

STADT RONNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„WOHNGEBIET ZWISCHEN DER FORST-, GRENZ- UND WEIDAER STRASSE“

(ALTE BEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „FORSTSTRASSE“)

Ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB



Quelle: geoproxy Thüringen, eingesehen am 18.02.2021

BEGRÜNDUNG

zum 2. Entwurf in der Fassung vom Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung / Anlass der Planergänzung	3
2.	Planungsziele	5
3.	Ergänzungen zur Behebung der Verfahrensfehler.....	6
3.1	Änderung des Planverfahrens	6
3.2	Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes	6
4.	Ergänzungen zur Behebung des Abwägungsmangels	7
5.	Verfahren	7
6.	Ergänzungen der Begründung vom 22.02.2011	8
6.1	Übergeordnete Planung.....	8
6.1.1	Regionaler Raumordnungsplan	8
6.1.2	<i>Landschaftsplan</i>	9
6.1.3	Flächennutzungsplan.....	10
6.1.4	Bergrecht	10
6.2.	Lage und Flächennutzung des Plangebietes.....	11
6.3.	Ausgangssituation und Planungsanlass	12
6.4.	Ziele des Bebauungsplanes, Begründung der Festsetzungen	13
6.4.1.	Allgemeine Ziele	13
6.4.2	Art der baulichen Nutzung	15
6.4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.4.4	Grundstücksgrößen	16
6.4.5	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	16
6.4.6	Verkehrerschließung.....	17
6.4.7	Ver- und Entsorgung.....	18
6.4.8	Grünordnung / Artenschutz.....	19
6.4.9	Hochwasserschutz / Oberflächenwasser	20
6.5.	Eingriffsregelung.....	20
6.6.	Immissionsschutz	21
6.7.	Bodenbelastungen	25
6.8.	Denkmalschutz	26
6.9.	Bodenordnung	26
6.10	<i>Umweltbericht</i>	26
6.11.	Das Plangebiet in Zahlen (Flächenbilanz)	29

Anlagen

- Umweltbericht *zur Planung in der Fassung vom Dezember 2022* mit:
 - Anlage 1 Bestandsanalyse mit Bestands- und Konfliktplan
 - Anlage 2 Grünordnerische Festsetzungen mit Maßnahmenplan
 - Anlage 3 Floristisches Gutachten (Schuster, Dezember 2019)
 - Anlage 4 Faunistisches Gutachten (Bellstedt, Oktober 2019)
- Gutachten zum Schall-Immissionsschutz vom *22.12.2022*

1. Vorbemerkung / Anlass der Planergänzung

Die Gültigkeit der vom Stadtrat in seiner Sitzung am 17.03.2011 (Beschluss-Nr.: SR-1.7./11/2011) beschlossenen und am 27.10.2011 im Ronneburger Anzeiger bekanntgemachten Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Forststraße“ unterlag einer gerichtlichen Normenkontrolle.

Die Prüfung ergab die im Folgenden aufgelisteten formellen und Abwägungsmängel, die eine Rechtsunwirksamkeit der Satzung zur Folge haben. (AZ: 1 N 649/12 des Thür. OVG)

Der Bebauungsplan hätte nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB (ohne Umweltbericht) aufgestellt werden dürfen, da Außenbereichsflächen (ehemalige Aufstandsfläche des Wismut-Schutzdammes und Forststraße) mit überplant wurden. (Verfahrensfehler)

Der Bezeichnung Bebauungsplan „Forststraße“ in der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes kommt keine hinreichende Anstoßfunktion zu. Der räumliche Geltungsbereich muss durch Umschreibung (Planzeichnung, schriftliche Kennzeichnung des überplanten Bereiches oder seiner Grenzen durch Benennung von Straßen) hinreichend deutlich und verständlich gekennzeichnet werden. (Verfahrensfehler)

Außerdem erging der Hinweis, dass die Abwägung zu Lärmimmissionsbelastungen und daraus abzuleitenden Maßnahmen fehlerhaft sein dürfte, da der maßgebliche Sachverhalt als Grundlage der Abwägungsentscheidung nicht hinreichend ermittelt wurde - fehlende gutachterliche Ermittlung der vorhandenen Lärmbelastung. (Abwägungsmangel)

Diese Mängel sollen in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB repariert (geheilt) werden.

Alternativen wären nur:

- die Aufhebung der unwirksamen Satzung durch Stadtratsbeschluss (Folgen: Wohnbauplätze am Rand der Quartiere stehen nicht mehr zur Verfügung, mögliche Schadensersatzansprüche, da als Bauland erworbene Grundstücke planungsrechtlich nicht mehr als Bauland gesichert sind sondern im Außenbereich liegen, Lärmimmissionsproblematik bleibt weiterhin unberücksichtigt) oder
- die Aufhebung der unwirksamen Satzung und Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (Folgen: Wiederholung des kompletten Verfahrens, eine rückwirkende Inkraftsetzung des neuen Bebauungsplanes ist nicht möglich, evtl. auftretende Schadensersatzansprüche).

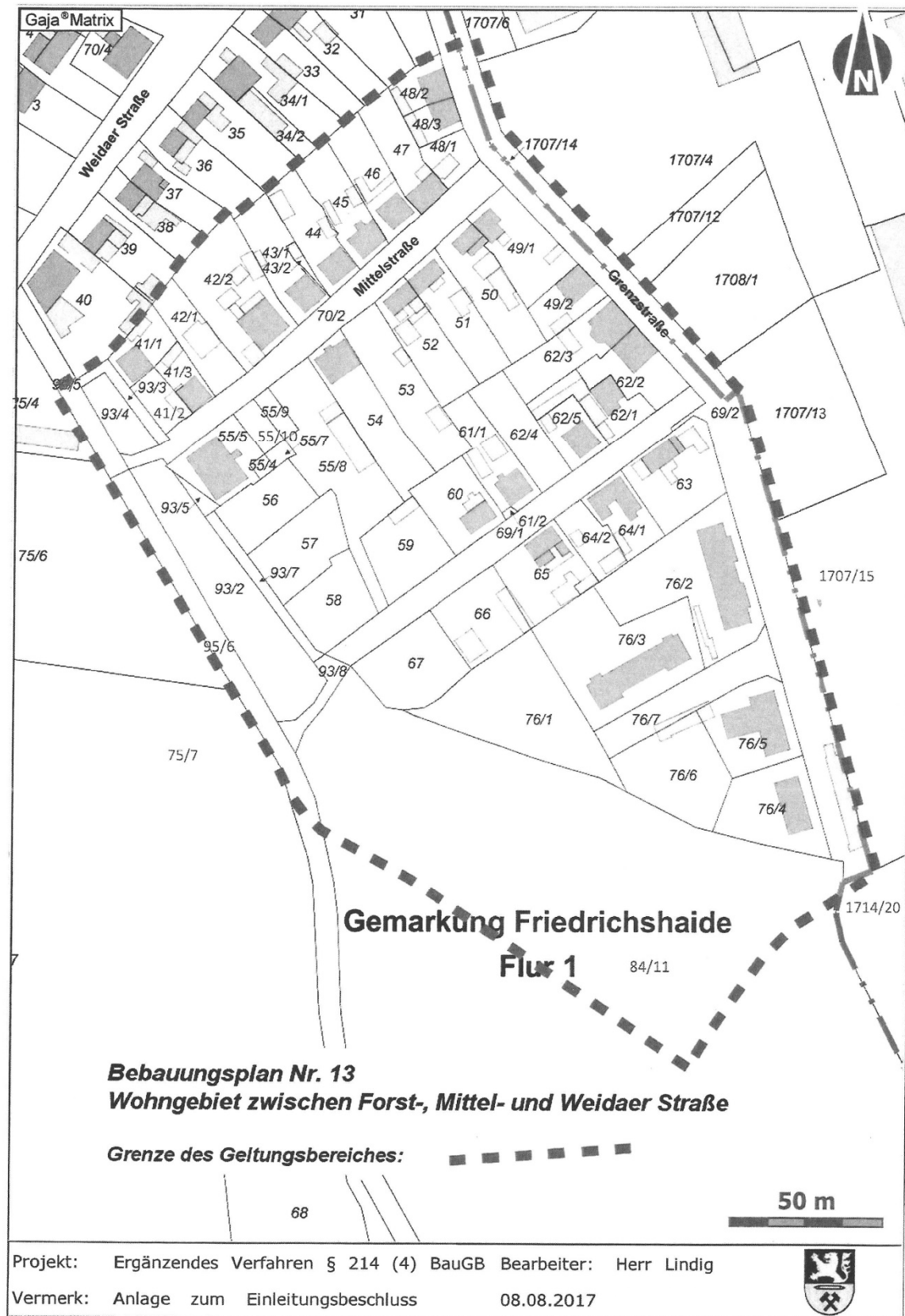
Das ergänzende Verfahren kommt grundsätzlich bei jedem Fehler in Betracht, bei dem eine Behebung nicht von vornherein ausgeschlossen scheint.

Ausgehend vom Wortlaut des § 214 (4) BauGB erlaubt ein nachträgliches Verfahren jedoch nur punktuelle Nachbesserungen bei im Wesentlichen gleichen Planinhalt.

Nach Abschluss des ergänzenden Verfahrens kann die Satzung rückwirkend wieder in Kraft gesetzt werden.

STADT RONNEBURG - BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„WOHNGEBIET ZWISCHEN DER FORST-, GRENZ- UND WEIDAEER STRASSE“
ERGÄNZENDES VERFAHREN NACH § 214 (4) BAUGB
Begründung zum 2. Entwurf in der Fassung vom Dezember 2022

Der Geltungsbereich des ergänzenden Verfahrens ist identisch mit dem Geltungsbereich der bisherigen Satzung und im folgenden Lageplan dargestellt:



2. Planungsziele

An den ursprünglichen Planungszielen der Stadt Ronneburg:

- einer Abrundung der Siedlung im Bereich der Forststraße nach abgeschlossenem Rückbau des Schutzdammes der Wismut GmbH
- der Klärung planungsrechtlicher Belange, die sich aus dem unmittelbaren Aneinandergrenzen eines historisch gewachsenen Wohngebietes an ein ebenfalls historisch gewachsenes Industriegebiet ergeben
- der Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten, auch unter dem Gesichtspunkt, dass eine bauliche Durchmischung (Mischgebiet) einerseits nachträglich nicht mehr realisierbar, andererseits auch planerisch nicht gewollt ist, um nicht noch mehr Störpotential im Gebiet anzusiedeln, wie es in einem Mischgebiet durch gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zulässig wäre (zusätzliche gewerbliche Nutzungen würden einem gesunden Wohnen entgegenstehen) und
- einer Verbesserung der Verkehrserschließung durch Anbindung der Grenz- und der Südstraße (bisher Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit) an die Forststraße

wird festgehalten.

Mit der Planung sollen auch:

- die durch die Bergbautätigkeit entstandenen Missstände (Nachnutzung der Fläche des abgetragenen Schutzwalles, Ausbildung eines angemessenen Überganges zur freien Landschaft) im Geltungsbereich beseitigt,
- der zerstörte Ortsrandes abgerundet und neu gestaltet,
- Teilflächen der bisher vom Schutzdamm Ronneburg vereinnahmten Grundstücke als Wohnbauland nachgenutzt und
- der Bestand an Wohnbauland und Grünflächen gesichert,
- die Verkehrsinfrastruktur/Erschließung der abzurundenden Quartiere durch Verlängerung der Forststraße auf der Trasse des vorhandenen Tagebaumfahrungsweges verbessert und
- die bestehenden Sackgassen Grenz- und Südstraße an die Forststraße angebunden,
- die dauerhaft im Plangebiet vorhandenen und verbleibenden Leitungen der Wismut GmbH gesichert (Schutz vor Überbauung und Gewährleistung der Zugänglichkeit) und
- die klimatischen Verhältnisse nach Rückbau des bewachsenen Schutzdammes verbessert werden.

Im ergänzenden Verfahren finden die Umweltbelange durch:

- eine Bewertung des Schall-Immissionsschutzes
- eine Bestandserfassung der Biotope und Flora
- ein faunistisches Gutachten
- den Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie
- eine zusammenfassende Bewertung der Umweltbelange im Umweltbericht

besondere Berücksichtigung.

3. Ergänzungen zur Behebung der Verfahrensfehler

3.1 Änderung des Planverfahrens

Da im Geltungsbereich Flächen, auf denen sich ein Schutzdamm des Tagebaus der Wismut GmbH befand, der im Rahmen der Sanierung abgetragen wurde, wiedernutzbar gemacht und eine Nachverdichtung in den vorhandenen Wohnquartieren erfolgen sollte, wurde der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt. Ob und in welchem Umfang in einen solchen Bebauungsplan Außenbereichsflächen einbezogen werden dürfen, ist in der Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt.

Im Normenkontrollverfahren (AZ: 1 N 649/12) wurde vom Gericht jedoch bemängelt, dass es sich bei den einbezogenen Flächen nicht um sogenannte „Außenbereichsinseln“, die von Bebauung umgeben sind, handelt und die Einbeziehung auch weit über eine „Abrundung“ der Wohnbebauung hinausgeht. Ca. ein Drittel des Plangebietes erstreckt sich auf Anlagen und Betriebselemente des früheren Uranbergbaus und der jetzigen Wismut GmbH und wird nicht von der östlich gelegenen Wohnbebauung mitgeprägt. Eine Überplanung dieser Flächen im Zusammenhang mit den bestehenden und zu verdichtenden Wohngebieten sei auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht möglich.

Die vom Gericht bemängelte fehlerhafte Verfahrenswahl hat zur Folge, dass:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt,
- der Begründung kein Umweltbericht beigelegt und
- in der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung keine Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen gemacht wurden,

was nach § 214 Abs. 1 Nr. 2b BauGB einen beachtlichen Verfahrensfehler darstellt.

Zur Heilung dieses Fehlers sollen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB die zu ergänzenden Verfahrensschritte mit Umweltprüfung und Umweltbericht erfolgen, das Planungsinstrument wird geändert von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in einen Regelbebauungsplan nach § 8 BauGB.

3.2 Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes

Das bisherige Planverfahren wurde unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 13 „Forststraße“ geführt. Bei der Forststraße handelt es sich um eine kleine Straße am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes.

Im Normenkontrollverfahren bemängelte das Thüringer Oberverwaltungsgericht im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes, dass diese Bezeichnung nicht genügt, da von ihr keine hinreichende Anstoßfunktion ausgeht, zumal der Bekanntmachung weder ein Plan noch sonstige nähere Hinweise zur Lage des Planungsgebietes beigelegt waren.

Für einen Anwohner, dessen Grundstück sich im Süden des Planungsgebietes befindet, war am Namen nicht zu erkennen, dass sich weitere Flächen bis zur Grenzstraße im Geltungsbereich befanden und Festsetzungen dazu getroffen wurden.

Im ergänzenden Verfahren erfolgt deshalb eine Umbenennung in

Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“.

Mit dieser Bezeichnung:

- wird zum einen darauf hingewiesen, dass ein Wohngebiet Planungsgegenstand ist und

- die Grenzen des Planungsgebietes durch die Namen der am Rand des Gebietes gelegenen Straßen bestimmt wird.

Außerdem sollen allen folgenden Bekanntmachungen Übersichtslagepläne beigelegt werden.

4. Ergänzungen zur Behebung des Abwägungsmangels

Im Normenkontrollverfahren wurde bemängelt, dass die Gemeinde den Immissionssachverhalt als Grundlage für die Abwägungsentscheidung nicht hinreichend ermittelt habe.

Es erfolgte keine Bestandsaufnahme (Immissionsgutachten), in der die genehmigten Nutzungen und die zulässigen Lärmemissionen der benachbarten Betriebe nachvollziehbar ermittelt wurden.

Der Begründung lässt sich nicht entnehmen, weshalb die Gemeinde von einer hinreichend abschirmenden Wirkung des ca. 6 m hohen Lärmschutzwalles ausgegangen ist.

Das fehlende Immissionsgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt (Stadtverwaltung Ronneburg, Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“ – Schall-Immissionsschutz – Untersuchungsbericht vom 17.02.2021 / [22.12.2022](#) erstellt von BIWA – Ingenieurbüro Arnulf Bühner, Gera-Aga) und dient als Grundlage für die erneute Abwägungsentscheidung zur Immissionsproblematik.

Details sind der Begründung unter Punkt 6.6. Immissionsschutz zu entnehmen.

5. Verfahren

Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 17.03.2011 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Forststraße“ in der Fassung vom 22.02.2011 (Beschluss Nr. SR-1.7/11/2011) und am 27.10.2011 im Ronneburger Anzeiger bekanntgemachten und damit rechtskräftigen Satzung unterlag einer gerichtlichen Normenkontrolle.

Die Prüfung ergab Mängel, die eine Rechtsunwirksamkeit der Satzung zur Folge haben (AZ: 1 N 649/12 des Thüringer Oberverwaltungsgerichtes)

Nach Prüfung entschloss sich die Stadt Ronneburg, die bemängelten Verfahrens- und Abwägungsentscheidungen in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB zu „reparieren“.

Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens (Beschluss-Nr. SR-1.11/18/2017) wurde am 17.08.2017 vom Stadtrat gefasst und im Amtsblatt der Stadt Ronneburg - Ronneburger Anzeiger Nr.9/2017 bekannt gemacht.

Im ergänzenden Verfahren wird die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 13 in „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“ geändert, um die vom Gericht gerügte unzureichende Anstoßfunktion der bisherigen Bezeichnung zu heilen.

Außerdem soll das ergänzende Verfahren nicht mehr auf das Verfahren eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sondern auf einen Regelbebauungsplan nach § 8 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes abgestellt werden.

Der 2. Entwurf des ergänzten Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 2022 liegt zur Beschlussfassung sowie zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vor.

Da der Bebauungsplan im Parallelverfahren vor dem Flächennutzungsplan abgeschlossen werden soll, bedarf er gemäß § 10 (2) BauGB in Verbindung mit § 8 (3) Satz 2 und (4) BauGB der Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Greiz.

6. Ergänzungen der Begründung vom 22.02.2011 **zum Planungsstand vom 2. Entwurf in der Fassung vom Dezember 2022**

Hinweise:

Die Begründung in der (Alt-)Fassung vom 22.02.2011 entspricht den nachfolgenden Textabschnitten in schwarzer Standardschrift,

zur besseren Nachvollziehbarkeit von Änderungen / Ergänzungen *erfolgen in den Entwürfen: die Ergänzungen in blauer Kursivschrift,*

wegfallende bzw. nicht mehr zutreffende Aussagen verbleiben im Text, werden jedoch durchgestrichen und erhalten eine graue Schriftfarbe.

Plangrundlage für die Erarbeitung *des 1. Entwurfes des* Bebauungsplanes „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Strasse“ (ehemals „Forststraße“) *war* die amtliche **Katasterkarte vom 16.04.2008.** ~~da bei dem ergänzten Verfahren der Bebauungsplan rückwirkend wieder in Kraft gesetzt werden soll.~~

Der Geltungsbereich umfasst danach folgende Flurstücke:

Gemarkung Friedrichshaide, Flur 1:

41/1; 41/2; 41/3; 42/1; 42/2; 43/1; 43/2; 44; 45; 46; 47; 48/1; 48/2; 48/3; 49/1; 49/2; 50; 51; 52; 53; 54; 55/3; 55/4; 55/5; 55/6; 56; 57; 58; 59; 60; 61/1; 61/2; 62/1; 62/2; 62/3; 62/4; 62/5; 63; 64/1; 64/2; 65; 66; 67; 69/1; 69/2; 70/2; 75/2 (Tf.); 76/1; 76/2; 76/3; 76/4; 76/5; 76/6; 76/7; 84/11 (Tf.); 93/1; 93/2; 93/3; 93/4; 95/6 (Tf.);

Gemarkung Ronneburg, Flur 4

1707/14 (Tf.); 1714/16 (Tf.)

(Tf. = Teilfläche)

Aufgrund der Hinweise und Anregungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren die aktuelle Katasterkarte (Stand Dezember 2022) als Plangrundlage verwendet. Seit 2008 haben sich (resultierend aus Grundstücksteilungen für neue Baugrundstücke und rückübertragene Grundstücke) folgende Flurstücke geändert:

- *Änderungen der Flurstücke 55/3, 55/4, 55/5 und 55/6 in die Flurstücke 55/8, 55/9 und 55/11*
- *Teilung des Flurstückes 84/11 in die Flurstücke 84/16 und 84/17*
- *Teilung des Flurstückes 93/1 in die Flurstücke 93/7 und 93/8.*

6.1 Übergeordnete Planung

6.1.1 Regionaler Raumordnungsplan / Regionalplan Ostthüringen

~~Die Stadt Ronneburg ist im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen RROP-OT (Teil B) als Unterzentrum eingeordnet.~~

~~Gemäß der Karte der Raumnutzungen/Landschaftsrahmenplan steht dem Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nichts entgegen.~~

~~Im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstreckt sich das Vorranggebiet A11 zur Aufforstung, welches in der Nord-Süd-Ausdehnung nach der Karte von Rußdorf bis zur ehemaligen Nordhalde reicht und als Gebiet bei Ronneburg (Wismutbetriebsflächen) bezeichnet ist. Diese Fläche berührt mit seiner Zieldarstellung auch den hier vorliegenden Bebauungsplan.~~

Der Regionale Raumordnungsplan (RRÖP-OT) wurde überarbeitet und am 28.10.2011 als Regionalplan Ostthüringen beschlossen. Dieser ist seit seiner Bekanntmachung am 18.06.2012 rechtskräftig und sieht für das Planungsgebiet Siedlungsbereiche und ein Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung vor.



Siedlungsbereiche,

 **Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-30** – Oberes Gessental – Bergbaufolgelandschaft südlich Ronneburg angrenzt.

Der dargestellte Siedlungsbereich entspricht der vorhandenen Bebauung in der im Bebauungsplan von 2011 festgesetzten Grenzen, das angrenzende Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung umfasst die südwestlich an die Bebauung angrenzenden Grünflächen der ehemaligen Aufstandsfläche des Wismut-Schutzdammes. Dieses Vorbehaltsgebiet dient insbesondere dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes steht den zwischenzeitlich angepassten Zielen der Raumordnung und Landesplanung ebenfalls nicht entgegen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist außerdem der Landschaftsplan Ronneburg / Wismut zu beachten.

Als Ziele für Naturschutz und Landschaftspflege sind im Plangebiet der Erhalt und die Verbesserung von Siedlungsflächen sowie die Folgenutzung als Parklandflächen und der Erhalt und die Entwicklung als Schwerpunktraum für die Naherholung angegeben.

Der Bebauungsplan mit seiner festgesetzten Wohngebietsfläche, den Grünflächen auf der ehemaligen Schutzdammaufstandsfläche und die ergänzten Verkehrsflächen als Verbindung zur Neuen Landschaft Ronneburg entsprechen den Darstellungen des Landschaftsplanes.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 01.11.1990 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Das Planverfahren ruhte aufgrund von geänderten Planungszielen zwischenzeitlich mehrere Jahre.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung eines Industriegroßstandortes „Ostthüringen“ hat die Stadt Ronneburg das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit Beschluss vom 22.04.2004 wieder aufgenommen.

Der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde mit Stand vom 15.08.2005 vom Stadtrat gebilligt.

Gegenwärtig besteht mit den benachbarten Gemeinden Großenstein und Korbußen (Landkreis Greiz) sowie der Gemeinde Löbichau (Landkreis Altenburger Land) zur Vorbereitung des Industriegroßstandortes „Ostthüringen“ eine Vereinbarung zur gemeinsamen Flächennutzungsplanung nach § 204 BauGB. In diesem Zusammenhang wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ronneburg erneut überarbeitet.

Die Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 15.08.2005 weisen für ~~das hier beplante Gebiet~~ den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die bebaute Siedlungsfläche als Mischgebiet und den angrenzenden Bereich des Schutzdammes als Aufschüttung mit Wald aus.

Im Zuge der Bestandsanalyse zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Forststraße“ (*neue Bezeichnung: „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“*) und der dabei stattgefundenen Trägerbeteiligung hat sich herausgestellt, dass der vorhandene Gebietscharakter eher dem eines allgemeinen Wohngebietes entspricht und für ein Mischgebiet kein erforderliches Entwicklungspotential vorhanden ist.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist ~~ist~~ *war* dies bei der Darstellung der Art der baulichen Nutzung ebenso zu berücksichtigen wie die Auswirkungen der Planung auf die Wohnbauflächenbedarfs- und Wohnbauflächenpotentialanalyse.

~~Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist im Bereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Forststraße“ zu überarbeiten. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.~~

Die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes erfolgte 2013-2015. In diesem Entwurf ist das Planungsgebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt, welche am südwestlichen Rand von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „landschaftsbildprägendes Siedlungsgrün“ begrenzt wird.

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu diesem Entwurf wurden bezüglich der Darstellung als Wohnbau- und Grünfläche keine abwägungsrelevanten Bedenken oder sonstigen Hinweise geäußert, so dass diese Darstellung im Verfahren zur Ergänzung des Bebauungsplanes wieder zugrunde gelegt werden konnte.

6.1.4 Bergrecht

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Gebietes zur Verhütung von Bergschäden und damit möglicherweise in Verbindung stehender notwendiger Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen. In diesem Bereich können aktuell aufgrund der Flutung des Grubengebäudes bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche erfolgen.

Nach dem vorliegenden 20. Bericht zur Beobachtung von flutungsbedingten Bewegungen sind die bisher gemessenen Bodenbewegungen der Oberfläche als gering einzustufen. Schadenverursachende Schieflagen sind nicht zu erwarten. (Quelle: Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abteilung 8 Geologischen Landesdienstes und Bergbau vom 11.12.2021)

Auf diese Tatsache wird im Textteil der Satzung unter Hinweise zum Bergbau verwiesen.

Auf ca. einem Drittel des ~~in Aufstellung~~ *im Ergänzungsverfahren* befindlichen Bebauungsplanes „Forststraße“ *für das „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“ erstrecken*

erstreckten sich Anlagen und Betriebselemente des früheren Uranbergbaus und der jetzigen Wismut GmbH. (*Aufstandsfläche des ehemaligen Schutzdammes Ronneburg*)

Im Eigentum der Wismut GmbH befinden sich noch die Flurstücke

<i>Flur</i>	<i>Flurstück (aktuelle Nummer)</i>	<i>Flurstück (Katasterstand 2008)</i>	<i>Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan</i>
<i>Gemarkung Friedrichshaide</i>			
<i>1</i>	<i>84/16</i>	<i>Teil von 84/11</i>	<i>Grün- und Verkehrsfläche</i>
	<i>93/8</i>	<i>Teil von 93/1</i>	<i>Grün- und Verkehrsfläche</i>
	<i>95/6</i>	<i>95/6</i>	<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg (=Tagebauum- fahrung als Teil der Forststraße)</i>
<i>Gemarkung Ronneburg</i>			
<i>4</i>	<i>1714/20 (</i>	<i>Teil von 1714/16</i>	<i>Grün- und Verkehrsfläche be- sonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg</i>

Die Umfahrung des Tagebauaufschüttkörpers (Flurstück 95/6 - Forststraße im Bereich der Tagebauumfahrung) steht weiterhin unter Bergaufsicht.

Auch nach der Sanierung der Aufstandsfläche des ehemaligen Schutzdammes Ronneburg verbleiben im Untergrund der Fläche Anlagen (Druckrohrleitungen, Signalkabel usw.), die aus heutiger Sicht noch mehrere Jahrzehnte zum Zwecke der Flutungswasserförderung und –behandlung funktionsfähig erhalten werden müssen.

Bestehende Leitungstrassen der Wismut GmbH sind nachrichtlich übernommen und *mit ihren Freihaltezonen* im Bebauungsplan eingetragen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung betrifft dies folgende Flurstücke der Gemarkung Friedrichshaide, Flur 1: 95/6, 93/2, 93/8, 84/16 und 84/17.

Für das private Flurstück 84/17 (2008 noch Teil von 84/11), welches aufgrund von Restitutionsansprüchen an Dritte übereignet wurde, besteht eine dingliche Sicherung für die betroffenen Leitungsabschnitte.

~~Dieser Anlagenbestand bleibt auch zukünftig unter Bergaufsicht.~~

Die Sanierung der Aufstandsfläche wurde durch die Wismut GmbH zwischenzeitlich abgeschlossen und die Bergaufsicht mit Bescheid Nr. 984/2010 vom 29.10.2010 beendet.

6.2. Lage und Flächennutzung des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im Südwesten der Stadt Ronneburg, im Ortsteil Friedrichshaide.

Im Norden wird der Geltungsbereich des Plangebietes durch die nördliche Wohnbebauung der Mittelstraße begrenzt. Die östliche und südöstliche Grenze des Plangebietes bildet die vorhandene Grenzstraße einschließlich der neu herzustellenden Anbindung an die Forststraße.

Als südliche und westliche Grenze des Geltungsbereiches fungiert die wiederherzustellende Forststraße.

Plangrundlage für die Erarbeitung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes „Forststraße“ (neue Bezeichnung: „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“) ist die amtliche Katasterkarte vom Dezember 2022.

Der Geltungsbereich umfasst *danach* folgende Flurstücke:

Gemarkung Friedrichshaide, Flur 1:

41/1; 41/2; 41/3; 42/1; 42/2; 43/1; 43/2; 44; 45; 46; 47; 48/1; 48/2; 48/3; 49/1; 49/2; 50; 51; 52; 53; 54; 55/8; 55/9; 55/11; 56; 57; 58; 59; 60; 61/1; 61/2; 62/1; 62/2; 62/3; 62/4; 62/5; 63; 64/1; 64/2; 65; 66; 67; 69/1; 69/2; 70/2; 75/2 (Tf.); 76/1; 76/2; 76/3; 76/4; 76/5; 76/6; 76/7; 84/16, 84/17 (Tf.); 93/2; 93/3; 93/4; 93/7, 93/8, 95/6 (Tf.);

Gemarkung Ronneburg, Flur 4

1707/14 (Tf.); 1714/16 (Tf.)

(Tf. = Teilfläche)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,6 ha (46.200 m²).

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut mit Einfamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbebauung. Die unbebauten Grundstücke werden derzeit überwiegend als Hausgärten genutzt. Am südwestlichen Randbereich befinden sich die Grundstücke der ehemaligen Aufstandsfläche des Schutzdammes Ronneburg, die von der Wismut GmbH im Rahmen der Wiedernutzbarmachung saniert wurden und zwischenzeitlich aus der Bergaufsicht entlassen worden sind.

Im Norden des Plangebietes schließt sich die Wohnbebauung des Ortsteils Friedrichshaide an, östlich befindet sich ein historisch gewachsener Industrie- und Gewerbestandort und im Süden und Südwesten geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

6.3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Der südwestlich befindliche Bereich des Planungsgebietes sowie die unmittelbar im Südwesten angrenzenden Flächen unterlagen der Sanierungstätigkeit der Wismut GmbH. Bei der Sanierung dieser Flächen wurden in großem Umfang Veränderungen der Geländestruktur vorgenommen. So ist auch der im Entwurf zum Flächennutzungsplan ausgewiesene Schutzdamm Ronneburg seit Oktober 2007 abgetragen worden.

Vor Beginn der Uranerzbergbautätigkeit im Ronneburger Revier waren diese Flächen teilweise in dörflicher Struktur bebaut und rundeten den Ortsteil Friedrichshaide ab.

Mit der Aufschüttung des Schutzdammes Ronneburg gingen sowohl die angrenzende Bebauung als auch die vorhandenen Straßenanbindungen verloren.

Der gegenwärtig vorhandene Zustand im Planungsgebiet kann in keiner Weise als geordnet bezeichnet werden und bedarf zwingend einer städtebaulichen Neuordnung.

Vor allem die zerstörte Infrastruktur, die unbefriedigende städtebauliche Abrundung der Siedlungsfläche zur offenen Landschaft sowie die klimatischen Veränderungen, besonders die Zunahme der Windbelastung, in Folge des Rückbaus des Schutzdammes Ronneburg erfordern dringend Handlungsbedarf.

Insbesondere die Erarbeitung der Wiedernutzbarmachungskonzepte durch die Wismut GmbH und deren Abstimmung sowie das Fortschreiten der Sanierungstätigkeiten vor Ort erfordern dringend die Festschreibung des Planungswillens der Stadt Ronneburg in Form von Satzungen.

In Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit stellt die Stadt Ronneburg aus den vorgenannten Gründen den Bebauungsplan Nr. 13 „Forststraße“ (*neue Bezeichnung: „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“*) als *vorzeitigen* Bebauungsplan der *Innenentwicklung* auf.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und berücksichtigt auch die Planungsinteressen der Wismut GmbH im Zuge der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Aufstandsfläche des Schutzdammes Ronneburg.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann der Bebauungsplan Nr. 13 „Forststraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da

- ~~— der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,~~
- ~~— die zulässige Grundfläche (unter Berücksichtigung der vorhandenen versiegelten Flächen) unter 20.000 m² liegt,~~
- ~~— durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und~~
- ~~— die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.~~

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen einer Normenkontrolle gerichtlich aufgehoben. Zur Heilung der vom Gericht bemängelten Abwägungs- und Verfahrensfehler kann der Bebauungsplan in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB überarbeitet und rückwirkend wieder in Kraft gesetzt werden.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wird verfahrensseitig von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in das Regelverfahren für einen Bebauungsplan nach § 8 BauGB gewechselt – siehe Erläuterungen unter Punkt 3.1 Änderung des Planverfahrens.

Grundlage für die Erarbeitung *des 2. Entwurfes* des Bebauungsplanes „Forststraße“ (*neue Bezeichnung: „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“*) ~~ist~~ *wird* die amtliche Katasterkarte vom *Dezember 2022*. ~~06.04.2008.~~

6.4. Ziele des Bebauungsplanes, Begründung der Festsetzungen

6.4.1. Allgemeine Ziele

Die Flächen, die der Stadt Ronneburg in der Gemarkung Friedrichshaide durch die Wismutnutzung entzogen waren, sind saniert und aus dem Bergrecht entlassen. Damit steht die Stadt Ronneburg unter dem Zwang, planerisch tätig zu werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der **städtebaulichen Abrundung des Ortsteiles bzw. der Wohnquartiere** und der **Verbesserung der klimatischen Verhältnisse nach Beseitigung des Schutzdammes** Ronneburg mitsamt seiner Begrünung Rechnung getragen.

Es ist vorgesehen, in geringem Umfang Teilflächen der bisher vom Schutzdamm Ronneburg vereinnahmten Grundstücke wieder einer Nutzung als Wohnbauland zuzuführen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die **durch Bergbautätigkeit entstandenen Missstände zu beseitigen. Der zerstörte Ortsrand soll wieder gestaltet und ein Übergang zur freien Landschaft ausgebildet werden.**

Die das Wohngebiet prägenden baulichen Merkmale sollen für die vorhandene Bebauung beibehalten und für die derzeit im förmlichen Außenbereich befindlichen Flächen übernommen werden.

Der **Bestand an Wohnbauland und Grünflächen ist zu sichern** und die **Nachverdichtung zu steuern**.



Die Ausweisung von Bauland in größerem Umfang oder die Erschließung zusätzlicher Baugebiete ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Während der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden sieben Flurstücke bebaut.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des ergänzenden Verfahrens befinden sich freie Bauflächen lediglich noch im Quartier Mittel-, Grenz-, Südstraße und zwar:

- *im Quartierinneren und*
- *am südwestlichen Quartiersrand zwischen bereits bebauten Grundstücken.*

Deren zukünftige Nutzung für eine Wohnbebauung soll planungsrechtlich gesichert werden.

Die vorhandene **Forststraße soll durch entsprechende Verlängerung zur Erschließung der abzurundenden Quartiere dienen.** Der Trassenverlauf des neu zu errichtenden Abschnittes der Forststraße wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf den bereits schon vorhandenen Tagebaumfahrungsweg der Wismut GmbH gelegt. Eine Trassierung unmittelbar entlang der west- bzw. südwestlichen Bebauungsgrenze ist nicht möglich, da sich in diesem Bereich die dauerhaft vor Überbauung zu schützenden Leitungstrassen der Wismut GmbH zuzüglich eines geforderten Schutzstreifens für Instandhaltungs- und Reparaturzwecke befinden.

Die durch die Bergbautätigkeit entstandenen Sackgassen Südstraße und Grenzstraße sind wieder an die verlängerte Forststraße anzubinden, um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Forststraße“ (*neue Bezeichnung: „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“*) soll rechtsverbindlich die vorgesehenen Nutzungen regeln und **dauerhaft die im Plangebiet befindlichen Leitungen der Wismut GmbH vor Überbauung schützen sowie deren ständige Zugänglichkeit gewährleisten.**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Forststraße“ (*neue Bezeichnung: „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“*) ~~sollte~~ *sollte* wird gleichzeitig die Wismut GmbH in die Lage versetzt *werden*, die im Zuge der Realisierung des Wiedernutzbarmachungskonzeptes bestehenden **Aufforstungsverpflichtungen im Vorranggebiet A11 zu verschieben**, um eine Zersplitterung der Aufforstungsflächen zu vermeiden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollen Flächen als Grünflächen festgesetzt werden, mit denen den im Planungsgebiet nachgewiesenen Rote Liste - Arten ein angemessener Lebensraum erhalten wird.

6.4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet „Forststraße“ (*neue Bezeichnung: „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“*) im Ortsteil Friedrichshaide ist geprägt von offener und kleinteiliger Wohnbebauung mit teilweise ländlich-dörflichem Charakter. Vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein- und zweigeschossiger Bauweise und dazugehörigem Nebengelass. Vorhandene Baulücken zwischen den Gebäuden werden überwiegend als Hausgärten genutzt.

Als Art der Nutzung soll im Plangebiet entsprechend dem vorhandenen Bestand und dem überwiegenden Gebietscharakter ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt werden.

~~Entgegen des im Entwurf des Flächennutzungsplanes bisher ausgewiesenen Mischgebietes ist das Plangebiet durch wohngebietstypische Bebauung und Nutzung geprägt.~~

Potentiale für die Entwicklung eines Mischgebietes sind im Gebiet nicht vorhanden. Dafür fehlt es an einer entsprechenden Durchmischung der Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Beide Nutzungen, Wohnen und Gewerbe, müssten qualitativ gleichwertig nebeneinander und quantitativ erkennbar vorhanden sein. Das ist im Plangebiet nicht der Fall, da sowohl die gewerbliche Nutzung als auch geeignete Ansiedlungsflächen für Gewerbe fehlen.

Außerdem ist aufgrund der bereits bestehenden Lärmbelastung durch angrenzende Gewerbe-/Industriebetriebe eine Nutzungsmischung, insbesondere eine Erhöhung des gewerblichen Anteils im Geltungsbereich planerisch nicht gewollt, um kein zusätzliches Störpotential in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung anzusiedeln.

Von den nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen, um den vorhandenen Gebietscharakter nicht zu gefährden und um mögliche Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

Außerdem sind derartige Nutzungen im Plangebiet auf Grund der Ortsrandlage unzweckmäßig.

6.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende Dichte ist ein die städtebauliche Qualität entscheidend beeinflussendes Element und wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 *0,3* und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von *0,7* *0,6* wird für die Grundflächen und Geschossflächen im Interesse eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer guten wirtschaftlichen Nutzbarkeit das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

Damit wird die nach BauNVO maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand *mit überwiegend zwei Vollgeschossen*. Mit der Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen soll sichergestellt werden, dass die im Plangebiet dominierende Einzel- und Doppelhausbebauung mit Erd-, Ober- (und ggf. ausgebautem Dach-) -geschoss als gebietscharakterisierend Bestand hat.

Gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 85 Abs. 2 ThürBO gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für die Nutzung als Aufenthaltsraum in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

Durch diesen Regelungen ist es – besonders bei Gebäuden mit geneigten Dächern wie im Planungsgebiet überwiegend vorhanden - möglich, das Dachgeschoss auszubauen und zu Wohnzwecken zu nutzen, ohne dass es im Sinne der Bauordnung ein Vollgeschoss darstellt und damit nicht unter die Festsetzung zur Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse fällt.

*Unter dem Gesichtspunkt, dass auch in diesen Räumen ein gesundes Wohnen möglich sein muss, besteht ein **erhebliches Konfliktpotential für diese Dachräume** insbesondere der Wohngebäude im WA 3.2 entlang der Grenzstraße.*

Verursacht von den unmittelbar angrenzenden Gewerbe-/ Industriebetriebe werden in diesen Dachräumen die in allgemeinen Wohn- und sogar Mischgebieten zulässigen Immissionswerte in der Nacht überschritten. (siehe auch Berechnungen für das 2. Obergeschoss in: Schall-Immissionsschutz für den Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“ vom 17.02.2021, ergänzt am 22.12.2022, erstellt von BIWA – Ingenieurbüro Arnulf Bührer, Gera)

Aus Immissionsschutzgründen werden deshalb sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen und Hinweise zur Nutzung dieser „Nicht-Vollgeschosse“ erforderlich, die unter Pkt. 6.6. Immissionsschutz dieser Begründung gesondert erläutert werden.

6.4.4 Grundstücksgrößen

Das Plangebiet weist Grundstücksgrößen von 180 m² bis über 1.400 m² auf, wobei allerdings die Mehrzahl der Grundstücke in einer Größenordnung von 550 m² bis 650 m² liegt.

Eine Festsetzung von Grundstücksgrößen soll im Bebauungsplan „Forststraße“ (*neue Bezeichnung: „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“*) nicht erfolgen.

6.4.5 Bauweise, überbaubare *und nicht überbaubare* Grundstücksfläche

Die Bauweise wird im Plangebiet in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Der überwiegende Teil des Gebietes ist mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, woraus sich die geplante Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ableitet.

In der festgesetzten offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet, wobei die Länge der bezeichneten Hausformen höchstens 50 m betragen darf.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen überlagern in großen Teilen die vorhandene Bebauung und werden deshalb weitgehend unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Sie sind im Bebauungsplan „Forststraße“ (*neue Bezeichnung: „Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“*) durch Baugrenzen definiert.

Entsprechend der straßenbegleitenden Bebauung und zum Schutz der rückwärtigen Ruhezonen und Aufrechterhaltung des Gebietscharakters werden zusammenhängende überbaubare Flächen mit einer Tiefe von 18 m *zeichnerisch* festgesetzt. Dieses Maß sichert die vorhandene Bebauung und ermöglicht in vielen Fällen noch Anbauten im rückwärtigen Bereich.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können *nach § 23 Abs. 5 BauNVO* Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die im südwestlichen Plangebiet neu ausgewiesenen Bauflächen dienen der städtebaulichen Abrundung des Ortsteiles. Eine *vollständige* Schließung der Quartiere *bis an die Forststraße ist* in den ausgewiesenen Baufeldern ~~03 und~~ 02 bis 04 nicht möglich. Dieser Bereich wird tangiert von vorhandenen Leitungstrassen der Wismut GmbH, die eine dauerhafte Überbauung nicht zulassen *und deshalb – zusätzlich auch noch aus artenschutzrechtlichen Gründen - als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.*

6.4.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die *nördlich des Planungsgebietes verlaufende Weidaer Straße, in die die Grenzstraße einmündet.*

~~Das Plangebiet gilt bis auf den fehlenden Abschnitt der Forststraße und die notwendigen Anbindungen der Stichstraßen als erschlossen.~~

Die im Bebauungsplan „Forststraße“ *„Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße“* festgesetzten Verkehrsflächen *der Grenz-, Mittel-, Süd- und Gabelsberger Straße* entsprechen bezüglich ihrer Lage und ihres Verlaufs dem bereits bestehenden Straßennetz. Der Korridor für diese Erschließungsanlagen ist mit einer Breite von 8 m vorgesehen und fügt sich annähernd komplett in die vorhandenen Strukturen der Bodenordnung ein. Der maximale Ausbau der Verkehrsanlage wäre mit einem Regelquerschnitt RQ 7,5 möglich. Die im Plan festgesetzte ~~größtmögliche Ausbau~~ Breite dieser Verkehrsflächen *lässt Fahrbahnen für den Fahrverkehr* mit 5,5 m Breite *(entsprechend Bestand) zu, in denen lässt den* Begegnungsverkehr von Bus/Bus bzw. Lastzug/Lastzug bei verminderter Geschwindigkeit ~~zu möglich ist~~ und entspricht *sowohl* der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen Ausgabe 1985, Fassung 1995) *als auch der seit 2006 anzuwendenden RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen).* *Aus verkehrsrechtlicher Sicht sind jedoch die Grenz-, Süd- und die Gabelsberger Straße problembehaftet, da sie im Bestand Sackgassen ohne regelkonforme Wendeanlage sind.* ~~Eine Reduzierung der Ausbaubreiten auf eine Mindestfahrbahnbreite von 3,50 m bei gerader Fahrt unter Beachtung der Mindestbedarfsbreiten in Kurvenbereichen ist möglich und zulässig. Maßgeblich ist die Befahrbarkeit mit einem dreiachsigen Entsorgungsfahrzeug.~~

Zur Verbesserung der Verkehrssituation soll:

- (1) der südliche Abschnitt der Forststraße wiederhergestellt und südlich des Baufeldes 04 auf kurzem Weg an die Grenzstraße angebunden werden,*
- (2) die Anbindung der Mittelstraße an die Forststraße normgerecht ausgebaut,*
- (3) die Anbindung der Südstraße an die Forststraße wiederhergestellt werden und*
- (4) die Gabelsberger Straße eine Wendeanlage nach RAST 06 Bild 59 (Wendeanlage mit einem einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge und 3-achsige Müllfahrzeuge) erhalten.*

(1) Aus erschließungstechnischer Sicht wäre es sinnvoll, den Verlauf der Forststraße unmittelbar an der westlichen Quartierbebauung entlang zu führen. Dies ist nicht möglich, da die vorhandenen Leitungstrassen der Wismut GmbH sowie die aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzten Grünflächen eine dauerhafte Überbauung mit Verkehrsanlagen nicht zulassen.

Die Wiederherstellung der Forststraße auf dem vorhandenen Wegeflurstück 95/6 ist nur im Norden auf einer Länge von ca. 160 m möglich. Danach soll die Forststraße auf den bereits vorhandenen Umfahrungs- bzw. Wirtschaftsweg der Wismut GmbH entlang des Aufschüttkörpers Lichtenberg anbinden.

Die Grenzstraße soll in einer Länge von ca. 80 m auf der kürzesten Entfernung direkt an die Forststraße angebunden werden. In Anbetracht der topografischen Verhältnisse ist es nahe-liegend und wirtschaftlicher, die Forststraße über die bereits vorhandene Trasse des Wismut-Wirtschaftsweges zu führen.

Die geplante Verlängerung der Forststraße / Anbindung an die Grenzstraße soll (auch aus bodenschutzrechtlichen Gründen) analog dem Umfahrungs-/ Wirtschaftsweg der Wismut GmbH mit einer Schotterdecke ausgebildet werden und für die Erschließung des Wohngebietes von untergeordnete Bedeutung bleiben, das heißt, nur im Havariefall oder für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. die Müllabfuhr) ständig befahrbar sein.

Aus diesem Grund erfolgt die zeichnerische Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg“, ergänzt durch eine textliche Festsetzung zum Bodenschutz (keine Vollversiegelung).

Insbesondere für eine Befahrung durch Fahrzeuge der Abfallwirtschaft sind jedoch zwingend bauliche Maßnahmen erforderlich, um:

- einerseits die Tragfähigkeit des Wirtschaftsweges von derzeit 9 t auf die für die Abfallfahrzeuge erforderlichen 32 t zu erhöhen und*
- andererseits die zu querenden Druckleitungen der Wismut GmbH zu sichern.*

(2) An die Forststraße angebunden ist bereits die Mittelstraße, wobei mit der Verlängerung der Forststraße der Einmündungsbereich ausgebaut werden muss.

(3) Die Südstraße soll um ca. 70 m geradlinig verlängert werden und damit in ihrem ursprünglichen Verlauf wieder entstehen.

Alternativ wäre auch die Errichtung einer Wendeanlage am Ende der Straße möglich. Diese würde aber aufgrund der erforderlichen Ausbaubreite mehr Fläche der festgesetzten Grünfläche als der gerade Durchstich der Straße in Anspruch nehmen und außerdem auf einer größeren Breite den Leitungsbestand der Wismut GmbH überdecken.

Auch hier sind erhöhte Sicherungsaufwendungen für den zu querenden Leitungsbestand der Wismut GmbH erforderlich.

(4) Eine Aufbindung der Gabelsberger Straße *an die Forststraße analog der Südstraße* ist aus wirtschaftlichen Gründen *und unter dem Gesichtspunkt des geringstmöglichen Eingriffes in die Grünfläche sowie eine geringstmögliche Überbauung des Leitungsbestandes der Wismut GmbH* nicht vorgesehen. Die Ausbildung eines Wendehammers nach EAE 85/95 / RAST 06 bringt erschließungstechnisch eine Verbesserung für die Anlieger dieser Straße und ist aus planerischer Sicht ausreichend.

~~Perspektivisch kann eine zweite Anbindung des Plangebietes über die Fortführung der Forststraße bis zum Anschluss Brunnenstraße in Erwägung gezogen werden. Diese Anbindung ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.~~

Die für den Straßenneubau erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen, die Planung, Finanzierung und Realisierung obliegt der Stadt Ronneburg als Träger der Planungshoheit, welche Einvernehmen mit der Wismut GmbH herstellen wird.

6.4.7 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser sowie Gas- und Elektroenergieversorgung sind im Plangebiet vorhanden.

~~Lediglich für den Bereich der Südstraße, Gabelsberger Straße und Grenzstraße sind entsprechende Erweiterungen erforderlich.~~

Ersatzneubauten betrafen in den letzten Jahren die Grenz- und die Mittelstraße.

2016 wurden die Trinkwasserleitung und der Mischwassersammler in der kompletten Grenzstraße erneuert. 2019 erfolgte die Erneuerung derselben in der Mittelstraße.

Mit diesem Bestand ist die derzeit vorhandene Bebauung trink- und abwasserseitig voll erschlossen.

Die noch nicht bebauten Flurstücke 53 und 62/4 können an den Leitungsbestand der Mittel- bzw. der Südstraße angebunden werden.

Für die Flurstücke 56-58 sind Neuerschließungen, z.T. über private Flurstücke notwendig. Der dafür erforderliche Leitungskorridor wird in der Planzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieser Flurstücke, der Versorgungsträger und der Stadt Ronneburg entlang der westlichen Grenze des Baugebietes WA 2 vorgesehen. Erschließungsträger für diese Grundstücke wird deren derzeitiger Eigentümer sein. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind vorbereitet.

*Die Bereitstellung von **Löschwasser** erfolgt durch vier, im Planungsgebiet vorhandene Hydranten.*

*Für alle bewohnten und bebauten Grundstücke besteht Anschluss und Benutzungsrecht bzw. –zwang an die **öffentliche Abfallentsorgung**, die vom Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen wahrgenommen wird.*

Gemäß Satzung ist auf allen Grundstücken ein Stellplatz für Abfallbehältnisse (Restmüll, Papier/Pappe/Karton, Leichtverpackungen und Biomüll) einzurichten.

Die Abfallbehältnisse sind zur Leerung vor dem Grundstück am Rand einer durchgängig befahrbaren, öffentlichen Straße aufzustellen. Das hat zur Folge, dass die Abfallbehälter der Flurstücke 56 und 57, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegen und deren Erreichbarkeit über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird, am Leerungstag ihre Abfallbehälter in der Südstraße bereitstellen müssen.

Der in der Grenzstraße vorhandene Wertstoffcontainerplatz soll weiterhin genutzt werden. Auf eine zeichnerische Festsetzung der Fläche kann und soll jedoch verzichtet werden, da diese als Nebenanlage ohnehin in allen Baugebieten und auch in Verkehrsflächen zulässig sind und die Stadt Entscheidungen zur Festlegung derartiger Flächen auch weiterhin variabel handhaben will.

6.4.8 Grünordnung / Artenschutz

Bedingt durch den Rückbau des Schutzdammes Ronneburg, der mit seiner Begrünung unter anderem als Wind-, Lärm- und Staubschutz für den unmittelbar an den Tagebau Lichtenberg angrenzenden Ortsteil Friedrichshaide diene, fehlt am südwestlichen Rand des Plangebietes die Abgrenzung zur freien Landschaft.

In diesem Übergangsbereich werden im Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, um perspektivisch:

- eine Abgrünung der Quartiere bzw. des Ortsrandes zur freien Landschaft zu erzielen
- *und gleichzeitig artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden.*

Bestandsaufnahme (siehe Anlagen 3 und 4 zum Umweltbericht, Stand Mai 2021/Dezember 2022)

Im Plangebiet ist nennenswerter erhaltenswerter Baumbestand lediglich auf privaten Grundstücken in den Hausgärten vorhanden.

Von besonderer ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung sind jedoch die ehemaligen Haldenaufstandsflächen einschließlich der dazugehörigen Gräben, auf denen:

- *119 faunistische Arten, **davon 11 Arten der Roten Liste Thüringens** und*
- *94 Blütenpflanzenarten, **davon zwei besonders geschützte Arten, eine sogar aus der Roten Liste Deutschlands***

gutachterlich nachgewiesen wurden.

Mit diesem Kenntnisstand zum Planungsgebiet wurde:

- *ein Grünordnungsplan mit Bestands- und Konfliktplan*
- *sowie grünordnerische Festsetzungen mit Maßnahmenplan*

Stand Mai 2021, ergänzt und angepasst Dezember 2022 erarbeitet, die als Anlage 1 und 2 dem Umweltbericht beigelegt sind und in den Satzungsplan eingearbeitet wurden.

Darauf basierend wird für die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches als Zweck „Hausgärten“ bestimmt.

Die öffentlichen Grünflächen im südwestlichen Übergangsbereich zur freien Landschaft, zwischen Bebauungsgrenze und Forststraße werden *als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und mit der Zweckbestimmung „Krautflur“ festgesetzt.*

Ergänzend wird parallel zur Grenzstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßen Verkehrsbegleitgrün“ ausgewiesen, die als Abgrenzung zum benachbarten Gewerbestandort fungieren soll.

Die im Grünordnungsplan zusammengestellten Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen, zur zeitlichen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und die Hinweise zum Artenschutz wurden in den Textteil der Satzung übernommen.

6.4.9 Hochwasserschutz / Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern.

Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für anfallende Niederschlagswasser besteht im Plangebiet die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen Mischwassersammler.

6.5. Eingriffsregelung

~~Das vorliegende Aufstellungsverfahren wird nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.~~

~~Da die zulässige Grundfläche (auch unter Berücksichtigung der vorhandenen überbauten Flächen) unter 20.000 m² liegt, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.~~

In der Anlage 1 des Umweltberichtes wird der durch die Planung und die folgende Bebauung entstehende Eingriff auf Grundlage der in Thüringen angewandten Leitfäden und Bewertungsanleitungen bilanziert.

Bei Realisierung der Planung wird es im Geltungsbereich zu einer Mehrversiegelung von maximal 2.060 m² kommen.

Bei der Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes zu den im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsflächen und –maßnahmen (Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Krautfluren, Aufwertung von Verkehrsbegleitgrün, Festlegungen für die private Grünfläche und nicht überbaubare Flächen) wird deutlich, dass die Wertminderung in Höhe von 860.585 Flächenäquivalenten durch Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 842.430 Flächenäquivalenten innerhalb des Planungsgebietes weitestgehend (98 %) ausgeglichen werden kann. Weitere Maßnahmen können im Geltungsbereich nicht realisiert werden und werden seitens der Stadt auch als nicht erforderlich gesehen.

Details zur Bilanzierung und den Maßnahmen sind der oben bereits genannten Anlage 1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

6.6. Immissionsschutz

Grundsatz:

Gemäß § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Immissionsschutzbelange auf Grund des Verkehrsaufkommens innerhalb des Plangebietes oder dessen Erschließung sind nicht zu erwarten.

Eine Emissionsquelle, die auf das Plangebiet einwirkt, stellt *jedoch* der im Osten an das Bebauungsplangebiet angrenzende Gewerbe- und Industriestandort dar.

Das Planungsgebiet ist der südlichste Teil des ab 1891 als südöstliche Erweiterung des Ortsteiles Friedrichhaide um das gleichnamige Rittergut entstandenen Wohngebietes.

Im heutigen Industrie-/Gewerbegebiet gründeten Max Hering und Otto Biel aus Gera bereits 1913 die „Auto-, Räder- und Felgenfabrik Max Hering“ und bauten Räder.

In den letzten Jahrzehnten waren das Mefro Räderwerk Ronneburg GmbH und heute die Firma Accuride Wheels Ronneburg GmbH am Standort mit gleichem Produktionsprofil tätig.

Nördlich an deren Betriebsflächen angrenzend siedelte sich die Firma ZPR Zelte und Planen GmbH an und fertigt Planen für LKW-Anhänger und Zelte.

Resultierend aus der historischen Entwicklung, ohne städtebauliche Steuerung über eine Bauleitplanung nach heutigen Maßstäben, grenzen hier gewerblich genutzte Bereiche und Gebiete für Wohnen *seit Jahrzehnten* direkt aneinander.

Bei städtebaulichen Planungen sind zwar eine räumliche Trennung zwischen Wohn-, Misch- und gewerblich/industrieller Nutzung sowie die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau – geboten, jedoch im Planungsgebiet aufgrund des derzeitigen Bestandes nicht gegeben.

Eine planerische Lösung durch eine längerfristige Veränderung der baulichen Nutzung – in diesem Fall eine künftige Entwicklung des Wohngebietes zu einem Mischgebiet – ist nicht zielführend, da sich die Wohnnutzung im überwiegenden Teil der Baugebiete bereits fest etabliert hat und kaum freie Flächen für neue, mischgebietstypische Nutzungen zur Verfügung stehen.

Andererseits sind auch eine veränderte Nutzung des bestehenden Industrie-/Gewerbegebietes und eine Umwidmung in ein Mischgebiet unrealistisch.

Das historisch gewachsene Nebeneinander der beiden unterschiedlichen Baugebiete entspricht damit einer typischen Gemengelage und ist bei der Lösung der immissionsschutzrechtlichen Problematik zugrunde zu legen.

Für das Plangebiet, insbesondere für die Wohnbebauung im Bereich Grenzstraße, heißt das, dass im Einzelfall erhöhte Lärmbelastungen, wie sie für ein Misch- oder Dorfgebiet zulässig wären, hinzunehmen sind. Das leitet sich aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ab.

Gleiches gilt für die südwestlich ausgewiesenen neuen Bauflächen am Rande des Außenbereichs. Die Eigentümer solcher Wohngrundstücke dürfen im Einzelfall nur darauf vertrauen, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht. Das ist nicht der Fall, wenn die Lärmbelastung nicht über das in einem Misch- oder Dorfgebiet zulässige Maß hinausgeht.

Für eine solche Gemengelage gelten Ausnahmen von dem in der Bauleitplanung festgeschriebenem Trennungsgrundsatz, wonach unverträgliche konflikträchtige Nutzungen wie Gewerbe und Wohnen grundsätzlich zu trennen sind. Bei einer charakteristischen Gemengelage wie im

Bereich Grenzstraße ist dieser Trennungsgrundsatz auf Grund der direkten Nachbarschaft der Industrie- und Gewerbebetriebe zum Plangebiet bereits durchbrochen.

~~Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedeutet dies, dass die für die jeweiligen Nutzungen zulässigen Immissionswerte auszumitteln sind.~~

~~Nach dieser Vorgabe können die für Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit diese nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich sind. Die Immissionsrichtwerte für Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden, denn auch diese Gebiete dienen dem Wohnen. Für das Plangebiet, insbesondere für die Wohnbebauung im Bereich Grenzstraße, heißt das, dass im Einzelfall erhöhte Lärmbelastungen, wie sie für ein Misch- oder Dorfgebiet zulässig wären, hinzunehmen sind. Das leitet sich aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ab.~~

~~Gleiches gilt für die südwestlich ausgewiesenen neuen Bauflächen am Rande des Außenbereichs. Die Eigentümer solcher Wohngrundstücke dürfen im Einzelfall nur darauf vertrauen, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht. Das ist nicht der Fall, wenn die Lärmbelastung nicht über das in einem Misch- oder Dorfgebiet zulässige Maß hinausgeht.~~

Eine Konfliktlösung ist nur über das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich.

Auf dem östlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbe- und Industriestandort erfolgten in den letzten Jahren umfangreiche Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Im Zuge der Baumaßnahmen wurde parallel zur Grenzstraße ein Lärmschutzwall zur Verringerung der Lärmbelastung bzw. zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung errichtet. *Außerdem wurden Fahrstrecken und Parkflächen für PKW's und LKW's neu angeordnet und befinden sich in größerer Entfernung zum Wohngebiet. Mit jeder Modernisierung der Produktionsanlagen geht in der Regel ebenfalls eine Reduzierung der von den Betrieben ausgehenden Immissionen einher.*

~~Es kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Lärmschutzwerte hinsichtlich der Gemengelage eingehalten werden.~~

Um die konkrete Lärmbelastung im Planungsgebiet zu erfassen, erfolgte eine gutachterliche Betrachtung hinsichtlich des auf das Wohngebiet einwirkenden Gewerbelärms von den benachbarten Industrie-/Gewerbegebiet.

(Schall-Immissionsschutz für das Wohngebiet zwischen der Forst-, Mittel- und Weidaer Straße – Bericht Nr. 8171 vom 17.02.2021, ergänzt 22.12.2022, erarbeitet von BIWA: Ingenieurbüro Arnulf Bühner)

Danach ergeben sich im Planungsgebiet folgende Beurteilungspegel:

(Hinweis:

Die Planausdrucke können im oben genannten Bericht in A4-Größe angesehen werden.)

STADT RONNEBURG - BEBAUUNGSPLAN NR. 13
 „WOHNGEBIET ZWISCHEN DER FORST-, GRENZ- UND WEIDAER STRASSE“
 ERGÄNZENDES VERFAHREN NACH § 214 (4) BAUGB
 Begründung zum 2. Entwurf in der Fassung vom Dezember 2022



Die **Orientierungswerte** der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB am Tag werden im gesamten Geltungsbereich **eingehalten** und von 40 dB in der Nacht werden in den Baugebieten WA 2, WA 03 und WA 04 entlang der Grenzstraße **nicht eingehalten**.



Die **Orientierungswerte** der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB am Tag werden im gesamten Geltungsbereich **eingehalten** und von 40 dB in der Nacht werden entlang der Grenzstraße sowie in den Baugebieten WA 03 und WA 04 **nicht eingehalten**.



Die **Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB am Tag** werden im gesamten Geltungsbereich **eingehalten** und von **40 dB in der Nacht** werden entlang der Grenzstraße sowie in Teilen des Baugebietes WA 02 und in den Baugebieten WA 03 und WA 04 **nicht eingehalten**.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die **Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für allgemeine Wohngebiete am Tag eingehalten** werden, während sie **in der Nacht** in einigen Bereichen, insbesondere entlang der Grenzstraße, in allen Geschossen **überschritten** werden.

Wenn eine Gemengelage nach Punkt 6.7 der TA Lärm dergestalt besteht, dass ein gewerblich genutztes und ein Wohngebiet aneinandergrenzen, ist es nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich, dass die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden.

Nach TA Lärm sollen dabei die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden.

Von dieser Möglichkeit soll **für die Nachtzeit** im konkreten Planungsfall im allgemeinen Wohngebiet zwischen der Forst-, Grenz- und Weidaer Straße Gebrauch gemacht werden.

Flächennutzung gemäß Baunutzungsverordnung	Orientierungswerte im Beurteilungszeitraum	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB	40 dB
Mischgebiet	60 dB	45 dB
Gewerbe-/Industriegebiet	65 dB	50 dB

Als Zwischenwert zwischen dem Nacht-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiet (40 dB) und Gewerbegebieten (50 dB) soll der Wert für Mischgebiete – also 45 dB – angesetzt werden. Die Stadt Ronneburg wählt diesen Zwischenwert, da auch in einem Mischgebiet regelmäßig

Wohnen auf einer Fläche von ca. 50% des Baugebietes zulässig ist und dabei davon ausgegangen werden kann, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wie in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gefordert, auch in Mischgebieten regelmäßig entsprochen wird. Gleichzeitig geht der gewählte Zwischenwert konform mit dem zulässigen Höchstwert der TA Lärm.

Für das Planungsgebiet bedeutet dies:

	Maximal ermittelte Nachtwerte	Zugrunde gelegter Zwischenwert nach Pkt. 6.7 der TA Lärm: 45 dB
<i>Erdgeschoss</i>	40-45 dB	eingehalten
<i>1. Obergeschoss</i>	40-45 dB	eingehalten
<i>Dachgeschoss (2. Obergeschoss)</i>	40-45 dB	eingehalten: • in den Baugebieten WA 1 u. 2 • im Baugebiet WA 3 hinter der Bebauung entlang der Grenzstraße • im Baugebiet WA 4 in den überbaubaren Flächen
	45 – 50 dB (überbaubare Fläche WA 03 entlang der Grenzstraße)	nicht eingehalten in der überbaubaren Fläche des WA 3 entlang der Grenzstraße

Für die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zwei Vollgeschosse (Erd- und 1. Obergeschoss) werden:

- die Tag-Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und
- die in Gemengelage nach TA Lärm ausnahmsweise zulässigen Zwischenwerte in Höhe der Nacht-Orientierungswerte für Mischgebiete

eingehalten. Einschränkende Festsetzungen werden nicht erforderlich.

Ein 2. Obergeschoss als Vollgeschoss ist gemäß der getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse nicht zulässig. Allerdings ist es bei Gebäuden mit geneigten Dächern (im Planungsgebiet bereits vorhanden) möglich, das Dachgeschoss auszubauen und eventuell auch zum dauernden Aufenthalt von Personen, also auch zu Wohnzwecken oder zur Ausübung freier Berufe zu nutzen. Dabei muss es sich bei dem ausgebauten Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung oder der Baunutzungsverordnung handeln, womit es nicht unter die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse fällt.

Unter dem Gesichtspunkt, dass grundsätzlich auch in diesen Räumen gesundes Wohnen gewährleistet werden muss, besteht ein erheblicher Immissionskonflikt im Dachgeschoss der Gebäude des WA 3 entlang der Grenzstraße, der sich nur lösen lässt, indem derartige Nutzung im Dachgeschoss durch zusätzliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Dafür wird das Baugebiete WA 03 in WA 03.1 und WA 03.2 mittels Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung unterteilt und im Baugebiet WA 03.2 ein Ausbau der Dachgeschosse für eine Wohnnutzung ausgeschlossen. (textliche Festsetzung)

6.7. Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstigen Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Im Zuge der Wiedernutzbarmachung der Aufstandsfläche des Schutzdammes Ronneburg und Umfeld wurden durch die Wismut GmbH die Flächen saniert. Die wiedernutzbargemachte Fläche ist aus Sicht des Strahlenschutzes gemäß Bescheid des Thüringer Landesbergamtes Nr. 984/2010 vom 29.12.2010 uneingeschränkt nutzbar.

6.8. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde der Meldepflicht nach Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

6.9. Bodenordnung

Die für den Straßenneubau benötigten Flächen sind von der Stadt Ronneburg zum Teil noch *von der Wismut GmbH und Privateigentümern* zu erwerben.

Für Flurstücke, die nicht an die geplante Straßengrundstücke angebunden sind, werden im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ausgewiesen. *Der Eigentümer dieser Grundstücke ist gleichzeitig Erschließungsträger und schließt mit der Stadt Ronneburg einen städtebaulichen (Erschließungs-)Vertrag zur Übernahme der entsprechenden Planungs- und Baukosten ab.*

Für zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden entsprechende Nutzungsvereinbarungen zwischen der Stadt Ronneburg und den Eigentümern vorbereitet und bis Satzungsabschluss abgeschlossen.

6.10 Umweltbericht

Mit dem Wechsel des Planverfahrens wurde die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Zusammenfassung der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Belang	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<i>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB</i>			
<i>Tiere und Pflanzen</i>	<i>im Bebauungsplan: Sicherung der Flächen mit hoher Artenvielfalt als öffentliche oder private Grünfläche, z.T. mit Pflanzbindung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung bei Einhaltung der festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen</i>	<i>Festsetzung öffentlicher u. privater Grünflächen zur Erhaltung und Entwicklung der arten- und blütenreichen Ruderalflächen mit Krautfluren bzw. zur dauerhaften Erhaltung der artenreichen Wiesenfläche Schaffung von Verkehrsbegleitgü Festlegungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren, privaten <u>Grundstücksflächen</u> Bauzeitenregelungen Beachtung der Artenschutzregelungen Minimierung der Außenbeleuchtung</i>	<i>Berücksichtigung des ermittelten Kompensationsbedarfes in der Planung zeichnerische und textliche, grünordnerische Festsetzungen textliche artenschutzrechtliche Hinweise</i>

STADT RONNEBURG - BEBAUUNGSPLAN NR. 13
 „WOHNGEBIET ZWISCHEN DER FORST-, GRENZ- UND WEIDAER STRASSE“
 ERGÄNZENDES VERFAHREN NACH § 214 (4) BAUGB
 Begründung zum 2. Entwurf in der Fassung vom Dezember 2022

Belang	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<i>Boden</i>	<i>Unvermeidbarer Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelungen bei Planumsetzung</i> <i>Eingriff wird durch festgesetzte Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen</i>	<i>DIN-gerechter Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen</i> <i>Festsetzung einer Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung</i> <i>Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen</i> <i>Maßnahmen bei Feststellung unerwartet auftretenden Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen / fachgerechte Entsorgung, Abdichtung oder Beräumung</i> <i>Vorschriftsmäßiger Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zur Vermeidung von Einträgen von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff</i>	<i>Entsprechende Hinweise im Textteil der Satzung</i>
<i>Wasser</i>	<i>durch Neuversiegelung - Flächenverlust für die Grundwasserneubildung ⇒ aufgrund der Bestandsversiegelung / Vorbelastung wird der bestehende Wasserkreislauf jedoch kaum berührt</i> <i>Mehrmengen Abwasser durch Verdichtung der Bebauung</i> <i>Anfallendes Abwasser wird fachgerecht abgeleitet</i> <i>Regenwasser kann versickert werden</i>	<i>Vorschriftsmäßiger Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zur Vermeidung von Einträgen von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff</i> <i>Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser</i> <i>Sickerfähiger Belag für Stellplätze</i> <i>Fachgerechte Ableitung und Behandlung des Abwassers</i>	<i>Allgemeine Grundsätze, z.T. auf anderer rechtlicher Grundlage – werden im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt</i>

STADT RONNEBURG - BEBAUUNGSPLAN NR. 13
 „WOHNGEBIET ZWISCHEN DER FORST-, GRENZ- UND WEIDAER STRASSE“
 ERGÄNZENDES VERFAHREN NACH § 214 (4) BAUGB
 Begründung zum 2. Entwurf in der Fassung vom Dezember 2022

Belang	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<i>Klima/Luft</i>	Emissionen von Staub und Abgasen während der Bauarbeiten, durch Fahrverkehr auf den neuen Straßen und durch neue Heizungsanlagen, die jedoch aufgrund des geringen Umfangs keine bedeutsame Änderung des Lokalklimas zur Folge haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Frischluft- und Kaltluftentstehung	Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Versiegelung Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm	Einhaltung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO zeichnerische und textliche Festsetzung auf der Grundlage eines für das Planungsgebiet erstellten Lärmgutachtens
<i>Landschaft/Landschaftsbild</i>	keine erhebliche Veränderung des Ortsrandbildes keine Veränderung der Blickbeziehungen optisch ansprechende Grünfläche am südwestlichen Rand als Übergang in die freie Landschaft	Erhaltung der Grünflächen mit Einzelgehölzen am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches Pflanzung von Verkehrsbegleitgrün Festlegung zu Umfang und Höhe der baulichen Anlagen Gestaltung von Grünflächen auf nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen	zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Art der Bodennutzung, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
<i>Biologische Vielfalt</i>	keine nachhaltige Beeinträchtigung, da bestehende wertvolle Lebensräume erhalten und durch Festsetzungen dauerhaft gesichert werden	Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen extensive Nutzung der öffentlichen und privaten Grünflächen Neuanpflanzung von Gehölzen	Zeichnerische und textliche Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen
<i>Wirkungsgefüge</i>	nachteilige Beeinträchtigungen zwischen den einzelnen Schutzgütern durch zusätzliche Versiegelung bzw. Überprägung des belebten Oberbodens		

STADT RONNEBURG - BEBAUUNGSPLAN NR. 13
 „WOHNGEBIET ZWISCHEN DER FORST-, GRENZ- UND WEIDAER STRASSE“
 ERGÄNZENDES VERFAHREN NACH § 214 (4) BAUGB
 Begründung zum 2. Entwurf in der Fassung vom Dezember 2022

Belang	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<i>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB</i>			
<i>Natura 2000 – Gebiete</i>	<i>nicht betroffen</i>		
<i>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB</i>			
<i>Menschen und ihre Gesundheit</i>	<i>temporär begrenzte Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase</i> <i>Überschreitungen von Grenzwerten werden nicht erwartet</i> <i>nachteilige Auswirkungen nicht zu erkennen</i>	<i>Beschränkung der Immissionen während der Baumaßnahmen</i>	<i>Allgemeine Grundsätze, z.T. auf anderer rechtlicher Grundlage – werden im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt</i>
<i>Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB</i>			
<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	<i>nicht betroffen, da in ausreichendem Abstand zum Planungsgebiet</i>	<i>Maßnahmen bei unvorhersehbar auftretenden Bodenfunden</i>	<i>Hinweis im Textteil der Satzung</i>

6.11. Das Plangebiet in Zahlen (Flächenbilanz)

Größe des Plangebietes gesamt: ca. 46.200 m² → 100 %

Flächenbilanz 2011

Allgemeines Wohngebiet

<u>Quartier A</u>	5.457 m ²	→ 100,00 %
<u>Baufeld 01</u>	2.886 m ²	→ 52,88 %
<u>Quartier B</u>	12.087 m ²	→ 100,00 %
<u>Baufeld 02</u>	6.581 m ²	→ 54,45 %
<u>Quartier C</u>	13.898 m ²	→ 100,00 %
<u>Baufeld 03</u>	4.434 m ²	→ 31,90 %
<u>Baufeld 04</u>	2.111 m ²	→ 15,19 %
<u>Baufeld gesamt</u>	6.545 m ²	→ 47,09 %

Allgemeines Wohngebiet (WA) gesamt	ca. 31.442 m ²	→ 68,06 %
bebaubare Fläche	ca. 16.012 m ²	→ 34,66 %
Verkehrsanlagen	ca. 8.568 m ²	→ 18,54 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.776 m ²	→ 10,34 %

STADT RONNEBURG - BEBAUUNGSPLAN NR. 13
 „WOHNGEBIET ZWISCHEN DER FORST-, GRENZ- UND WEIDAER STRASSE“
 ERGÄNZENDES VERFAHREN NACH § 214 (4) BAUGB
 Begründung zum 2. Entwurf in der Fassung vom Dezember 2022

Private Grünflächen ca. 1.414 m² → 3,06 %

	Planfassung 11.05.2021		Planungsstand Dezember 2022	
Allgemeines Wohngebiet (WA) gesamt	27.335 m²	59,2 %	27.335 m²	59,2 %
davon WA 1	5.345 m ²		5.345 m ²	
WA 2	11.851 m ²		11.851 m ²	
WA 3.1	5.937 m ²		5.937 m ²	
WA 3.2	1.658 m ²		1.658 m ²	
WA 4.1	1.237 m ²		2.508 m ²	
WA 4.2	1.271 m ²			
Verkehrsfläche gesamt	8.568 m²	18,5 %	8.571 m²	18,5 %
davon Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	/		2.806 m ²	(6,0 %)
Grünfläche – öffentlich gesamt	9.082 m²	19,7 %	9.897 m²	21,4 %
davon ÖG 1	397 m ²		/	
ÖG 2	1.360 m ²		1.360 m ²	
ÖG 3	6.497 m ²		7.709 m ²	
ÖG 4	828 m ²		828 m ²	
Grünfläche – privat gesamt	1.215 m²	2,6 %	397 m²	0,9 %
Gesamtfläche	46.200 m²	100 %	46.200 m²	100 %

Ronneburg, 22. Februar 2011, *zuletzt ergänzt: 22.12.2022*