C zu realisieren. Dabei sind insbesondere die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ (Januar 2016) zu beachten.

Ein Anschluss an den Abwasserkanal ist in der Straße „Zum Rondell“ möglich. Anträge für die Herstellung des Hausanschlusses sind möglichst frühzeitig beim ZV WALO zu stellen.

**Niederschlagswasser** sollte vorzugsweise auf dem Grundstück aufgefangen und verwertet und/oder versickert werden. Niederschlagswasser (z.B. von Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei) ist gemäß der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ vorzureinigen. Bei einer geplanten Versickerung ist der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung nachzuweisen. Der Bau und Betrieb einer Versickerungsanlage haben nach dem geltenden Stand der Technik zu erfolgen.

Die **Löschwasser**bereitstellung für die Ergänzungsflächen kann über den Löschwasserteich am Feuerwehrgerätehaus (östlich, ca. 200 m ab Mitte der Ergänzungsfläche 2) sowie über den Hydranten am Abzweig „Neustadt – Zum Rondell“ sichergestellt werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Löschwassernachweis entsprechend tatsächlich vorgesehener baulicher Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu führen. Die Zufahrten/Flächen für die Feuerwehr sind nach der Thüringer Richtlinie für Flächen der Feuerwehr zu gewährleisten.

Die Versorgung mit **Elektrizität** ist gesichert. Es befinden sich Niederspannungskabel der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG im Bereich der Straße „Zum Rondell“. Anschlussmodalitäten sind zwischen Bauherrn auf den Ergänzungsflächen und dem Versorgungsunternehmen frühzeitig abzustimmen.

**Erdgas**versorgungsanlagen sind nicht vorhanden.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung sind **Telekommunikations**anlagen in Rechtsträgerschaft der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Leitungsnetz problemlos erweitert werden kann. Anschlussmodalitäten sind hier ebenfalls zwischen Bauherrn und Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die **Abfall**entsorgung wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO) sichergestellt. Anfallende Abfälle sind an der Ortsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.



## 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachbeläge für Hauptdach und Dachaufbauten sind in den Farben Schwarz, Anthrazit oder Dunkelgrau auszuführen. Stark reflektierende und glänzende Materialien als Dachbelag und zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

Bei dieser Festsetzung wurde sich an den in Birkenhügel vorherrschenden Materialien orientiert. So fügen sich auch neue Gebäude in die Umgebungsbebauung und die Landschaft gut ein. Im Sinne eines attraktiven Landschaftsbildes, wurde das Verbot von stark reflektierenden und glänzenden Materialien zur Dachdeckung auch auf die Fassadengestaltung erweitert.

## 7. Natur und Umwelt

Im Umfeld der Ergänzungssatzung befindet sich kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. kein Europäisches Vogelschutzgebiet. Für Beeinträchtigungen bestehen demnach keine Anhaltspunkte.

Die Ergänzungsflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Obere Saale“ und innerhalb des Naturparks „Thüringer Schiefergebirge/ Obere Saale“. Durch die geplante Wohnbebauung sind Beeinträchtigungen des Schutzzweckes dieser Gebiete nicht zu erwarten.



Abb. 3: Abgrenzung LSG „Thüringer Schiefergebirge“

[Quelle: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/>]

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Bereich der Ergänzungsflächen nicht bekannt.

Die Ergänzungsflächen befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III der öffentlich-rechtlichen Wasserfassungsanlagen 3536-32 Hy Birkenhügel (Sifa Pfütz) und 91/120 Hy Birkenhügel (Sifa 1 und 2 Pflanzengarten), die mit Beschlüssen festgesetzt wurden. In den festgesetzten Schutzzonen gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen dieser Beschlüsse sowie insbesondere die allgemeinen Sorgfaltspflichten und besonderen Anforderungen in Wasserschutzgebieten (§§ 5 und 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz) und die DVGW-Richtlinie W 101.



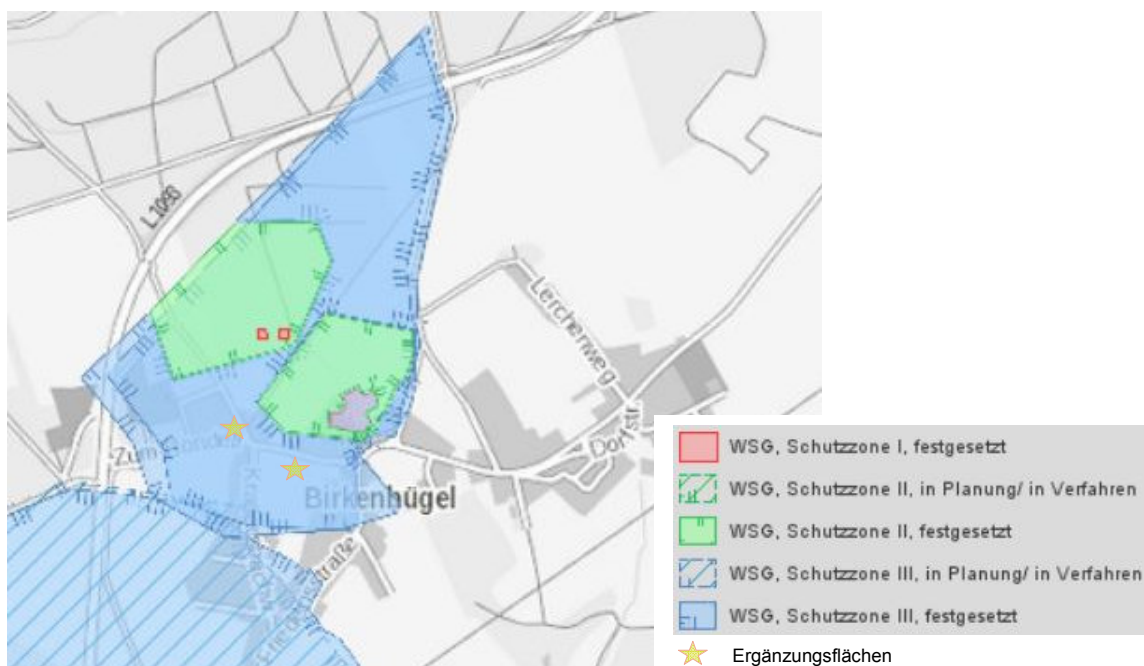


Abb. 4: Abgrenzung Wasserschutzgebiet

[Quelle: <https://tlubn.thueringen.de>]

Die Ergänzungsflächen liegen im Erlaubnisfeld „Sparnberg“ gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur großräumigen Aufsuchung von Erdwärme und Metallerzen, deren Rechtsinhaber die JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH ist. Das Aufsuchungsrecht ist vorerst befristet bis zum 06.05.2022. Auf die Ergänzungsflächen hat dies keine Auswirkungen.

Es liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes vor.

Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich der Ergänzungsflächen nicht bekannt.

### Eingriffsbeschreibung und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die folgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf die Ergänzungsflächen, da auch für Ergänzungsatzungen der § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden ist.

Die Ergänzungsfläche 1 ist teilweise geschottert und wird als Parkplatz genutzt. In den Randbereichen befinden sich Wiesenflächen. Entlang der östlichen Begrenzung befindet sich am Straßenrand ein Baumsaum aus Laub- und Nadelbäumen (siehe Foto 1).

Die Ergänzungsfläche 2 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Straßenrandbereich zu Flurstück 605/8 befinden sich 7 Laubbäume (3 Birken, 4 Salweiden, siehe Fotos 2 und 4). Eine öffentliche Zufahrtsstraße ist für die Ergänzungsfläche bereits vorhanden und versiegelt.

In beiden Ergänzungsflächen sind keine Oberflächengewässer bekannt. Durch die geplante Versiegelung mittels Wohngebäude und den zugehörigen Nebenanlagen sowie Zuwegungen, wird in diesen Bereichen die Oberflächenwasserversickerung verhindert und dadurch die Grundwasserneubildung vermindert.

Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich im unmittelbaren Grundwasseranstrom zur ca. 260 m östlich gelegenen Sickerfassung „Pfütz“. Aufgrund einer derzeit fehlenden zentralen Abwasserentsorgung, kann von den derzeit notwendigen Einzelkläranlagen (Planung und Bestand) eine Gefährdung der Trinkwasserqualität ausgehen. Das geförderte oberflächennahe Grundwasser ist weitgehend ungeschützt, gegenüber in den Untergrund gelangenden Schadstoffen. Beim Betrieb der Kleinkläranlagen ist besonderes Augenmerk auf deren Dichtheit zu legen.

Dennoch wird aufgrund der geplanten lockeren Bebauung und des dadurch vergleichsweise geringen Umfangs der Versiegelung, geringer Anzahl der Gefahrenquelle „Kleinkläranlage“ sowie des mittelfristigen Anschlusses an eine zentrale Kläranlage, keine wesentliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Wasser** erwartet.

Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** erfolgen in den Ergänzungsflächen durch die vorzunehmende Versiegelung durch Wohngebäude und Nebenanlagen sowie deren Zugewegungen. Diese Versiegelungen führen zu einem Verlust aller Bodenfunktionen (z.B. Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum) in dem zu versiegelnden Bereich. Aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs der Versiegelung werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erwartet.

Das **Schutzgut Klima** ist hier von untergeordneter Bedeutung, da durch Größe und Art der vorgesehenen Bebauung (Wohnhäuser) keine wesentlichen Beeinträchtigungen klimatischer Wirkungsgefüge zu erwarten sind.

Schutzwürdige oder empfindliche Tier- und Pflanzenarten sind im Bereich der Ergänzungsflächen nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die benachbarte Wohnbebauung sowie die landwirtschaftliche Nutzung, sind für das Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten als Vorbelastung zu werten.

Durch die Bebauung von Flächen geht Lebensraum verloren, welcher im Bereich der Ergänzungsfläche 2 vor allem zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht. Zwar werden diese Bereiche im Rahmen der Bautätigkeit teilweise zerstört, sind aber anschließend wieder gärtnerisch zu gestalten.

Da der Bereich der Ergänzungsfläche 1 derzeit teilweise als Parkplatz genutzt wird, werden durch die geplante Wohnbebauung die versiegelten Bereiche verlagert.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die Ergänzungsflächen ökologisch aufgewertet, so dass insgesamt keine relevante Beeinträchtigung für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** mehr gegeben ist.

Negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** sind nicht zu erwarten. Bis auf baubedingte Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase gehen keinerlei dauerhafte oder anhaltende negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von der Ergänzungsfläche aus.

Von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen können allerdings bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Es handelt sich hierbei aber nicht um anhaltende Beeinträchtigungen der Wohnqualität, sondern um typische, im ländlichen Raum saisonal kurzzeitig auftretende, Beeinträchtigungen.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich weder lärmintensive Gewerbestandorte, noch stark frequentierte überörtliche Straßen. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Satzungsgebiet zu erwarten sind.

Kultur- und Sachgüter sind im Bereich der Ergänzungsflächen nicht bekannt und daher sind Auswirkungen auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** nicht zu erwarten.

Das **Landschaftsbild** im Bereich der Ergänzungsfläche 1 ist geprägt durch Parkstellflächen und angrenzende Wiesenstrukturen sowie Waldflächen; Ergänzungsfläche 2 ist geprägt durch Grünlandnutzung. Naturnahe Elemente sind in den Randbereichen anzutreffen. Insgesamt weist der Nahbereich um diese Ergänzungsflächen eine eher geringe Schutzwürdigkeit auf. Durch die festgesetzte Gehölzpflanzung sowie den Erhalt der vorhandenen straßenbegleitenden Bäume, wird das Landschaftsbild im Bereich der Ergänzungsflächen erhalten, aufgewertet und naturnah strukturiert. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die nachhaltigsten Auswirkungen hat die Bebauung der Ergänzungsflächen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend auszugleichen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind zum Ausgleich des Eingriffs, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, für die zu versiegelnden Flächen Ausgleichspflanzungen nach folgendem Flächenäquivalent (gemäß Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde Saale-Orla-Kreis) vorzunehmen:

Ausgleichsmaßnahme entspricht Ausgleich	für versiegelte Fläche von
1 Hochstamm-Obstbaum	20 m <sup>2</sup>
1 kleinkroniger Laubbaum	15 m <sup>2</sup>
1 m <sup>2</sup> Hecke	3 m <sup>2</sup>

Hinweis: Aufgrund des geringen Eingriffsumfangs (nur Wohnbebauung, Erschließung vorhanden) wird das Thüringer Bilanzierungsmodell nicht angewendet.

Für die Pflanzung sind standortheimische Laubgehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Anpflanzen von Obstbäumen, Hochstamm, Mindeststammumfang 10 - 12 cm

Kulturapfel	(Malus spec.)
Süßkirsche	(Prunus spec.)
Pflaume	(Prunus spec.)
Sauerkirsche	(Prunus spec.)
Birne	(Pyrus spec.)

Anpflanzen von kleinkronigen Laubbäumen, Mindeststammumfang 10 - 12 cm

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Felsenbirne	(Amelanchier spec.)
Salweide	(Salix caprea)

Anpflanzen von Hecken, Pflanzqualität 30 - 40 cm hoch

Liguster	(Ligustrum ovalifolium)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Glanzmispel	(Photinia fraseri)

Die aufgeführten Gehölze sind als Leitarten zu verstehen und dürfen mit maximal 20 % anderen einheimischen Laubgehölzarten ergänzt werden. Die Anpflanzungen sind vorrangig so auszuführen, dass sie als Außenabgrenzung fungieren. So wird die Begrünung

der Ergänzungsflächen erreicht und ein harmonischer Übergang zum unbebauten Außenbereich geschaffen.

Die Bebauung der Ergänzungsflächen hat so zu erfolgen, dass die vorhandenen Einzelbäume entlang der Straße nicht beeinträchtigt werden. Sollten Baumfällungen dennoch notwendig sein, ist auf dem Baugrundstück innerhalb von zwei Jahren nach Fällung eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen. Nach Möglichkeit wieder straßenbegleitend. Diese Festsetzung dient dem Erhalt von vorhandenen straßenbegleitenden Gehölzen.

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Dadurch wird in den Ergänzungsflächen die Versiegelung reduziert und damit die langfristigen Auswirkungen der Zufahrten und Stellplätze auf Boden, Bodengefüge sowie den Bodenwasserhaushalt gemindert.

## **8. Hinweise zum Plangebiet**

### Bodendenkmale/Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände etc. entdeckt werden können. Diese sind nach § 16 ThürDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### Immissionsschutz

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der AVV Baulärm vom 19.08.1970 festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

### Geologische Untersuchungen

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, zu übergeben. Auf diese Pflicht soll auch in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen hingewiesen werden. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### Wald

Die Errichtung von Gebäuden in der Ergänzungsfläche 1 auf dem Flurstück 463/3 ist nur möglich, sofern der geforderte Mindestabstand von Gebäuden von 30 m zum Waldbestand (Laubholzbestand aus Birken, Weiden und Aspen) entsprechend § 26 Abs. 5 Thüringer Waldgesetz eingehalten wird.

Die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstands zum Wald ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 9. Nachrichtliche Übernahme

Das Satzungsgebiet liegt vollumfänglich im Naturpark „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“ und Landschaftsschutzgebiet „Obere Saale“.

Das Satzungsgebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III der öffentlich-rechtlichen Wasserfassungsanlagen:

- 3536-32 Hy Birkenhügel (Sifa Pfütz), Beschluss K67-11/75 des Kreistages Lobenstein vom 04.12.1975 und
- 91/120 Hy Birkenhügel (Sifa 1 und 2 Pflanzgarten), Beschluss K15-2/84 des Kreistages Lobenstein vom 04.07.1984.

Die in den geltenden Bestimmungen zum Trinkwasserschutz ausgewiesenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten, insbesondere:

- die allgemeinen Sorgfaltspflichten und besonderen Anforderungen in Wasserschutzgebieten (§§ 5 und 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz),
- die DVGW-Richtlinie W 101 sowie
- der Schutzzonenbeschluss mit Nutzungseinschränkungen und Verboten.

Die Abwasserbeseitigung der Ergänzungsflächen hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen. Dabei sind insbesondere die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ (Januar 2016) zu beachten. Beim Bau von Straßen, Wegen und Standplätzen sind die Forderungen der „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“, Ausgabe 2016, zu berücksichtigen.

Datum: März 2022, ausgefertigt am 28.06.2022

Erarbeitung der Satzung und Textteile

**SIGMA PLAN**<sup>®</sup>



INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH  
REGIONALBÜRO HOF/BAYERN  
HEILIGENGRABSTR. 12 95028 HOF TEL: (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1259