



**Gemeinde Cursdorf  
VG „Schwarzatal“ (Thür.)**

---

**Bebauungsplan**

**- Vorentwurf -**

**Bebauungsplan  
Wohn- und Sondergebiet „Leimrute“  
Begründung mit Umweltbericht**



## INHALT

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Lage des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4</b>	<b>Kartengrundlage</b> .....	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass und Gesamtkonzeption</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2</b>	<b>Wahl des Planverfahrens</b> .....	<b>10</b>
<b>2.3</b>	<b>Planinhalt – Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.4</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>19</b>
<b>2.5</b>	<b>sonstige Belange</b> .....	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan</b> .....	<b>21</b>
<b>3.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>21</b>
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	21
3.1.2	Übergeordnete Ziele .....	22
<b>3.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>23</b>
3.2.1	Natur und Landschaft.....	23
3.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	31
3.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung .....	31
3.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	31
<b>3.3</b>	<b>Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung</b> .....	<b>32</b>
3.3.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose) .....	32
3.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse) .....	32
3.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB.....	36
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen.....	37
3.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung .....	39
3.3.6	Belange des Artenschutzes .....	41
3.3.7	Alternativenprüfung.....	41
<b>3.4</b>	<b>Ergänzende Angaben</b> .....	<b>41</b>
3.4.1	Methodik .....	41
3.4.2	Monitoring .....	42
3.4.3	Zusammenfassung .....	42
<b>4</b>	<b>Literatur und Gesetze</b> .....	<b>43</b>

### Anlagen

Anlage: Biotoptypenkarte

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) .....	6
Abbildung 2: Bereich des abgerissenen Ferienobjektes auf die leerstehende Gaststätte.....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Darstellung des Plangebietes .....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Plangebietes .....	8
Abbildung 5: Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind. ....	15
Abbildung 6: Garagenanlage.....	24
Abbildung 7: Schotterfläche am ehemaligen Standort des Bettenhauses .....	24
Abbildung 8: Bergwiese im Plangebiet.....	24
Abbildung 9: Sukzessionswald im Plangebiet.....	24
Abbildung 10: Blick über die Rückbaufläche des FDGB-Bettenhauses in Richtung des ehemaligen Panoramahotels .....	31

## Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Flächenstatistik zu den geplanten Nutzungen.....	19
Tabelle 2: Geplante Flächennutzung des Bebauungsplanes.....	22
Tabelle 3: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche nach TMLNU (1999) und (TMLNU 2005) .....	25
Tabelle 4: Bodenfunktionsbezogene Bewertung von Bodenschätzungsdaten der Böden im Plangebiet .....	29
Tabelle 5: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand) .....	39
Tabelle 6: Ermittlung des Biotopwertes (Planung) .....	40

## **1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplanes**

---

### **1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen. Dabei soll die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) eine besondere Berücksichtigung erfahren. Bei allen Bauleitplänen hat die Gemeinde zudem ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Cursdorf hat zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Cursdorf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimrute“ gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für eine ergänzende Wohnbebauung als auch für eine touristische Nutzung in Form eines Camping- und Wohnmobilstellplatzes. Unter Berücksichtigung der Nachnutzung bereits bebauter aber brachgefallener Gebäude und Flächen.

Mit dem Bebauungsplan soll der Rahmen der zulässigen Nutzungen im Plangebiet unter Beachtung der vorhandenen Strukturen sowie den naturräumlichen Gegebenheiten mit den o. g. Planungszielen festgelegt werden.

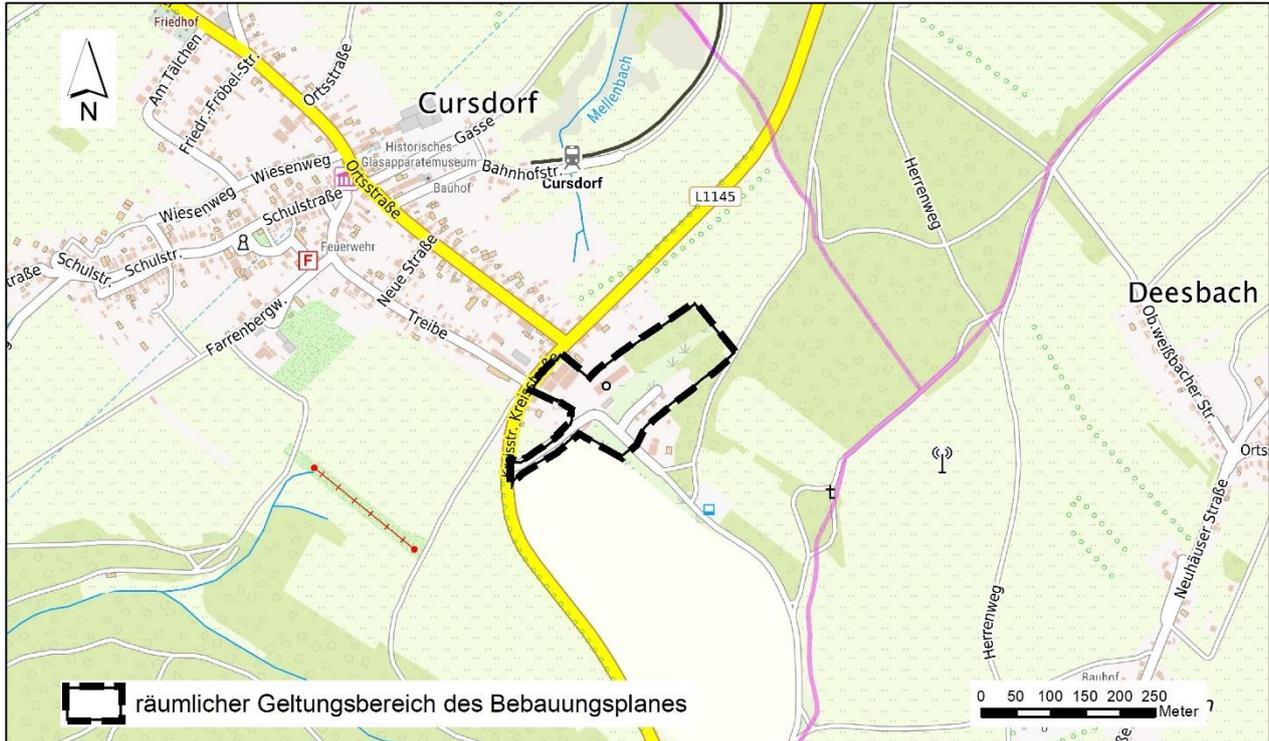
Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, wobei das Verfahren sich nach den Vorgaben des BauGB richtet. Im Planverfahren sind demnach sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden, die Nachbargemeinden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Planungsträger des Verfahrens ist unabhängig vom vorhandenen Vorhabenträger die Gemeinde Cursdorf.

### **1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Cursdorf unmittelbar östlich der Verbindungsstraße von Oberweißbach nach Neuhaus am Rennweg.

Westlich des Plangebietes befindet sich die von einer Wohnbebauung dominierte Siedlungsfläche östlich der o. g. Verbindungsstraße. Südlich und nordöstlich schließen sich an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten geht das Plangebiet in einen mit Gebäuden durchsetzten Grünflächenbestand über.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha (28.840 m<sup>2</sup>) und überplant damit mehrere Flurstücke in der Flur 3 der Gemarkung Cursdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei u. a. das brachgefallene und zwischenzeitig abgerissene Gebäude eines ehemaligen VEB Ferienobjektes zwischen der straßenbegleitenden Bebauung an der vorgenannten Verbindungsstraße und der Bebauung an der Bergstraße. Dabei wurde die vorhandene Bebauung an der Bergstraße in den Geltungsbereich einbezogen, um auch für diese Gebäude eindeutige planungsrechtliche Regelungen zu treffen und damit Rechtssicherheit zu schaffen. Zudem wurden nordöstlich an das ehemalige Ferienobjekt angrenzende zwischenzeitig teilweise mit Gehölzen bestandene Freifläche des Flurstückes 847/2 in das Plangebiet einbezogen.



**Abbildung 1:** Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung wurde zudem der Geltungsbereich wie folgt geändert:

- Erweiterung des Geltungsbereiches um die nördlich an den bisherigen Geltungsbereich angrenzende Flurstücke 847/5 und 863/12 einer brachgefallenen Hotel- und Gaststättenanlage.
- Herausnahme von Flächen im Südwesten des Geltungsbereiches, da sich in diesem Bereich ein gesetzlich geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG (Bergwiese) befindet.



**Abbildung 2:** Bereich des abgerissenen Ferienobjektes auf die leerstehende Gaststätte

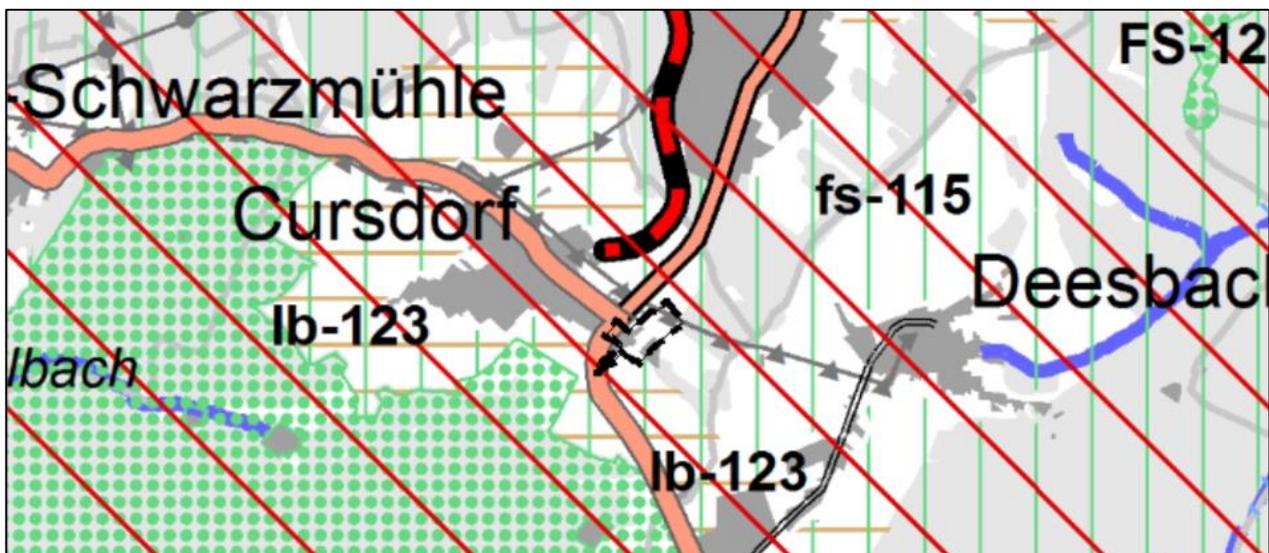
Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen gegenwärtig unterschiedlichen Nutzungen. Diese reichen von der Wohnbebauung an der Bergstraße, über Garagen an der Georg-H.-Macheleid-Straße, die aufgegebene Gaststätte an der Kreisstraße bis hin zum zwischenzeitig rückgebauten VEB-Ferienheim westlich der Bergstraße.

Zwischen diesen baulich geprägten Bereichen finden sich zahlreiche unterschiedlich große Gehölzbestände, die im Nordosten in einen Waldbestand übergehen. Hinzu kommen eine kleinere gesetzlich geschützte Bergwiese sowie grasreiche Ruderalgesellschaften mit einem unterschiedlich dichten Gehölzaufwuchs. Die Wohnhäuser an der Bergstraße sind von Hausgärten umgeben. Zudem sind mehrere Straßenverkehrsflächen sowie eine befestigte Treppenanlage Bestandteil des Plangebietes (Nutzungsstruktur im Plangebiet: s. Anlage Biotoptypenkarte).

### 1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

#### Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen- RP-OT (2012): Gemäß der Raumnutzungskarte des RP-OT liegt das Plangebiet im Übergangsbereich von der Siedlungsfläche Cursdorf mit umgebenden s. g. Weißflächen zum Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-115 – „Schwarzatal, Nebentäler, umgebende Wälder und strukturreiche Kulturlandschaft zwischen Katzhütte und Unterweißbach“ sowie dem Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung Ib-123 – „Meuselbach / Mellenbach-Glasbach / Oberweißbach / Cursdorf“. Zudem liegt das Plangebiet vollumfänglich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen“, das gemäß Grundsatz 4-24 RP-OT als Impulsgeber für den Tourismus in der Gesamtregion Ostthüringen entwickelt werden soll. Als teilräumliche Entwicklung sollen im Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge die Bereiche Wintersport, Gesundheitstourismus sowie der Raum „Thüringer Kräutergarten“ weiter profiliert werden.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Darstellung des Plangebietes

Im Genehmigungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (Beschluss Nr. 30/01/24) werden die o. g. Darstellungen übernommen.

Gemäß Grundsatz G 2-4 RP-OT (2012) sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

→ Der Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruth“ schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu einem Ausbau der touristischen Infrastruktur im Bereich Cursdorf entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen (2012) und des Entwurfes zur Fortschreibung des Regionalplanes unter weitergehender Nachnutzung von Brachflächen.

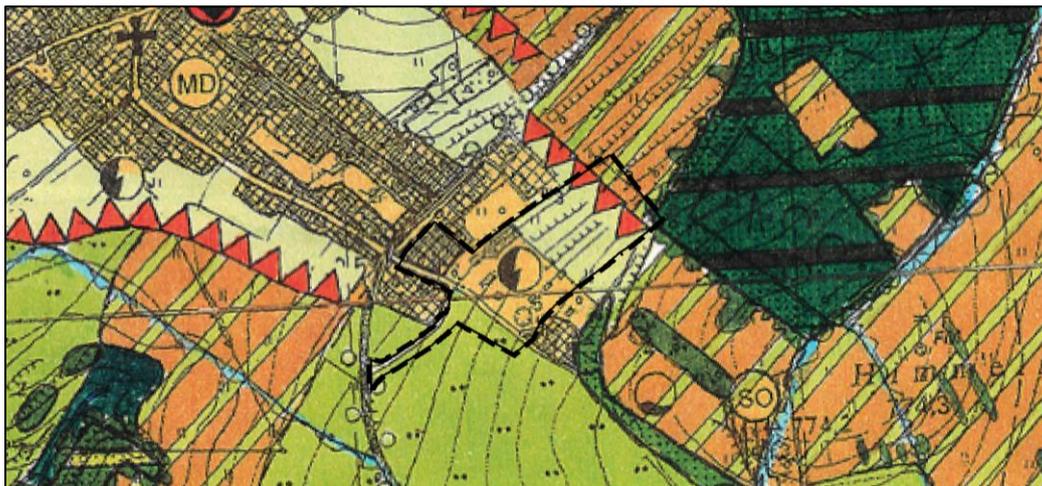
### Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung): Für die Gemeinde Cursdorf liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Verbindliche Bauleitplanung: Für das Vorhabengebiet liegt bisher weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung gem. § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB vor. Die nordwestlichen Teile des Plangebietes sind dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen.

### Landschaftsplanung

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans „Bergbahnregion / Schwarzatal“ (LIPKA & PARTNER 1997). Im Landschaftsplan sind für den südlichen Teil des Plangebiets der Erhalt und die Pflege von Grünland angegeben. Ein Großteil des mittleren Plangebiets ist als Siedlungsbereich dargestellt. Der nördliche Teil umfasst den Erhalt und die Weiterentwicklung von privaten Grünflächen im Ortsrandbereich. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Bereich des nördlichen Plangebiets eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung aus ökologischen und gestalterischen Gründen dargestellt. D. h. über diese Grenze hinaus soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Landschaftsplan mit Darstellung des Plangebiets

→ Die vorliegende Planung widerspricht in Teilbereichen den Darstellungen des Landschaftsplans. Andererseits ist im Landschaftsplan bereits ein Großteil des Plangebiets bereits als Siedlungsbereich dargestellt.

### Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich entsprechend dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Fachgesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)

### Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete gem. § 9 ThürWaldG ausgewiesen. Im Nordosten des Plangebietes sowie östlich angrenzend befindet sich Wald gem. Stellungnahme des Thüringer Forstamtes Gehren vom 14.06.2022. Ergänzend ist die Waldabstandsregelung für Gebäude zum Wald gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG bei der Planung zu beachten.

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG):

- Im Plangebiet ist gem. der Kartierung im Juni 2022 eine gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG eine gesetzlich geschützte Bergwiese vorhanden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ist eine Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu beantragen.
- Das nördliche Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Thüringer Wald“ gem. § 26 BNatSchG, das gem. § 36 Abs. 2 ThürNatG in Bundesrecht übergeleitet wurde. Für die Durchführung des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet ist eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis und Befreiung zu beantragen.
- Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Durch das Vorhaben wird im Naturpark kein Verbotstatbestand der Schutzgebiets-Verordnung erfüllt.

## **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte der Flur 3 der Gemarkung Cursdorf vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet (Planungsstand: 16.02.2022. Ergänzt wird diese Unterlage um aktuelle Höhenangaben (gem. Automatisierter Liegenschaftskarte ALK 2019).

## **2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes**

---

### **2.1 Planungsanlass und Gesamtkonzeption**

Die Gemeinde Cursdorf steht gegenwärtig vor der Aufgabe mehrere Entscheidungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung zu treffen. Einerseits ist zu entscheiden, wie mit den Flächen des ehemaligen Hotel- und Gaststättenbetriebes und des inzwischen abgerissenen Ferienobjekts im Osten der Ortslage verfahren werden soll. Entsprechende Regelungen zur Art der Nachnutzung können in einem Bebauungsplan festgelegt werden. Zudem will und muss die Gemeinde der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken einerseits und von Wohnungen für Senioren andererseits nachkommen. Damit soll einer Abwanderung junger Menschen durch die Bereitstellung von Bauflächen entgegengewirkt und zugleich älteren Menschen die Möglichkeit gegeben werden, auch im Alter in Cursdorf und damit in ihrem gewohnten sozialen Umfeld zu bleiben. Des Weiteren will die Gemeinde entsprechend ihrer Größe und ihren Möglichkeiten den Fremdenverkehr durch die Erweiterung des Übernachtungsangebotes fördern.

Da einerseits die Nachnutzung von brachgefallenden Objekten / Flächen vorbereitet werden muss und andererseits Flächen für die weitere bauliche Entwicklung möglichst im Siedlungsrandbereich bzw. in integrierte Lage gesucht werden, bietet sich gegenwärtig die Möglichkeit den o. g. Aspekten mit einer Planung gerecht zu werden. Damit wird auch den Vorgaben einer vorrangigen Nachnutzung von Brachflächen für eine Siedlungsentwicklung entsprochen. Zudem führt der Bereitstellung von Bauflächen, wie vorliegend geplant, zu keinem Entzug landwirtschaftlicher Flächen. In Verbindung mit der Nachnutzung brachgefallender Flächen können die bestehenden Erschließungsanlagen teilweise weiter genutzt werden, so dass auch diesbezüglich (Verkehrerschließung) der Flächenverbrauch minimiert werden kann.

Die Gesamtplanung sieht vor, das Plangebiet wie folgt zu entwickeln. Durch entsprechende ergänzende Festsetzungen sollen zudem der Größe der Gemeinde Cursdorf und des damit bestehenden Bedarfs Rechnung getragen werden:

- Festsetzung eines Sondergebietes Seniorenwohnanlage im Bereich des ehemaligen Hotel- und Gaststättengeländes
- Festsetzung von kleinen sich ergänzenden Wohngebieten für insgesamt ca. 12 Bauplätze
- Festsetzung eines Sondergebietes Campingplatz und Wohnmobilstellplatz im Nordosten des Plangebietes

## 2.2 Wahl des Planverfahrens

Da die Gemeinde Cursdorf über keinen Flächennutzungsplan verfügt, ist der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen, d. h. der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ist gem. § 8 Abs. 4 BauGB unter Maßgabe der folgenden Bedingungen möglich:

- (1) wenn dringende Gründe dies erfordern und
- (2) wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen wird.

Zu 1.: Dringend sind Gründe dann, wenn der Gemeinde ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Nachteile entstehen. Das Plangebiet umfasst mit dem ehemaligen Ferienheim und der brachgefallenen Gaststätte zwei größere Objekte, die einer Nachnutzung zugeführt werden sollen. Ohne den Bebauungsplan wäre von einem weiteren Verfall der Objekte auszugehen, was zu einem städtebaulichen Missstand sowie zu einer Gefahrenquelle führen würde. Eine planerische Vorgabe zur möglichen Nachnutzung der Flächen ist daher dringend erforderlich. Hinzu kommt, dass die Gemeinde ohne einen Bebauungsplan nur sehr begrenzt Möglichkeiten hätte, auf die Nachnutzung des im Innenbereich liegenden ehemaligen Restaurant- und Hotelbetriebes Einfluss zu nehmen.

Zu 2.: Im vorliegenden Bebauungsplan werden die bestehenden städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Cursdorf zusammengefasst. Diese umfassen die Förderung des Fremdenverkehrs durch die Anlage eines Camping- und Wohnmobilstellplatzes, die Schaffung von Baurecht für eine begrenzte Anzahl von Wohnhäusern sowie für eine Seniorenwohnanlage. Dabei befindet sich das Plangebiet zwischen der straßenbegleitenden Bebauung an der Verbindungsstraße von Neuhaus am Rennweg nach Oberweißbach im Nordwesten und einer bestehenden Hausreihe im Südosten des Plangebietes. Der vorliegende Bebauungsplan führt somit nicht zu einer erstmaligen Ausdehnung der Siedlungsfläche über den bestehenden Siedlungsbereich hinaus. Lediglich im Nordosten wird mit dem Camping- und Wohnmobilstellplatz geringfügig der bestehende Siedlungsbereich überschritten. Vergleichbare Flächen sind in Cursdorf nicht vorhanden.

→ Die Gemeinde Cursdorf geht entsprechend den o. g. Ausführungen davon aus, dass die vorliegende Planung die Voraussetzungen an einen vorzeitigen Bebauungsplan erfüllt.

Angebotsplanung: Der Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruthe“ wird als Angebotsplanung erstellt, so dass generelles Baurecht unabhängig von einem Vorhabenträger hergestellt wird. Dabei ist die Gemeinde an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden.

Regelverfahren: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren, so dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung ein Umweltbericht erforderlich ist, der die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie auf den Menschen erfasst und bewertet. Der Inhalt des Umweltberichtes (s. Kap. 3) ergibt sich aus der Anlage 1 zum BauGB. Zudem sind die Öffentlichkeit und die Behörden nach den Vorgaben im Planverfahren zweistufig zu beteiligen.

## 2.3 Planinhalt – Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruthe“ der Gemeinde Cursdorf enthält die erforderlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Erweiterung des touristischen Angebotes sowie zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnnutzung für Einfamilienhäuser sowie für eine seniorengerechte Wohnanlage. Die zum Teil stark reglementierenden Festsetzungen sind erforderlich, um das Planungsziel der Gemeinde bei einer gleichzeitig weitgehenden Wahrung des Charakters der Ortslage sowie der Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen.

### ALLGEMEINE WOHNGBIETE

---

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO)**

*Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt*

*Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).*

*Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.*

*In den Wohngebieten sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*

Begründung: Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und analog der im Südosten des Plangebietes liegenden Wohnbebauung erfolgt die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, wobei sich diese lediglich aufgrund der zulässigen Dachform unterscheiden. Aufgrund der angestrebten Nutzung sowie der Lage des Plangebietes mit einer begrenzenden Zufahrt wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne gem. § 4 BauNVO zulässige Nutzungen auszuschließen.

Mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO soll eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden, die gehobenes, attraktives Wohnen auch bei Berücksichtigung wirtschaftlicher Entwicklungschancen Einzelner unterstützt. Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass zusätzlich zu Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Zudem sind entsprechend der Lage von Cursdorf in einem Gebiet, das gem. RP-OT (2012) touristisch ausgebaut werden soll, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pensionen) zulässig. Ungeachtet weiterer Regelungen in § 4 BauNVO ist über § 13 BauGB geregelt, dass auch Räume für freiberufliche Tätigkeiten zulässig sind.

Dagegen erfolgt ein Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie von Anlagen für nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO). Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich in der städtebaulich angestrebten Wohnnutzung, wonach von den ausgeschlossenen Nutzungen (v. a. Tankstellen und nicht störende Handwerksbetriebe) negative Einflüsse auf das Wohngebiet zu erwarten sind. Zudem sollen Verwaltungen im Ortszentrum im Bereich des Gemeindeamtes bzw. am Sitz der Verwaltungsgemeinschaft eingeordnet werden. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres großen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**

*Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß den Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist*

*Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.*

*Es wird eine maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) gem. Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Planzeichnung bezogen auf die Höhe der dem Gebäudemittelpunkt am nächsten gelegenen Straßenoberkante der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche festgesetzt.*

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken, der Entwicklung eines Wohngebietes, erfolgen lediglich Eckpunkte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass kein Wildwuchs entsteht und andererseits, dass den Bauherren eine individuelle Planung ermöglicht wird. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist eine relativ geringe Festsetzungsdichte ausreichend, ohne dass es zu einer Beeinträchtigung des Siedlungsbildes von Cursdorf kommen kann.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine einheitliche GRZ von 0,4 festgesetzt, d. h., dass bis zu 40 % der Baugrundstücksfläche mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut werden darf. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine ausreichende Ausschöpfung der Flächen und berücksichtigt andererseits auch die Belange des Bodenschutzes, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten. Damit wird zugleich auch dem Aspekt Rechnung getragen, die Menge des zu fassenden bzw. abzuleitenden Niederschlagswassers möglichst zu begrenzen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dabei auch dem Orientierungswert für Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauGB. Eine Überschreitung des zulässigen Wertes von 40 % entsprechend den Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht zugelassen, um nicht einer weiteren Versiegelung und Überbau Vorschub zu leisten. Damit wird in besonderer Weise den Belangen des Natur-, Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung getragen und der Grünanteil im Baugebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB sichergestellt.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Höhe der Gebäude in Form der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der First- und damit der Gebäudehöhe. In den Wohngebieten sind einheitlich maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Da die Thüringer Bauordnung keine Begrenzung in der Höhe eines Vollgeschosses definiert (§ 100 Abs. 2 ThürBO), erfolgt ergänzend zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse eine Begrenzung der Gebäudehöhe. Bezugshöhe ist dabei der jeweilige dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Punkt der jeweiligen Erschließungsstraße. Hierbei erfolgt eine differenzierte Höhenfestsetzung für die Wohngebiete WA1 und WA2 aufgrund der unterschiedlich zulässigen Dachformen von 7 m bzw. 8 m. Auf Grund der Lage des Plangebietes am östlichen ansteigenden Siedlungsrand würden höhere Gebäude zu einer Dominanz im Landschaftsbild führen und die bestehenden horizontalen und vertikalen Strukturen auflösen. Andererseits erlauben die Festsetzungen den Bauherren eine individuelle Gestaltung.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Gemeinde Cursdorf zur Einbindung des Plangebietes in den vorhandenen Siedlungsrand von Cursdorf entsprochen als auch dem freien Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben. Hierbei wurden zudem der vorhandene Gebäudebestand sowie die topographischen Verhältnisse berücksichtigt.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)**

*Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.*

**Begründung:** Die Bauweise ergibt sich aus dem Planungswillen der Gemeinde, ein Wohngebiet in einer Dorfrandlage zu entwickeln. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Reihenhäuser würden dem Charakter eines ländlichen Wohnstandortes im Übergang zur freien Landschaft nicht entsprechen. Zudem zeigt die Nachfrage, dass gegenwärtig kein Bedarf an Reihen- und auch Doppelhäusern besteht.

Des Weiteren wird eine Baugrenze festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte sowie der vorhandenen Bebauung eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke erlaubt, wobei die Baugrenze zu einer weitgehend aufgelockerten straßenbegleitenden Bebauung führt. Der Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu Baugrenze wurde gewählt, um sicherzustellen, dass vor den Häusern auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplatz für PKW bereitsteht.

#### **Maximale Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

*Für die Grundstücke wird eine maximale Größe von 850 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

**Begründung:** Zur Vermeidung überproportional großer Grundstücke und damit eines hohen Flächenverbrauches Einzelner wird die maximale Größe der Baugrundstücke auf 850 m<sup>2</sup> festgesetzt. Somit ist es auch unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel möglich, individuellen Bauwünschen zu entsprechen.

#### **Stellplätze und Garagen/Carports (§§ 12 BauNVO)**

*Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

**Begründung:** Die Festsetzung soll sichern, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Die Einhaltung des Mindestabstandes von 5 m zur angrenzenden Erschließungsstraße wird durch die festgesetzte Baugrenze sichergestellt. Sie gewährleistet damit, dass an der Straße ein mindestens fünf Meter breiter Streifen von einer Bebauung freigehalten und damit eine optische Einengung der Verkehrsfläche verhindert wird. Somit wird der offene Charakter einer Bebauung des Dorfrandbereiches unterstützt. Zudem wird damit auch gewährleistet, dass PKW nicht direkt aus der Garage in die öffentliche Verkehrsfläche einfahren können, was mit einem erhöhten Risiko verbunden wäre (fehlende Einsichtnahme).

#### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Es wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.*

*Pro Wohnhaus ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m<sup>3</sup> einzubauen.*

**Begründung:** Zur Minimierung der Wasserableitung und zur Förderung der Versickerung wird festgesetzt, dass die Stell- und Fahrflächen auf den einzelnen Grundstücken mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen sind.

Bei der Konzipierung der Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird von einer weitgehenden Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser auf den jeweiligen Grundstücken ausgegangen (Fassung in einer Regenwasserzisterne). Diese Festsetzung erfolgt auch zur Berücksichtigung des Klimawandels und damit als Klimaanpassungsmaßnahme. Damit soll u. a. der Austrocknung des Bodens (Bewässerung) entgegengewirkt und die Ressource Trinkwasser geschützt werden.

**Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

*Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig.*

Begründung: Im Plangebiet wird der Einsatz von fossilen Brennstoffen zur Wärme- und Warmwassergewinnung als Beitrag der Gemeinde Cursdorf zum kommunalen Klimaschutz und zur Förderung des Fremdenverkehrs ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Verpflichtung aus § 1 Abs. 5 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Klimaschutz und dabei auch Maßnahmen zur Klimaanpassung insbesondere zu berücksichtigen sind. Mit der vorliegenden Festsetzung zur weitgehenden Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen wird dieser Verpflichtung Rechnung getragen. Das Verbot bezieht sich dabei auf fossile Brennstoffe. Diese sind Brennstoffe, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdöl und Erdgas.

Ogleich auch bei Verbrennung von Holz kurzlebige Klimaschadstoffe entstehen, wird deren Einsatz nicht ausgeschlossen, da bei der Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid entsteht, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher wird der Einsatz von Holz im Unterschied zu den o. g. fossilen Brennstoffen als grundsätzlich klimaneutral eingestuft.

Der Ausschluss des Einsatzes der o. g. fossilen Brennstoffe ist aus Sicht der Gemeinde für das hier plangegenständige Gebiet sowohl sinnvoll, zumutbar als auch verhältnismäßig. Da im Plangebiet nur wenige genutzte und zu erhaltende Bestandsgebäude vorhanden sind, entstehen durch die Festsetzung keine unverhältnismäßigen Verpflichtungen zu Nachrüstungen von bestehenden Heizungsanlagen. Zudem bestehen mit dem Einsatz von Erdwärme- und Luft-Wärmepumpen sowie der Nutzung der solaren Strahlungsenergie ausreichende und verhältnismäßige Möglichkeiten einer alternativen Wärme- und Warmwasserversorgung.

**Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Je Baugrundstück ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (Pflanzqualität HST StU 12-14 mB) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.*

Begründung: Zur Sicherung eines Mindestmaßes der Durchgrünung erfolgt unter Beachtung der Grundflächenzahl eine Festsetzung zur Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes je Baugrundstück. Ungeachtet dessen wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Gehölzbestand nicht vollständig beseitigt wird. Bei allen Pflanzungen ist darauf zu achten, dass heimische und standortgerechte Arten und Sorten verwendet werden. Aufgrund der Siedlungsrandlage im Übergang zur freien Landschaft wird damit auch der Vorgabe des § 40 Abs. 1 BNatSchG entsprochen. Heimische Arten und Sorten bieten im Regelfall mehr Arten der Fauna Lebensraum als nicht heimische Arten, so dass mit dieser Festsetzung auch die artenschutzrechtlichen Belange Berücksichtigung finden.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 97 THÜRBO)**

**Einfriedungen**

*Einfriedungen in geschlossener Bauweise sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,5 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.*

**Begründung:** Mit der ergänzenden Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen, der an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksflächen soll u. a. auf Grund der Lage im Siedlungsrandbereich ein offener Charakter des Wohngebietes sichergestellt werden. Zur Vermeidung einer Einengung des Straßenraumes (optische Tunnelbildung) wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen in geschlossener Bauweise (vollflächige Wände) mit Ausnahme eines 0,5 m hohen Sockels nicht zulässig sind.



**Abbildung 5:** Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind.

### **Dachform und -neigung**

*In den Wohngebieten WA<sub>1</sub> sind bei den Hauptgebäuden nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig. Im Wohngebiet WA<sub>2</sub> sind Satteldächer zulässig.*

**Begründung:** Im Bebauungsplan wurde ergänzend aufgenommen, dass die Dächer der Hauptnutzungen (= Wohnhäuser) in den Wohngebieten WA<sub>1</sub> mit Flachdächern errichtet werden müssen. Damit wird in diesem Bereich eine einheitliche Dachform vorgegeben, die aufgrund der geringeren Gesamtgebäudehöhe von Gebäuden mit Flachdächern im Gegensatz zu Häusern mit Satteldächern zu einer geringeren optischen Dominanz führen. Dies führt damit zu einer besseren Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild von Cursdorf. Für das WA<sub>2</sub> werden dagegen entsprechend dem Bestand Satteldächer festgesetzt.

## **SONDERGEBIET WOHNEN**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 16 - 20 BauNVO)**

*Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO<sub>w</sub>) Seniorenwohnanlage gem. § 11 BauNVO.*

*Im Sondergebiet SO<sub>w</sub> sind Seniorenwohnanlagen, Pflegeheime, Einrichtungen mit Tagespflege sowie diesen zugeordnete Verwaltungs- und Sozialräume, eine Speisewirtschaft sowie Räume zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. d. § 13 BauNVO zulässig.*

**Begründung:** Mit der vorliegenden Planung wird der anhaltenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnplätzen auch in kleineren Orten entsprochen, wobei der Bebauungsplan keine weitergehende Regelung zur Art dieser Wohnplätze schafft. Das Spektrum reicht dabei von altengerechten Wohnungen über betreutes Wohnen bis hin zu Alten- und Pflegeheimen. Es liegt dabei nicht nur im Interesse der Gemeinde Cursdorf die erforderliche Anzahl der benötigten Plätze bereitzustellen, sondern gibt den älteren Menschen auch die Möglichkeit, in ihrem gewohnten sozialen Umfeld und damit in u. a. in Cursdorf zu bleiben. Neben den o. g. unterschiedlichen Wohnformen sollen im Sondergebiet auch die ergänzenden der Wohnanlage zugeordnete Einrichtungen (Verwaltungs- und Sozialräume) zulässig sein. Zudem schafft die Festsetzung die Voraussetzung für eine Speisewirtschaft für Menschen, die nicht in der Wohnanlage leben.

Aufgrund der zunehmenden Singlehaushalte gerade auch bei älteren Menschen, ist ein entsprechendes Bewirtungsangebot u. a. zur Erhaltung sozialer Kontakte erforderlich und sinnvoll.

Zudem sind im Sondergebiet Räume für die Ausübung freiberuflicher Leistungen zulässig. Hierbei wird bei der vorliegenden Planung vor allem auf medizinische, therapeutische und kosmetische Berufe abgestellt. Mit den medizinischen Einrichtungen kann dabei aufgrund der integrierten Lage auch eine sinnvolle Versorgung der gesamte Ortslage Cursdorf gefördert werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**

*Für das Sondergebiet Seniorenwohnanlage wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.*

*Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.*

Begründung: Für das Sondergebiet SO<sub>w</sub> wird eine GRZ von 0,8 festgelegt, so dass 80 % der Sondergebietsfläche mit Gebäuden, Terrassen, Wegen, Plätzen etc. bebaut bzw. überdeckt werden kann. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt unter Berücksichtigung der Flächengröße des Sondergebietes eine ausreichende Flächengröße für eine Seniorenwohnanlage bei einer gleichzeitigen Sicherung einer Mindestbegrünung. Für das Baugebiet gilt zudem, dass die nicht überbauten und befestigten Flächen gem. § 8 ThürBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Für das Sondergebiet wird zudem festgesetzt, dass Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Damit wird gewährleistet, dass nur eine der Größe der Ortslage Cursdorf entsprechende Seniorenwohnanlage entstehen kann. Größere Anlagen sind den zentralen Orten vorbehalten.

#### **Stellflächen und Garagen/Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

*Die Errichtung von Garagen und Carports ist im Sondergebiet SO<sub>w</sub> nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Begründung: Mit dieser Festsetzung soll der ruhende Verkehr geordnet werden, um die Beeinträchtigungen zu minimieren. Durch die Festsetzung, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grenzen errichtet werden können, soll verhindert werden, dass Garagen unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, so dass ausfahrende Fahrzeuge direkt auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche (Kreisstraße) fahren. Dies würde zu einer erhöhten Verkehrsgefährdung führen.

### **SONDERGEBIET CAMPING (SO<sub>c</sub>)**

#### **Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 10 BauNVO)**

*Festgesetzt werden Sondergebiete für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Wohnmobilstandort“ gem. § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO.*

*Im Sondergebiet SO<sub>c1</sub> sind folgende Nutzungen zulässig:*

- Zeltstellplätze
- Wohnmobilstellplätze

*Im Sondergebiet SO<sub>c2</sub> sind folgende Nutzungen zulässig:*

- bis zu maximal sechs Ferienhäuser oder -zelte
  - Zeltstellplätze
  - Wohnmobilstellplätze
  - Verwaltungs- und Sanitärgebäude mit Kochgelegenheit
  - Gebäude für Saunen
  - Gebäude zur Lagerung von Betriebsmitteln zur Unterhaltung des Wohnmobilstandortes
- PV-Dachanlagen sind zulässig.*

*Sämtliche Nutzungen in den Sondergebieten müssen dem Sondergebiet Campingplatz und Wohnmobilstandort zugeordnet sein.*

**Begründung:** Als Beitrag zur touristischen Entwicklung der Region sowie zur Schaffung neuer Übernachtungsmöglichkeiten wird im Nordosten des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Wohnmobilstandort“ festgesetzt. Hierzu enthält der Bebauungsplan die Festsetzung von zwei Sondergebieten mit einer Regelung zu den jeweils zulässigen Nutzungen. Dabei sind im SO<sub>C1</sub> mit den zulässigen Plätzen für Zelte und Wohnmobile zur Berücksichtigung des Waldabstandes gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG keine stationären Gebäude möglich, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Neben den in beiden Sondergebieten zulässigen Zelt- und Wohnmobilstellplätzen sind im SO<sub>C2</sub> ergänzend Ferienhäuser sowie die erforderlichen Sanitär- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Durch die im Vergleich zu anderen Zelt- und Wohnmobilstellplätzen geringe Gesamtgröße des Sondergebietes ist sichergestellt, dass mit der Planung dem Gedanken des s. g. „sanften Tourismus“ Rechnung getragen wird und damit auch eine zum Wohngebiet verträgliche Nutzung entsteht.

***Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17-19 BauNVO)***

*Für die Sondergebiete wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächen aller Gebäude im SO<sub>C2</sub> werden zusammen auf eine maximale Fläche von 600 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei die Grundflächen der einzelnen Ferienhäuser/-zelte eine Größe von 50 m<sup>2</sup> (incl. Terrasse) nicht überschreiten darf.*

*Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) wird gemäß Höhenangaben in der Planzeichnung festgesetzt, wobei die Höhe eines jeden Gebäudes zwischen OK Grundplatte und First 4,0 m nicht überschreiten darf. Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf für Schornsteine ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Ferienzeltten bzw. -häusern muss mindestens 10 m betragen.*

**Begründung:** Ungeachtet der Festsetzung eines Campingplatzes und Wohnmobilstellplatzes sind ergänzende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass die Fahr- und Stellplätze für Wohnmobile teilbefestigt werden müssen, um einen ganzjährigen Betrieb zu ermöglichen erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl. Diese wird mit einer GRZ von 0,8 sehr hoch angesetzt, da mit Ausnahme der Gebäude von einer weitgehenden Teilbefestigung der Flächen z. B. mit Schotterrasen auszugehen ist. Hierbei ist zu beachten, dass jedwede Überdeckung des natürlichen Bodens in die GRZ einzurechnen ist.

Zudem erfolgt eine Begrenzung der mit Gebäuden zu überdeckenden Flächen. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass zumindest Bodenteilfunktionen, wie die Versickerung erhalten bleiben und damit eine geringere Wasserableitung erforderlich wird.

Es erfolgt des Weiteren eine Regelung zur maximalen Höhen der baulichen Anlagen. Diese wird auf insgesamt vier Meter festgesetzt, so dass keine weithin sichtbaren, landschaftsbilddominierenden Baukörper entstehen können. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erfolgt dann auf der Grundlage einer aktuellen Höhenvermessung eine konkrete Höhenfestsetzung mit einem konkreten Höhenbezug.

***Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)***

*Innerhalb des gesamten Sondergebietes sind die Wege, Fahr-, Lager- und Parkplatzflächen sowie die Wohnmobilstellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.*

*Das auf den Dachflächen im SO<sub>c2</sub> anfallende Niederschlagswasser ist in einer mindestens 12 m<sup>3</sup> fassenden Regenrückhalteanlage aufzufangen.*

**Begründung:** Zur Minimierung der Wasserableitung und zur Förderung der Versickerung wird festgesetzt, dass die Stell- und Fahrflächen auf den einzelnen Grundstücken mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen sind.

Bei der Konzipierung der Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird von einer weitgehenden Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser innerhalb des Sondergebietes ausgegangen (Fassung in einer Regenwasserzisterne). Diese Festsetzung erfolgt auch zur Berücksichtigung des Klimawandels und damit als Klimaanpassungsmaßnahme. Damit soll u. a. der Austrocknung des Bodens (Bewässerung) entgegengewirkt und die Ressource Trinkwasser geschützt werden.

***Flächen für Pflanzungen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB***

*Im Sondergebiet sind mindestens 50 heimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltene Laubbäume sind auf die Festsetzung anrechenbar.*

**Begründung:** Entsprechend dem Charakter des Landschaftsraumes mit einem hohen Gehölzanteil sowie zur Strukturierung des Plangebietes sind umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgesehen, wobei erhaltene Gehölze auf diese Festsetzung angerechnet werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass Bäume im Rahmen der Möglichkeiten erhalten werden. Die Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft führen auch zu einer Einbindung des gesamten Plangebietes in den Landschaftsraum, so dass den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen wird. Die Beschränkung auf heimische und standortgerechte Arten und Sorten ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowohl sinnvoll als auch gerechtfertigt. Somit wird auch den Vorgaben des § 40 BNatSchG entsprochen.

## **GRÜNFLÄCHEN**

*Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und der Kennzeichnung „a“ sind jeweils mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Zu pflanzen sind klein- oder mittelkronige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten in der Pflanzqualität HST StU 12-14 mB mit einem Regelpflanzabstand von 8 m.*

*Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und der Kennzeichnung „b“ ist mit Landschaftsrasen anzusäen.*

**Begründung:** Für die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün erfolgen ergänzende Regelungen zur Bepflanzung. Während die mit dem Buchstaben „b“ gekennzeichnete Fläche mit Landschaftsrasen angesät werden soll, sind die beiden mit dem Buchstaben „a“ gekennzeichneten Flächen jeweils mit einer Laubbaumreihe zu bepflanzen. Hierbei wurden Baumreihen gewählt, um einerseits zu einer weiteren Strukturierung der Landschaft beizutragen und andererseits den offenen Charakter des Siedlungsrandbereiches zu erhalten. Zudem werden mit den Bäumen neue Lebensräume geschaffen, zumal ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind.

## Ergänzender Hinweis (W und SO)

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Wohn- und Sondergebiete

#### Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135a BauGB:

Der Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch auf Flurstücken außerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes. Für die Eingriffskompensation werden die Flächen und Maßnahmen mit dem Entwurf festgelegt.

### Flächenbilanz

Auf Grund der planerischen und textlichen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenstatistik für das Satzungsgebiet:

Tabelle 1: Flächenstatistik zu den geplanten Nutzungen

Biotoptyp Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Allgemeine Wohngebiete WA <sub>1</sub> (GRZ 0,4)	10.756	37
Allgemeine Wohngebiete WA <sub>2</sub> (GRZ 0,4)	2.420	8
Sondergebiet: Seniorenwohnanlage SO <sub>w</sub> (GRZ 0,8)	2.962	10
Sondergebiete, die der Erholung dienen SO <sub>C1</sub> (GRZ 0,8)	2.020	7
Sondergebiete, die der Erholung dienen SO <sub>C2</sub> (GRZ 0,8)	4.546	16
Straßenverkehrsfläche	2.941	10
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg	292	1
Grünflächen-privater Garten	1.260	4
Grünflächen-Verkehrsbegleitgrün (mit Gehölzen)	1.643	6
<b>Gesamtergebnis (Größe des Plangebiets)</b>	<b>28.840</b>	<b>100</b>

## 2.4 Erschließung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben. Im vorliegenden Fall also für die geplanten Flächennutzungen im Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohn- und Sondergebiet „Leimruthe“. Die Erschließung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Verkehrerserschließung: Das Plangebiet ist mit der Kreisstraße, an die das Wohngebiet 2 direkt angrenzt sowie mit der bestehenden Georg-Macheleid-Straße und der „Bergstraße“ bereits in Teilen verkehrsmäßig erschlossen. Lediglich die Flächen der geplanten Wohnnutzung im Bereich des ehemaligen Ferienheimes sowie der angrenzende Camping- und Wohnmobilstellplatz müssen durch eine ergänzende Straße erschlossen werden. Es ist dabei geplant, dass diese Erschließungsstraße in einer Wendeanlage vor dem Camping- und Wohnmobilstellplatz endet. Die Wendeanlage ist gem. Bild 59 RAST 06 mit einem Radius von 6 m für Fahrzeuge bis zu einer Länge von 10 m (= dreiachsige Müllfahrzeuge) ausgelegt.

Elektroenergie: Die Versorgung mit elektrischer Energie kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Versorgungsträger ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Die für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erforderlichen zusätzlichen Leitungen sollen im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

Trinkwasser: Versorgungsträger für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rennsteigwasser. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes ist

eine Trinkwasserversorgung des Plangebietes über das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes möglich.

Abwasser (Niederschlags- und Schmutzwasser): Für die Abwasserentsorgung ist ebenfalls der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rennsteigwasser zuständig. Gemäß vorliegender Stellungnahme vom 26.07.2021 kann das Plangebiet über das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes entsorgt werden. Dabei sind bis zum Anschluss an die zentrale Kläranlage vollbiologische Kleinkläranlagen vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig in Zisternen gesammelt bzw. zur Versickerung gebracht werden. Aus den Zisternen abfließendes Niederschlagswasser sowie die Straßenentwässerung sollen über das Kanalnetz des Zweckverbandes abgeleitet werden. Hierfür können sowohl die Heinrich-Georg-Macheleidt-Straße als auch die Treppeanlage vom Plangebiet zur Kreisstraße genutzt werden.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei der vorliegenden Planung hat die Gemeinde Cursdorf gem. § 3 Abs. a Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei einem Wohn und Sondergebiet Camping- und Wohnmobilstellplatz von einer erforderlichen Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. D. h., es muss eine Mindestwassermenge von 96 m<sup>3</sup> zur Verfügung stehen. Eine abschließende Stellungnahme der Gemeinde steht noch aus.

Sofern die Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden kann, ist ein ergänzender Löschwasserbehälter im Plangebiet vorzusehen, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Gemeinde Cursdorf ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla. Die Entsorgung erfolgt nach den geltenden Abfallentsorgungsverordnungen. Alle Baugrundstücke liegen an vorhandenen bzw. geplanten Straßen an, so dass keine gesonderten Festlegungen erforderlich sind. Aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit in der Bergstraße sind die Abfallbehältnisse sowie Sperrmüll und Elektroschrott zur Abholung an der Georg-H.-Macheleid-Straße bereit zu stellen. Aufgrund der geringen Entfernung (80 m) ist die Anlage einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge im Gegensatz zur neu geplanten Erschließungsstraße nicht verhältnismäßig.

## **2.5 sonstige Belange**

### **Altlasten**

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf eine Altlastenbelastung vor.

### **Denkmalpflege**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohn- und Sondergebiet „Leimruthe“ sind weder Kulturdenkmale noch archäologische Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG bekannt. Bei Erdarbeiten muss dennoch generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Da es sich vorliegend weder um ein archäologisches Relevanzgebiet handelt, noch bisher archäologische Funde aus dem Plangebiet bekannt sind, ist ein besonderer Hinweis auf der Planzeichnung nicht erforderlich.

### **Landwirtschaft**

Die Flächen des Plangebietes werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich grenzt mit dem Feldblick GL54322O008 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet.

### **Belange der Waldwirtschaft**

Bei einem Teilgebiet des Plangebietes im Nordosten handelt es sich gemäß der Stellungnahme des Thüringer Forstamts Gehren vom 14.06.2022 um Wald i. S. d. § 2 ThürWaldG. Weitere Waldbestände befinden sich südlich an das geplante Sondergebiet angrenzend. Betroffen hiervon sind innerhalb des Plangebietes Teile des Flurstückes 847 /2 (Flur 3, Gemarkung Cursdorf). Innerhalb des Flurstückes 847/2 handelt es sich um Waldsukzessionsflächen, die sich in Folge der Nutzungsaufgabe über einen bereits längeren Zeitraum entwickelten. Zur Umsetzung des geplanten Camping- und Wohnmobilstellplatzes ist für die Waldflächen im Plangebiet eine Nutzungsartenänderung gemäß § 10 ThürWaldG zu beantragen. Dieser Antrag soll in Verbindung mit den Entwurfsunterlagen gestellt werden. Im Antrag auf Nutzungsartenänderung ist entweder eine Ersatzaufforstung vorzunehmen oder eine Walderhaltungsabgabe zu zahlen. Hinsichtlich der bebaubaren Fläche gilt § 26 (5) ThürWaldG, wonach aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten ist.

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie den angestrebten Nutzungen (Wohnen, Camping- und Wohnmobilstellplatz) geht die Gemeinde Cursdorf davon aus, dass keine reglementierenden immissionsschutzrechtlichen Regelungen erforderlich sind.

## **3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

---

### **3.1 Einleitung**

Die Gemeinde Cursdorf hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruthé“ gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert.

#### **3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohn- und Sondergebiet „Leimruthé“ schafft die Gemeinde Cursdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der Brache der ehemaligen FDGB-Ferienanlage sowie einer ehemaligen Hotelanlage für allgemeine Wohngebiete, für ein sonstiges Sondergebiet Seniorenwohnanlage sowie und für Sondergebiete für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Wohnmobilstandort“. Bauplanungsrechtlich sind die Flächen des Plangebietes mit Ausnahme des Bereiches des ehemaligen Hotels dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Die Größe des Plangebiets beträgt 28.840 m<sup>2</sup>. Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens:

**Tabelle 2:** Geplante Flächennutzung des Bebauungsplanes

<b>Biotoptyp Planung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete WA <sub>1</sub> (GRZ 0,4)	10.756
Allgemeine Wohngebiete WA <sub>2</sub> (GRZ 0,4)	2.420
Sondergebiet: Altersgerechtes Wohnen SO <sub>w</sub> (GRZ 0,8)	2.962
Sondergebiete, die der Erholung dienen SO <sub>c1</sub> (GRZ 0,8)	2.020
Sondergebiete, die der Erholung dienen SO <sub>c2</sub> (GRZ 0,8)	4.546
Straßenverkehrsfläche	2.941
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg	292
Grünflächen-privater Garten	1.260
Grünflächen-Verkehrsbegleitgrün (mit Gehölzen)	1.643
<b>Gesamtergebnis (Größe des Plangebiets)</b>	<b>28.840</b>

### 3.1.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

#### Schutzgebiete und –objekte

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG):

- Im Plangebiet ist gem. der Kartierung im Juni 2022 gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG eine gesetzlich geschützte Bergwiese vorhanden.
- Das nördliche Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Thüringer Wald“ gem. § 26 BNatSchG, das gem. § 36 Abs. 2 ThürNatG in Bundesrecht übergeleitet wurde. Für die Durchführung des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet sind eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis und Befreiung zu beantragen.
- Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Durch das Vorhaben wird im Naturpark kein Verbotstatbestand der Schutzgebiets-Verordnung erfüllt.

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

- Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete gem. § 9 ThürWaldG ausgewiesen. Im Nordosten des Plangebietes sowie östlich angrenzend befindet sich Wald gem. Stellungnahme des Thüringer Forstamtes Gehren vom 14.06.2022. Ergänzend ist die Waldabstandsregelung für Gebäude zum Wald gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG bei der Planung zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Fachgesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)

#### Fachpläne

Regionalplan Ostthüringen: s. Kap. 1.3

Flächennutzungsplan: s. Kap. 1.3

Landschaftsplan: s. Kap. 1.3

## Fachgesetze

**Baugesetzbuch:** Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u. a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Versiegelung von Boden erfolgt im Plangebiet für die Neuanlage der Gebäude sowie der Verkehrsflächen.

**Fazit:** Die Entwicklungsaussagen der Fachpläne für das Plangebiet kommen weitgehend den Zielen der Planung entgegen. Die Vorgaben der Fachgesetze werden unter Beachtung des Planungsauftrages, entsprechend den Möglichkeiten berücksichtigt.

## 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt die Ausgangssituation, d.h. die gegenwärtig vorhandene und wahrnehmbare Nutzung.

### 3.2.1 Natur und Landschaft

#### Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im Juni 2022. Die nachfolgend genannten Biototypen beziehen sich auf die „Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen“ (TLUBN 2024a). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend dem Code der Liste der Biototypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben. Die Biototypenkartierung erfasst sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um ggf. auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind im Bestands- und Konfliktplan dargestellt.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes wäre ein typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (BUSHART & SUCK 2008). Die reale Vegetation und Biotopausstattung wird durch die Brachfläche der ehemaligen FDGB Ferienanlage „Cursdorfer Höhe“, Wald sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägt.

Die Zufahrt zum ehemaligen Ferienobjekt erfolgt von Süden über die bituminös befestigte Georg-H.-Macheleid-Straße (9213). Südlich dieser Straße befinden sich eine Garagenanlage (9217) mit befestigter Zufahrt (9216) sowie relativ artenreiche Grassäume (4711) mit Baumgruppen (6311) bzw. Einzelbäumen (6410) (Abbildung 6). Die genannten Gehölze umfassen hauptsächlich Sal-Weiden (*Salix caprea*) (Brusthöhendurchmesser [BHD] 20-40 cm), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) (BHD 15-20). Im südlichen Umfeld liegt mesophiles Grünland (4223). In den Grassäumen ist stellenweise die invasive gebietsfremde Vielblättrige Lupine (*Lupinus polyphyllus*) vertreten.

Das einstige Bettenhaus sowie ein weiteres Gebäude im Gelände der ehemaligen Ferienanlage waren zum Zeitpunkt der Begehung bereits abgerissen. In diesem Bereich war eine große Schotterfläche (8500) vorhanden (Abbildung 7). Im Übrigen wird das Gelände durch ruderale Grassäume (4711) und Laubholz-Baumgruppen (6311) bzw. Mischbestand-Baumgruppen (6341) geprägt. Die Baumgruppen umfassen Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Sal-Weide, Hänge-Birke (*Betula pendula*), Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gewöhnliche Fichte (*Picea abies*). Der Brusthöhendurchmesser dieser Bäume liegt bei 15-30 cm. Im nordwestlichen Plangebiet sind auch Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) (als Jungwuchs) vorhanden.



Abbildung 6: Garagenanlage



Abbildung 7: Schotterfläche am ehemaligen Standort des Bettenhauses

Die Grasflächen im Plangebiet sind stellenweise artenreich ausgeprägt. Insbesondere im mittleren Plangebiet erreichen sie aufgrund ihrer Artausstattung und dem Deckungsgrad > 25 % kennzeichnender Arten den gesetzlichen Schutzstatus als gesetzlich geschützte Bergwiese (4221 §) (Abbildung 8). Es kommen in dieser Fläche mindestens 14 charakteristische und davon 3 für den LRT 6520 (Berg-Mähwiesen) kennzeichnende Arten vor. Es handelt sich um **Wald-Storchschnabel** (*Geranium sylvaticum*), **Bärwurz** (*Meum athamanticum*), **Geflecktes Johanniskraut** (*Hypericum maculatum*), Ährige Teufelskralle (*Phyteuma spicatum*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*), Gewöhnlicher Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*), Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Magerwiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Harzer Labkraut (*Galium saxatile*), Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Wiesen-Witwenblume (*Knautia arvensis*) und Berg-Platterbse (*Lathyrus linifolius*) (LRT 6520 kennzeichnende Arten fett gedruckt). Vor allem Bärwurz und Waldstorchschnabel sind mit hoher Stetigkeit vertreten, so dass ein Deckungsanteil kennzeichnender Bergwiesenarten von über 25% vorliegt. Zudem sind charakteristische Arten für Magere Flachland-Mähwiesen (B4270) bzw. für den LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen vorhanden. Die übrigen Grasräume sind durch Arten der ruderalen Glatthaferwiese geprägt. Stellenweise kommen Große Brennnessel (*Urtica dioica*) oder Brombeergestrüpp (*Rubus caesius*) vor.



Abbildung 8: Bergwiese im Plangebiet



Abbildung 9: Sukzessionswald im Plangebiet

Im nordöstlichen Plangebiet sind gemäß der Stellungnahme des Forstamts Gehren Waldsukzessionsflächen vorhanden, die sich in Folge der Nutzungsaufgabe über einen bereits längeren Zeitraum zu Wald entwickelten. Dieser wird dementsprechend nachfolgend als Sukzessionswald bzw. gem. der Biotoptypenliste Thüringens als Fichten- und Fichten-Birken- sowie Fichten-Ebereschen-Pionierwald (7920-107) be-

zeichnet. Aufgrund der teilweise älteren Bäume ist dieser von einer etwas höheren naturschutzfachlichen Bedeutung als ein junger Pionierwald (Abbildung 9). Der Wald wird aus den Baumarten Gewöhnliche Fichte (dominierend), Gewöhnliche Eberesche, Hänge-Birke, Sal-Weide und Berg-Ahorn gebildet. Der Brusthöhendurchmesser der Bäume beträgt 10-30 cm. Typische Pflanzenarten der Krautschicht sind Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Harzer Labkraut (*Galium saxatile*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Wald-Ehrenpreis (*Veronica officinalis*) und Wiesen-Wachtelweizen (*Melampyrum pratense*). Im südöstlichen Plangebiet befinden sich an der sandgeschlammten Schotterzufahrt Bergstraße (9216) in einreihiger Bebauung Wohnhäuser mit Hausgärten (9122). Südöstlich davon liegt das Gelände des Berggasthofs Waldidyll (9122).

Westlich des Plangebiets befinden sich die Hausgärten der angrenzenden Siedlungsflächen (9122) sowie am Rand des Plangebiets Baumgruppen (6311) aus hauptsächlich Berg- und Spitz-Ahorn (BHD 30-40 cm) und ruderalen Grassäume (4711) einer Gartenbrache. In einem nordwestlichen Teil des Plangebietes liegen an der L 1145 Kreisstraße (9212) die Gebäude und versiegelten Flächen des ehemaligen Panoramahotels (9122) mit Parkplatz (9215) und Scherrasenflächen (9318). Von der Hauptstraße führt nördlich der ehemaligen Hotelanlage ein als Treppe befestigter Gehweg (9216) hinauf in das Gelände der ehemaligen FDGB-Ferienanlage. Nördlich und nordwestlich des Plangebiets liegen auf den nordwestexponierten Hängen gesetzlich geschützte Bergwiesen (4221 §). In Richtung Osten schließt sich an den Wald des Plangebiets ein kulturbestimmter Fichtenwald (7203-102) sowie im östlichen Anschluss an einen geschoarten Wanderweg (9214) ein weiterer naturnaher Fichten-Tannenwald und Fichtenwald (buchenhaltig) (7601-402) an. Auf einem Hang südwestlich des Plangebiets ist ebenfalls eine gesetzlich geschützte Bergwiese (4221 §) vorhanden. Sie befindet sich zwischen der Georg-H.-Macheleid-Straße und der westlich verlaufenden Landesstraße L 1145 (9212).

### Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet (Tabelle 3).

**Tabelle 3:** Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche nach TMLNU (1999) und (TMLNU 2005)

numerischer Endwert	Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	Gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

### **Biotope mit sehr hoher Bedeutung**

*Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Strukturreichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.*

Im Planungsgebiet sind keine Biotope mit einer sehr hohen Bedeutung vorhanden.

### **Biotope mit hoher Bedeutung**

*Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Strukturreichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.*

Im Plangebiet Biotope mit einer hohen Bedeutung sind:

- Bergwiese (4221 §): Endwert 40 (Grundwert 30, Aufwertung +10 aufgrund der Artenzusammensetzung gemäß der § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG Biotopdefinition)

### **Biotope mit mittlerer Bedeutung**

*Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wiederherstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.*

Biotope mit einer mittleren Bedeutung sind:

- Fichten- und Fichten-Birken- sowie Fichten-Ebereschen-Pionierwald (7920-107): Endwert 35 (Grundwert 30, Aufwertung +5 aufgrund des älteren Bestands [BHD 10-30 cm])
- mesophiles Grünland (4223): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderal Säume frischer Standorte (4711). Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Nadelholz-Reinbestand (6321): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumreihe, Nadelholz-Reinbestand (6322): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Mischbestand, Laubdominanz (6331): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Mischbestand, Nadeldominanz (6341): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderal Säume frischer Standorte mit Gehölzaufwuchs kleiner 10 % Deckung (4711-1): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderal Säume frischer Standorte mit Gehölzaufwuchs 41 bis 70 % Deckung (4711-3): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Kulturbestimmter Fichtenwald (Anteil Fichte >90 %) auf frischeren bis trockneren Standorten (7203-102): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Einzelbaum (Laubbaum) (6410): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Einzelbaum (Nadelbaum) (6420): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

### **Biotope mit geringer Bedeutung**

*Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.*

Biotope mit einer geringen Bedeutung sind:

- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Garten (9122): Endwert 25

- Verkehrsbegleitgrün - durchschnittlich (9280): Endwert 20
- Scherrasen (9318): Endwert 20

### **Biotope mit sehr geringer bis fehlender Bedeutung**

*Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist versiegelte Flächen und bieten praktisch keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.*

Biotope mit fehlender bis sehr geringer Bedeutung sind:

- Baustelle, keiner Nutzung zuzuordnen (8500): Endwert 10
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214): Endwert 10
- Parkplatz - Schotter mit Deckschicht (9215): Endwert 5
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216): Endwert 0
- sonstige Verkehrsfläche - Bushaltestelle (9290): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Gebäude und sonstige versiegelte Flächen (9122): Endwert 0

### **Tiere und Pflanzen**

Im Jahr 2022 erfolgte eine Kartierung der Brutvögel im Plangebiet (GÖL 2022). Dabei wurde jedoch ein Teil des nordwestlichen Plangebiets mit dem leerstehenden Panoramahotel nicht berücksichtigt, da dieser erst 2024 Bestandteil des Geltungsbereiches wurde.

Während der Untersuchung wurden insgesamt 25 Vogelarten nachgewiesen. Davon wurden 16 Arten als Brutvögel festgestellt. Das Spektrum der nachgewiesenen Brutvogelarten setzt sich aus in der Region weit verbreiteten lebensraumtypischen Arten zusammen. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten befinden sich in Thüringen in einem sehr guten Erhaltungszustand. Der überwiegende Teil der Brutvogelarten, darunter fast alle innerhalb des Plangebietes brütenden Arten, ist in Thüringen als „Allerweltsart“ einzustufen, wie z. B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Ringeltaube. Für diese Arten können durch die künftigen Hausgärten und Grünflächen im Plangebiet Lebensräume erhalten bzw. geschaffen werden.

Im LINFOS des TLUBN sind im Plangebiet sowie in dessen unmittelbaren Umfeld keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) verzeichnet (LRA Saalfeld-Rudolstadt 2021). Im Plangebiet können potentiell Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Gruppe der Fledermäuse vorkommen. Weiterhin sind Insekten und Kleinsäuger wie Mäuse und Maulwürfe, die ihren Lebensraum in den Grasflächen bzw. in den Gehölzstrukturen haben zu erwarten.

Nachweise geschützter Pflanzenarten liegen für den Vorhabenbereich nicht vor.

### Vorbelastungen

Vorbelastungen des Schutzgutes Arten und Biotope bestehen auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen, Straßen und Wegen im Untersuchungsgebiet.

### **Schutzgut Fläche**

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 28.840 m<sup>2</sup>. Davon sind derzeit 18 % versiegelte und teilversiegelte Flächen. 12 % der Fläche umfassen den 2022 vorhandenen Baustellenbereich mit dem Gebäudeabriss und einer Bauschuttüberlagerung der umliegenden Flächen. Die unversiegelten Flächen liegen bei mindestens 70 % der Plangebietsfläche.

Vorbelastungen: Durch die vorhandenen versiegelten und teilversiegelten Flächen weist das Schutzgut Fläche im Plangebiet teilweise Vorbelastungen auf.

### **Schutzgut Boden**

Der Boden ist für die Beurteilung der Leistungen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung. Die Bodenbildungsprozesse und die Bodeneigenschaften werden dabei maßgeblich vom geologischen Untergrund bestimmt. Laut Bodengeologischer Karte des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN 2024b) wird das Gebiet durch die Leitbodenform steinig, sandiger Lehm (Ig 2) über Schieferschutt und Quarzit geprägt, der sich zu einer Berglehm- bzw. Bergsandlehm-Braunerde auf Plateaus und Hängen entwickelt hat.

Gemäß Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) werden die Boden(teil)funktionen „Lebensraum für Pflanzen“, „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ sowie die „Filter- und Pufferfunktion des Bodens“ näher betrachtet.

Lebensraum für Pflanzen: Diese Teilfunktion wird mit Hilfe der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ bewertet.

Der steinig, sandige Lehm ist in der Regel ein typischer Waldstandort und nur untergeordnet als Acker nutzbar. Die Waldnutzung spiegelt sich z.B. in der für landwirtschaftliche Zwecke eher ungünstigen Humusform des Rohhumus wider. Die Braunerde weist in der Regel keine besonderen Standorteigenschaften für Pflanzengesellschaften auf. Die Naturnähe ist im Bereich der Wiesen, Grassäume und Gehölzbiotoppe kaum eingeschränkt, wobei auf dem Gelände der ehemaligen Ferienanlage partiell mit einer Überformung des Bodens durch Bodenumlagerungen und Verdichtung zu rechnen ist. Zudem kam es durch die historische landwirtschaftliche Nutzung mit einer Terrassierung der Hänge zu einer Überformung des Bodens. Im Bereich der einstigen Bebauung (jetzt Baustelle bzw. Bauschuttfläche) sowie der bestehenden Versiegelungen und Bebauungen (Garagen, Wohnhäuser, ehemaliges Panoramahotel, Straße, Wege) ist kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt: Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u.a. die nutzbare Feldkapazität herangezogen.

Die Berglehm- und Bergsandlehm-Braunerde weist auf ungestörten Standorten eine im Durchschnitt nur mäßige bis geringe Wasserspeicherefähigkeit auf und neigt z. T. erheblich zu Austrocknung.

Filter- und Pufferfunktion: Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z.B. den pH-Wert, den Humus- und Tongehalt oder den Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u.a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden.

Bei der im Untersuchungsraum vorkommenden Braunerde besteht generell eine starke Versauerungstendenz, was zu einer erhöhten Nährstofffreisetzung führt. Der Bodentyp weist durch den potenziell geringen pH-Wert eine geringe Pufferfunktion auf. Aus der Bodenschätzung ergibt sich für die Berglehm- und Bergsandlehm-Braunerde aus steinig, sandigem Lehm eine durchschnittliche Bodenzahl von 38.

Gemäß der Ermittlung der Bodenart der Bodenschätzung im Gelände (GDI-TH 2024) liegt im Plangebiet ein Boden des Boden-Klassenzeichens IS6Vg\23/13 vor. Die bestehende Bodenart ist gemäß dem Boden-Klassenzeichen IS ein lehmiger Sand. Die Zustandsstufe 6 bedeutet den Zustand einer geringen Ertragsfähigkeit. Die geologische Entstehung der Böden beruht auf Verwitterung (V) aus dem anstehenden Gestein. Vg sind Böden mit noch groben Material in der Krume, durch das die Bewirtschaftung erschwert ist. Die Wertzahlen der Bodenschätzung sind einer Bodenzahl von 23 (Bodenzahl = natürliche Ertragsfähigkeit des Ackerbodens) und einer Ackerzahl von 13 (Ackerzahl = Korrektur der Bodenzahl unter Bewertung der natürlichen Standortbedingungen) angegeben (AD-HOC-AG BODEN 2005).

In der bodenfunktionenbezogenen Bewertung von Bodenschätzungsdaten (gem. TLUBN 2024b) werden die Böden des Plangebiets mit einem insgesamt geringen Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Die einzelnen Bewertungskriterien sind in der folgenden Tabelle 4 zusammengefasst.

**Tabelle 4:** Bodenfunktionsbezogene Bewertung von Bodenschätzungsdaten der Böden im Plangebiet (TLUBN 2024b)

Bodenteilfunktionen	Funktionserfüllungsgrad
Bodenteilfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ - Kriterium Ertragspotential (M238)	gering
Bodenteilfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ - Kriterium Biotopentwicklungspotential (M241)	mittel
Bodenteilfunktion „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ - Kriterium Wasserspeichervermögen (M239)	sehr gering
Bodenteilfunktion „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium“ - Kriterium Nitratrückhalt (M244)	keine Angabe
<b>Gesamtbewertung (Raum-Bauleitplanung)</b>	<b>gering</b>

Für das Plangebiet liegt eine äußerst hohe Erosionsgefährdung vor. Erosionsgefährdete Abflussbahnen sind nicht vorhanden (TLUBN 2024b).

Besonders schutzwürdige Böden gemäß TMLNU (1997) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegen keine Angaben zu besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Plangebiet diesbezüglich keine besondere Bedeutung zukommt.

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind teilweise durch Versiegelung und Überbauung ge- bzw. zerstört. In den unversiegelten Bereichen ist durch die Vornutzung als Ferienanlage zumindest partiell mit einer Überformung des Bodens durch Umlagerungen und Verdichtung zu rechnen.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Vorhabengebiet als mittel vorbelastet einzustufen.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Das Vorhabengebiet liegt im hydrogeologischen Raum „Südostdeutsches Schiefergebirge“ im Teilraum „Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges“ (BGR 2016). Die paläozoischen Gesteine des Teilraumes sind als Festgesteinsgrundwasserleiter (Kluft-, z. T. Kluft-/Karstgrundwasserleiter) mit überwiegend sehr geringer bis geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch-karbonatischem) Gesteinschemismus ausgebildet. Die Gesteine führen wenig bis sehr wenig Grundwasser. Typisch ist ein sehr heterogener Aufbau mit Kluftgrundwasserführung in sehr engräumigen Einzugsgebieten. Die hohe Reliefenergie mit starker Zertalung wirkt sich trotz intensiver tektonischer Beanspruchung sehr ungünstig auf die Grundwasserführung aus. Das Grundwasser ist im Allgemeinen gespannt, in den Talauen z. T. auch artesisch (BGR 2016). Im Vorhabengebiet liegt die durchschnittliche Grundwasserneubildung unter natürlichen Standortbedingungen bei 120 bis 324 mm/a (TLUBN 2024b). Sie liegt damit in einem mittleren Bereich.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet sehr hoch. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt > 25 Jahre (TLUBN 2024b).

Vorbelastungen: Vorbelastungen des Schutzgutes sind im Plangebiet nur gering vorhanden. Die versiegelten und bebauten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Plangebiet bedingen eine Verminderung der Niederschlagsinfiltration und somit der Grundwasserneubildung.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Deutsches Mittelgebirgsklima“ im Klimagebiet „Frankenwald“ (HIEKEL et al. 2004). Im Plangebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei ca. 6,5 °C, der mittlere Jahresniederschlag bei ca. 1.000 mm und die Jahressonnenscheindauer bei ca. 1.500 h (REKIS 2018). Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Hanglage am oberen Ortsrand von Cursdorf und die Vegetation bestimmt. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Waldflächen des Plangebiets sowie der östlichen Umgebung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen von Bedeutung. Eine geringere bzw. eine nachrangige Bedeutung hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion haben die niedrig strukturierten Grünflächen, wie die gehölzarmen und -freien Grassäume und Bergwiesen des Plangebiets. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion, also hinsichtlich der Produktion von Kaltluft sind die Gehölze von geringer Bedeutung. Sie tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Die Grassäume und Bergwiesen innerhalb des Plangebiets haben aufgrund ihrer geringen Größe nur eine nachrangige Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Das Grünland im nördlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes ist dagegen für die Entstehung von Kaltluft bedeutsam. Der Kaltluftstrom erfolgt dabei im Gebiet entsprechend der Geländeneigung in nordwestliche Richtung mit einer mittleren Geschwindigkeit von 0,5 - 1,5, um dann entlang des Mellenbachs in Richtung Nordwesten abzufließen (vgl. TLUG 2000). Er kommt dabei auch der Ortslage Cursdorf zu.

#### Vorbelastungen:

Insgesamt ist aufgrund der Struktur und der Lage des Plangebietes von keiner relevanten Vorbelastung des Schutzgutes Klima / Luft auszugehen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist geprägt durch das Relief und die Flächennutzung wie z. B. die Bebauung oder die Vegetation. Es spiegelt die Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes wider und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes. Das Landschaftsbild wird im Untersuchungsgebiet durch die offene Hochfläche um Cursdorf im Westen und die waldgeprägte östliche Talflanke geprägt. Der Vorhabenbereich liegt in der wald-/offenlandbestimmten Landschaft des westlichen Thüringer Schiefergebirges (SCHMIDT et al. 2004), welche eine abwechslungsreiche und sehr reizvolle Landschaftsausstattung aufweist (HIEKEL et al. 2004). Innerhalb Thüringens ist das Gebiet Teil der hochwertigsten Landschaftsbildeinheiten mit einer hervorragenden Landschaftsbildbewertung (ROTH et al. 2018). Es ist gemäß SCHWARZER et al. (2018) Teil der bundesweit bedeutsamen Landschaft „Schwarzatal mit Seitentälern und Hochflächen“. Das Plangebiet liegt dabei in der Landschaft besonderer Eigenart der Hecken- und Ackerterrassen Oberweißbach (SCHMIDT et al. 2004).

Das Plangebiet wird in weiten Bereichen durch die Hinterlassenschaften des ehemaligen Ferienobjektes geprägt. Zwar wurde die ruinöse Bausubstanz entfernt, dafür weist nun ein Teil des Plangebiets mit einer offenen Schotterfläche Baustellencharakter auf (Abbildung 10). Ein Großteil des Plangebiets wird durch offene und halboffene Bereiche mit Grasflächen (z. T. Bergwiesen), Einzelbäumen und Baumgruppen sowie im Nordosten durch Sukzessionswald geprägt. Teile des südöstlichen Plangebiets weisen Siedlungsstrukturen mit Einzelhausbebauung und Verkehrsflächen auf. Das Plangebiet weist aufgrund der Hanglage und der vorhandenen Wald- und Gehölzstrukturen keine besondere Sichtexposition in Sinne einer Fernwirksamkeit auf. Cursdorf ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Die Georg-H.-Macheleid-Straße im Plangebiet stellt einen Abschnitt des Schwarzatal-Radwanderweges dar. Am Ostrand des Plangebiets verläuft ein Waldwanderweg.



**Abbildung 10:** Blick über die Rückbaufläche des FDGB-Bettenhauses in Richtung des ehemaligen Panoramahotels

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen durch die Hinterlassenschaften der baulichen Vornutzung im Plangebiet.

### **3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Der Geltungsbereich umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes (§ 26a ThürNatG). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet SPA Nr. 27 „Westliches Thüringer Schiefergebirge“ (DE 5432-401). Es befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 250 m. Das nächste FFH-Gebiet liegt 560 m südlich des Plangebiets. Es handelt sich um das FFH-Gebiet Nr. 190 „Westliches Schiefergebirge um Steinheid und Scheibe-Alsbach“ (DE 5532-308).

Da der Bebauungsplan weder eine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Natura 2000-Gebiete vorbereitet, noch indirekte Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete durch die Umsetzung der dargestellten Planungen haben wird, ist von einer Vereinbarkeit bei Umsetzung der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes/EU-Vogelschutzgebietes auszugehen.

### **3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen und Lärm. Im Plangebiet sind Gebäude und Grünflächen vorhanden, von denen keine Gefährdungen der Bevölkerung ausgehen. Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

### 3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

#### 3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens. Bei Nicht-Durchführung des Plans ist der Geltungsbereich weiterhin weitgehend als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu werten, so dass eine Wohnbebauung oder anderweitige bauliche Nutzung, mit Ausnahme privilegierter Vorhaben, auf diesen Flächen nicht möglich wären. Lediglich die Flächen des ehemaligen Hotels können im Rahmen des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB genutzt werden.

#### 3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Der Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruthe“ steht z. T. im Konflikt zu den Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzungen beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit der natürlichen Standortpotenziale. Im Folgenden wird eine Prognose über die Veränderungen des Naturhaushaltes (schutzgutbezogene Konfliktanalyse) bei Durchführung des Vorhabens erstellt, wobei, sofern sinnvoll und erforderlich zwischen der Bau- und der Betriebsphase unterschieden wird.

##### **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen**

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es zu einem weitgehend vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen im Bereich der vorgesehenen Bauflächen kommen wird, da sowohl für die Gebäude selbst (z.B. Baugrube, Oberflächenabtrag) aber auch für die Erschließungsanlagen großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen, sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Von den geplanten Baumaßnahmen sind überwiegend Biotope mittlerer Wertigkeit betroffen. Dabei handelt es sich vor allem um Sukzessionswald (7920-107), grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711) sowie jüngere bis mittelalte Baumgruppen (6311, 6331, 6341) und Einzelbäume. Mit der im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Bergwiese (4221 §) wird jedoch auch ein hochwertiger Biototyp zerstört. Die Bergwiese umfasst ca. 1,5 % (429 m<sup>2</sup>) der Plangebietsfläche. Des Weiteren sind von der Umsetzung der Planung anthropogen überprägte Biotop- und Nutzungstypen geringer (Scherrasen, Verkehrsbegleitgrün, Hausgarten) und sehr geringer bis fehlender naturschutzfachlicher Wertigkeit (Wege, Straßen und Gebäude bzw. Gebäudeabrissflächen) betroffen. Diese machen zusammen ca. 42 % der Plangebietsfläche aus.

In Verbindung mit der Bauphase werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt. Dabei sind im Sondergebiet Campingplatz und Wohnmobilstellplatz mindestens 50 heimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltene Laubbäume sind auf die Festsetzung anrechenbar. In den Wohngebieten ist je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (Pflanzqualität HST StU 12-14) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zudem werden die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt (Festsetzung erfolgt in der Entwurfsbearbeitung), wodurch neue Biotopstrukturen geschaffen werden.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes zu touristischen und zu Wohnzwecken. Entsprechend der festgesetzten Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiet Seniorenwohnanlage sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen, ist nicht davon auszugehen, dass es zu

betriebsbedingten Störungen oder weiteren Beeinträchtigungen der dann im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensräumen kommen wird.

⇒ Da es sich bei den betroffenen Biotoptypen um Strukturen überwiegend mittlerer sowie geringer natur-  
schutzfachlicher Wertigkeit handelt, wird dem Eingriff insgesamt eine mittlere Bedeutungsstufe zugeord-  
net. Die Eingriffe in die Biotope sind durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensie-  
ren.

### **Schutzgut Fläche**

Bau- / Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme  
für die Baustelleneinrichtung und die bauzeitliche Zuwegung. Zudem entstehen in der Bauphase sowohl  
die Erschließungsanlagen als auch die Neu- und Anbauten der Gebäude, was zu einem Flächenver-  
brauch führt. Nach Umsetzung der Planung ist von einem Flächenverbrauch für Überbauung und Versie-  
gelung von maximal 14.940 m<sup>2</sup> (1,5 ha). Das umfasst 52 % der Plangebietsfläche. Dem Eingriff in das  
Schutzgut wird damit eine mittlere Bedeutungsstufe zugeordnet.

### **Schutzgut Boden**

Bauphase: Im Rahmen der Bauphase kommt es im Bereich der derzeitig unversiegelten Flächen zu um-  
fangreichen Eingriffen in den Bodenhaushalt. Dabei führen Überbauung und Versiegelung zu einem voll-  
ständigen und anhaltenden Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Der Boden geht dem Naturhaushalt un-  
wiederbringlich verloren. Zudem kann eine erneute Bodenbildung auf diesen Flächen nicht einsetzen.  
Während der Bauphase kommt es zudem zu einer temporären Beeinträchtigung der an die eigentlichen  
Bauvorhaben angrenzenden Flächen, u.a. für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen als auch  
für die erforderliche Baufreiheit im direkten Umfeld der geplanten Gebäude. Da diese Eingriffe nur tempo-  
rär sind, kann nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf diesen Flächen wieder eine Bodenentwicklung  
stattfinden. Zudem werden auf diesen Flächen im Anschluss an die Baumaßnahme teilweise Grünflächen  
angelegt, so dass der wieder aufgetragene Boden langfristig wieder seine Funktionen im Boden- und Na-  
turhaushalt übernehmen kann. Im Gegensatz dazu kommt es bei den Baumaßnahmen innerhalb versie-  
gelter Bereiche zu keiner weiteren Änderung der längst unterbundenen Bodenentwicklung. Auch in den  
künftigen Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken sind die Bodenfunktionen weitge-  
hend unterbunden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in diesen Bereichen stark einge-  
schränkt möglich sein. Im Bereich der gestalteten Freiflächen findet weitgehend keine weitere Beeinträch-  
tigung der Bodenfunktionen statt.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner  
weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den befestigten Flächen sind keine Regelungs-,  
Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. In den Stell- und Wegeflächen auf den privaten  
Baugrundstücken können diese Bodenfunktionen, zumindest die Versickerung von Niederschlagswasser,  
teilweise wieder einsetzen. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der unbe-  
festigten Flächen auszugehen.

⇒ Aufgrund der Neu- bzw. Teilversiegelung von Böden mit einer geringen Bedeutung für die Ernährungs-  
sicherheit sowie der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, wird  
dem Konflikt im Schutzgut Boden unter Beachtung der Vorbelastungen im Plangebiet eine mittlere Bedeu-  
tungsstufe zugewiesen.

### **Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser - Bauphase: Eine direkte Beeinträchtigung des Grundwassers ist während der Bauphase nicht zu erwarten, da keine Grundwasserbereiche aufgeschlossen werden, keine direkten Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und vom ordnungsgemäßen Einsatz der Baufahrzeuge ausgegangen wird. Somit ist nicht von einer Verunreinigung des Grundwassers durch einen Schadstoffeintrag des Baustellenverkehrs auszugehen. Die aus der Planung resultierende Versiegelung und Überbauung führt jedoch zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit verminderten Versickerung und Grundwasserneubildung, wobei das Niederschlagswasser zumindest teilweise in Zisternen gefasst bzw. im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird. Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während des Baubetriebs sind dagegen nur temporär.

Betriebsphase: Mit der weiteren Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Folgen im Gebiet selbst sind eine verminderte Grundwasserneubildung. Dabei liegt das Plangebiet außerhalb einer Wasserschutzzone.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Wasser wird als gering eingestuft, da die Neuversiegelungen einen geringen Einfluss auf die Grundwasserneubildung haben, zumal Teilbereiche des Plangebietes aktuell befestigt oder bebaut sind bzw. bis zum Abriss des FDGB Bettenhauses 2021 versiegelt waren.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Bau- / Betriebsphase: Lufthygienische Belastungen während der Bauphase durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen sind temporär und daher nicht als nachhaltig einzustufen.

Das Schutzgut Klima / Luft ist durch die topographischen Bedingungen sowie die Lage in Nachbarschaft zu bestehenden Bebauungen des Siedlungsbereiches und den umgebenden Wald nur in geringem Umfang betroffen. Die vorgesehenen Bebauungen / Versiegelungen und die damit verbundenen Rodungsmaßnahmen führen zum Verlust von Wald als Frischluftproduktionsfläche. Die überbauten und versiegelten Flächen zählen zu den Extremstandorten, in deren direktem Umfeld vor allem in den Sommermonaten wesentlich trockenere und wärmere Bedingungen entstehen. Andererseits erlauben die begrenzte Überbauung und Versiegelung auch weiterhin, dass die in den umgebenden Waldflächen entstehende Frischluft in das Plangebiet gelangen und für einen klimatischen Ausgleich sorgen kann.

⇒ Das Vorhaben führt zum Verlust einer Frischluftentstehungsfläche von begrenzter Bedeutung. Insgesamt sind mit dem Vorhaben geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft verbunden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Bau- / Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer vorübergehenden Störung des Landschaftsbildes durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs. Das Landschaftsbild ist bzw. war durch die bestehende Bebauung mit dem Panoramahotel und dem bereits abgerissenen FDGB-Bettenhaus anthropogen vorbelastet. Die geplante Nachnutzung des Geländes mit einer Wohnbebauung, einer Seniorenwohnanlage und einem Campingplatz und Wohnmobilstandort führt zu einer weiteren Ausdehnung des Siedlungsbereiches der Ortslage Cursdorf. Die Umsetzung der Planung führt auch zu einem Verlust von Wald innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der Geländeneigung in nordwestliche Richtung oberhalb der Ortslage Cursdorf mit Fernsicht auf die Meuselbacher Kuppe ist zumindest teilweise von einer Sichtbarkeit des Plangebiets trotz der stark reglementierenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe aus der weiteren Umgebung auszugehen. Zur Eingrünung des Wohngebietes werden Pflanzungen von Laubbaumhochstämmen oder von Obstbäumen in den Grundstücksflächen durchgeführt. Im Sondergebiet für den Campingplatz und Wohnmobil-

standort erfolgen 50 Laubbaumpflanzungen zur Eingrünung. Die festgesetzten Begrenzungen zur Gebäudehöhe mit maximal zwei Vollgeschossen bzw. der maximalen Gebäudehöhe sorgen bei Umsetzung der Planung zusätzlich für eine Minderung der Fernwirkung. Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) im Sondergebiet Campingplatz und Wohnmobilstandort beträgt zwischen OK Grundplatte und First 4,0 m. Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung oder Störung der hochwertigen Natur- und Kulturlandschaft führt.

⇒ Aufgrund der Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet mit einer weiteren Ausdehnung des Siedlungsbereiches sowie den Rodungsmaßnahmen, aber auch der Einbindung in die Bebauung eines historisch gewachsenen Standortes mit festgesetzter Eingrünung ist von einem mittleren Konfliktpotenzial im Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

### **Mensch und seine Gesundheit**

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der im Umfeld des Plangebiets wohnenden und erholungssuchenden Bevölkerung, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge, Abrissarbeiten). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der Menschen eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Entsprechend den konkret festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten ist nach Realisierung des Vorhabens mit keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu rechnen. Dies umfasst auch den erhöhten Verkehr in Folge der gesteigerten Tourismusentwicklung.

⇒ Die geplante Nutzung führt zu keinen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm in den angrenzenden Gebieten sowie im Plangebiet selbst.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Vom Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung keine wertvollen Kultur- und Sachgüter betroffen. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden.

### **Wechselwirkungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura-2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die zusätzliche Überbauung ein Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotop- und Nutzungstypen sehr geringer und fehlender Bedeutung (überbaute und befestigte Flächen) sowie mittlerer Wertigkeit (Sukzessionswald, Grassäume, Baumgruppen und Einzelbäume) bzw. von Lebensräumen (z. B. Brutplätze von Singvögeln, Fledermaushabitate). Mit der im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Bergwiese (4221 §) ist jedoch auch ein hochwertiger Biotoptyp von der Planung betroffen. Der Verlust von Wald kann sich auch auf die klimatischen Bedingungen sowie auf die Bodenbildungsprozesse und das Grundwasser auswirken. Aufgrund der Versiegelung kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Schon eine geringfügige Änderung der Wasserhältnisse kann Einfluss auf die Besiedlung durch Pflanzen nehmen.

### **Gesamteinschätzung**

Das Vorhaben ist teilweise mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, welche ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial bezüglich der Schutzgüter aufweisen.

### **3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB**

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um allgemeine Wohngebiete sowie um sonstige Sondergebiete für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Wohnmobilstandort“. Im Zuge der erforderlichen Umbau- und Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) sowie ggf. Lichtverschmutzung (v. a. im Winterhalbjahr) zu rechnen. Zudem können Abriss- und Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden. Diese Auswirkungen sind temporär und damit auch in ihren Folgen nicht nachhaltig.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führt der Hausbrand zu erhöhten Schadstoffbelastungen vor allem während der Wintermonate, wobei im Plangebiet der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung in den Wohngebieten nicht zulässig ist. Zudem bedingt die zusätzliche Ausleuchtung der neuen Gebäude und des Campingplatzgeländes eine weitere s.g. "Lichtverschmutzung" und damit optische Erweiterung des Siedlungsbereiches in den nicht beleuchteten Außenbereich.

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Dabei reicht das Spektrum vom Bodenaushub, Abbruchmaterial über Reste von Baumaterial bis hin zu Verpackungsmaterial. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung allgemeiner Wohngebiete, einer Seniorenwohnanlage sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Wohnmobilstandort“. Dabei fällt neben dem Hausmüll der Wohngebäude auch gewerblicher Abfall entsprechend der zweckbestimmten Nutzungsart an. Sowohl der Hausmüll als auch der Gewerbemüll werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt oder recycelt.

#### **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)**

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da die vorhandenen Kulturdenkmale umfassend berücksichtigt werden und keine Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Betriebsphase: Ausgehend von der zulässigen Nutzung als allgemeine Wohngebiete, Seniorenwohnanlage sowie als Campingplatz und Wohnmobilstandort ist während der Betriebsphase weder von Risiken für die menschliche Gesundheit noch von Gefahren oder Beeinträchtigungen des Kulturellen Erbes oder der Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen auszugehen.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden in Folge des Hausbrandes Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert werden, wobei der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig ist.

Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignisse, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt wird und ein ausreichender Waldabstand (§ 26 Abs. 5 BauGB) zu den Gebäuden eingehalten wird.

### **Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen**

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

### **3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe eines Bebauungsplanes, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzt Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

Regelungen zur Baufeldfreimachung und während der Bauphase: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten) zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Regelung zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope: Es gelten unabhängig von den getroffenen Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 30 Abs. 2 BNatSchG. § 30 Abs. 4 BNatSchG findet bei vorliegender Planung Anwendung.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind, u. a. auch zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Baugruben, vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 bzw. R SBB zu schützen.

### **Bodenschutzgesetz**

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u.a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

### **Immissionsschutz**

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten. Des Weiteren sind die Vorgaben der AVV Baulärm vom 19.08.1970 hinsichtlich der festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten.

Schutz vor Lärm: In den allgemeinen Wohngebieten und Sondergebieten „Campingplatz und Wohnmobilstandort“ sind die gem. DIN 18 005 anzusetzenden Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung einer maximalen Grundfläche (textliche Festsetzung Nr. 2): Mit der festgesetzten maximalen Grundfläche (Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,4; Sondergebiete GRZ 0,8) wird die überbaubare Fläche begrenzt. Damit wird weiteren Beeinträchtigungen, vor allem dem Bodenverlust, entgegengewirkt. Diese Begrenzung ist vor allem in der Bauphase relevant.

Festsetzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Festsetzungen sind in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Es wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden. Innerhalb des gesamten Sondergebietes „Campingplatz und Wohnmobilstandort“ sind die Wege, Fahr-, Lager- und Parkplatzflächen sowie die Wohnmobilstellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Pro Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m<sup>3</sup> und in den Sondergebieten Campingplatz und Wohnmobilstellplatz mit einem Volumen von 12 m<sup>3</sup> einzubauen.

Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Diese Festsetzungen sind in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (Pflanzqualität HST StU 12-14) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

In den Sondergebieten „Campingplatz und Wohnmobilstandort“ sind mindestens 50 heimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltene Laubbäume sind auf die Festsetzung anrechenbar.

### 3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

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

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend, wieder „gut machen“ kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch die Festlegung eines Baufensters, die Beschränkung der versiegelbaren Fläche sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Gehölzen.

Für die Ermittlung des Biotopwertes (Bestand) werden die Flächen entsprechend den o. g. Ausführungen nach ihrer aktuellen Nutzung bewertet. Entsprechend dem Bilanzierungsmodell wird der Wert für die einzelnen festgesetzten Nutzungen aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ermittelt (= Bestandswert) (Tabelle 5). Die Bedeutungsstufen wurden gemäß der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ ermittelt (s. o.).

**Tabelle 5:** Ermittlung des Biotopwertes (Bestand)

<b>Biotoptyp</b>	<b>Bedeutungsstufe</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert</b>
Bergwiese (4221 §)	40	429	17.160
Fichten- und Fichten-Birken- sowie Fichten-Ebereschen-Pionierwald (7920-107)	35	4.888	171.080
Grasreiche, ruderaler Säume frischer Standorte mit Gehölzaufwuchs 41 bis 70 % Deckung (4711-3)	33	530	17.490
mesophiles Grünland (4223)	30	144	4.320
Grasreiche, ruderaler Säume frischer Standorte (4711)	30	6.722	201.660
Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311)	30	3.322	99.660
Baumgruppe, Mischbestand, Laubdominanz (6331)	30	623	18.690
Baumgruppe, Mischbestand, Nadeldominanz (6341)	30	710	21.300
Grasreiche, ruderaler Säume frischer Standorte mit Gehölzaufwuchs kleiner 10 % Deckung (4711-1)	30	673	20.190
Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Hausgarten (9122)	25	1.816	45.400
Verkehrsbegleitgrün - durchschnittlich (9280)	20	7	140
Scherrasen (9318)	20	335	6.700
Baustelle, keiner Nutzung zuzuordnen (8500)	10	3.506	35.060
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214)	10	292	2.920
Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - teilversiegelte Fläche (9122)	10	103	1.030
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) - Schotter mit sandgeschlämmter Deckschicht (9216)	5	360	1.800

sonstige Straße (9213)	0	1.321	0
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216)	0	444	0
Garagen (9217)	0	105	0
Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - Gebäude (9122)	0	1.811	0
Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - versiegelte Fläche (9122)	0	533	0
Parkplätze (versiegelt) (9215)	0	166	0
<b>Summen</b>		<b>28.840</b>	<b>664.600</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = gering, 30 = mittel, 40 = hoch)

Entsprechend dem o.g. Modell ergibt sich für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ein Bestandswert von 664.600 Werteinheiten. In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert) (Tabelle 6). Der Vergleich der Summen der Biotopwerte im Bestand und in der Planung zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

**Tabelle 6:** Ermittlung des Biotopwertes (Planung)

<b>Biotoptyp Planung</b>	<b>Bedeutungsstufe</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert</b>
Allgemeine Wohngebiete WA <sub>1</sub>		10.756	
davon überbaubar gem. GRZ 0,4	0	4.302	0
davon nicht überbaubar	25	6.454	161.350
Allgemeine Wohngebiete WA <sub>2</sub>		2.420	
davon überbaubar gem. GRZ 0,4	0	968	0
davon nicht überbaubar	25	1.452	36.300
Sondergebiet: Seniorenwohnanlage SO <sub>w</sub>		2.962	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	2.370	0
davon nicht überbaubar	25	592	14.800
Sondergebiete, die der Erholung dienen SO <sub>C1</sub>		2.020	0
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	1.616	0
davon nicht überbaubar	25	404	10.100
Sondergebiete, die der Erholung dienen SO <sub>C2</sub>		4.546	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	3.637	0
davon nicht überbaubar	25	909	22.725
Straßenverkehrsfläche	0	2.941	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg	0	292	0
Grünflächen-privater Garten	25	1.260	31.500
Grünflächen-Verkehrsbegleitgrün (mit Gehölzen)	25	1.643	41.075
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>28.840</b>	<b>317.850</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = gering, 30 = mittel)

Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

## **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigen, dass bei Umsetzung der Planung bei Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von -346.750 Werteinheiten eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

### **3.3.6 Belange des Artenschutzes**

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruthe“ ergibt sich hinsichtlich der Brutvögel nach derzeitigem Stand kein besonderes Konfliktpotenzial. Die mögliche Beseitigung von Gehölzen im Rahmen der künftigen Baumaßnahmen hat dabei außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen auszuschließen.

Bezüglich der Fledermäuse ist das Plangebiet als potenzielles Jagdhabitat einzuschätzen. Der Gebäudebestand bietet ggf. potenzielle Quartierstrukturen, wobei hierzu keine konkreten Angaben vorliegen. Fledermaus-Winterquartiere sind im Gebiet nicht bekannt, sodass Gebäudeabriss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Winterhalbjahr durchzuführen sind.

Unter Berücksichtigung von im B-Plan festzusetzenden Grünflächen und der künftigen Hausgärten sind für die im Untersuchungsgebiet festgestellten häufigen und anpassungsfähigen Vogelarten keine speziellen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Bei der Festsetzung der Grünflächen des B-Plans sind in Bezug auf die Brutvögel z. B. eine nachhaltige Durchgrünung mit heimischen Gehölzen und die extensive Pflege von Grünflächen mit einem Wechsel aus kurzgrasigen Bereichen und Blühflächen zu empfehlen.

### **3.3.7 Alternativenprüfung**

Gemäß der Anlage 1 Nr. 2d zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Da ein wesentliches Ziel der Planung darin besteht, das Gelände des alten FDGB-Bettenhauses „Cursdorfer Höhe“ sowie des Panoramahotels einer Nachnutzung zuzuführen, erübrigt sich eine Standortalternativenprüfung.

## **3.4 Ergänzende Angaben**

### **3.4.1 Methodik**

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i.S.d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i. S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

### 3.4.2 Monitoring

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruthe“ vorgesehen:

- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes nach dem 1., 3. und 5. Standjahr.

### 3.4.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Cursdorf hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohn- und Sondergebiet „Leimruthe“ gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der Brache der ehemaligen FDGB-Ferienanlage sowie einer ehemaligen Hotelanlage für allgemeine Wohngebiete sowie für sonstige Sondergebiete für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Wohnmobilstandort“.

Im Plangebiet ist gem. der Kartierung im Juni 2022 gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG eine gesetzlich geschützte Bergwiese vorhanden. Das nördliche Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Thüringer Wald“ gem. § 26 BNatSchG, das gem. § 36 Abs. 2 ThürNatG in Bundesrecht übergeleitet wurde. Für die Durchführung des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet sind eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis und Befreiung zu beantragen. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Durch das Vorhaben wird im Naturpark kein Verbotstatbestand der Schutzgebietsverordnung erfüllt. Das Vorhaben führt zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzziele eines Natura-2000 Gebietes. Die Entwicklungsaussagen der Fachpläne für das Gebiet des Plangebietes kommen weitgehend den Zielen der Planung entgegen. Die Vorgaben der Fachgesetze werden unter Beachtung des Planungsauftrages entsprechend den Möglichkeiten berücksichtigt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Der Standort ist auf Grund der touristischen Vornutzung bereits anthropogen geprägt und weist Flächen mit einer geringen bis hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Im Anschluss werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen aufgezeigt.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Diese Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigt, dass das Vorhaben zu einem Wertverlust im Plangebiet führt, so dass ergänzende externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Diese werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

## 4 Literatur und Gesetze

---

- AVV Baulärm (1970): Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – Vom 19. August 1970
- BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE [Hrsg.](2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. Die Grundwasserleiter: Verbreitung, Gesteine, Lagerungsverhältnisse, Schutz und Bedeutung. - Geologisches Jahrbuch Reihe A Allgemeine und regionale Geologie Bundesrepublik Deutschland und Nachbargebiete Heft 163, 456 S.
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S225).
- DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (AbI. L 95 S. 70).
- GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2023a): Thüringen Viewer: Basisdaten; Fachdaten. - <https://thuringenvviewer.thueringen.de/thviewer/> (aufgerufen November 2023).
- GÖL - Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung (2022): Erfassung von Brutvögeln (Aves) im Bereich des Bebauungsplans Wohn- und Sondergebiet „Leimruthé“ in der Gemeinde Cursdorf im Jahr 2022.
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.
- LABO - BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LRA - Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt (2021): Bereitstellung der LINFOS-Daten für das Plangebiet. Elektronische Postmitteilung am 22.06.2021.
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).

- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2024): Genehmigungsvorlage Regionalplan Ostthüringen gemäß Beschluss Nr. 30/01/24 (Beschluss des Regionalplanes Ostthüringen und dessen Vorlage zur Genehmigung). - <https://regionalplanung.thueringen.de/ostthueringen/logbuch-und-beschluesse/vii-planungsversammlung-2019-bis-2024/beschl-pv-30-01-24> (zuletzt aufgerufen am 15.08.2024)
- R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023. – FGSV-Verlag, Köln, 28 S.
- ThürBO – Thüringer Bauordnung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. I S. 321)
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024a): OBK 2.2 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. - [https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000\\_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6\\_biotopschutz/Kartierung\\_Biotope\\_Offenland\\_2024\\_k2.pdf](https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartierung_Biotope_Offenland_2024_k2.pdf) (abgerufen am 06.05.2024).
- TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2024b): Kartendienst des TLUBN. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> (abgerufen August 2024).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o.J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - [http://www.antes.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH\\_Legende\\_Leitbodenformen.pdf](http://www.antes.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf) (abgerufen Februar 2016).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Auftraggeber](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.
- VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 5. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).