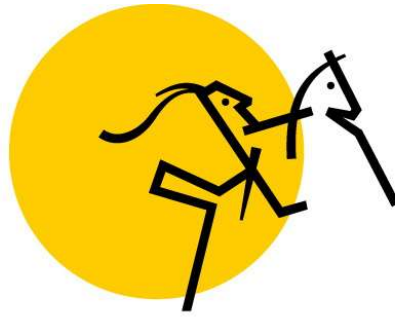




Spielzeugstadt **Sonneberg**

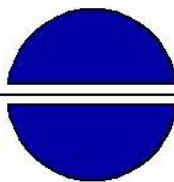
Bebauungsplan „Tiergehege Steinbach“

Begründung
- Vorentwurf -

Stand: 29.5.2026

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstraße 35; 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	3
1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Veranlassung und Planziel	3
1.3. Bauleitplanverfahren.....	4
1.3.1. Bebauungsplan.....	4
1.4. Übergeordnete Planungen.....	4
1.4.1. Regionalplan.....	4
1.4.2. Flächennutzungsplan.....	4
2. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT	5
2.1. Inhalt des Bebauungsplans	5
2.1.1. Flächen für die Landwirtschaft	5
2.2. Erschließung	5
Löschwasser	5
2.3. Naturschutzrechtliche Kompensation.....	6
3. Nachrichtliche Übernahmen	6
3.1. Denkmalschutz	6
3.2. Sonstige Bodenauffälligkeiten.....	6
4. Umweltbericht	7
4.1. Vorbemerkung	7
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	7
4.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	8
4.4.1.1. Flora und Fauna.....	8
4.4.1.2. Boden.....	8
4.4.1.3. Wasser	8
4.4.1.4. Klima	8
4.4.1.5. Orts- und Landschaftsbild.....	8
4.4.1.6. Schutzgebiete.....	8
4.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und	9
4.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	9
4.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation.....	9
4.6.2. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	9
4.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
4.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	9
4.9. Ergebnis der Umweltprüfung	9

1. EINLEITUNG

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand Sonnebergs im Stadtteil Steinach, östlich der Kirche St. Michael, zwischen Gehrenberg- und Siedlungsstraße.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (Google maps, unmaßstäblich)

Der geplante Geltungsbereich umfasst in der Flur Steinbach die Flurstücke 146/29, 147/60, 147/61, 147/69 und 164/29 und hat eine Größe von ca. 0,97 ha.

1.2. Veranlassung und Planziel

Der Vorhabenträger besitzt im Sonneberger Stadtteil Steinbach mehrere arrondierte Wiesengrundstücke östlich der Gehrenbergstraße, auf denen eine kleine Hirsch-/Damwildpopulation untergebracht ist. Der Tierbestand hat sich durch Vermehrung und Tierfunde über die Jahre erhöht, sodass nunmehr ein größeres Areal des Grundeigentums mit einem höheren Zaun einzuzäunen ist.

Vom Landratsamt wurde ein Bauantrag zur Erweiterung der Zaunanlage mit Verweis auf die Lage im Außenbereich verwehrt.

Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb des Siedlungsbereichs von Steinbach („Außenbereichsinsel“); daher soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine zukünftige Einzäunung Planungsrecht erwirkt werden.

1.3. Bauleitplanverfahren

1.3.1. Bebauungsplan

Da für das Vorhaben nur einzelne bauliche Aspekt, ohne alle vier Mindestvoraussetzungen (Art/Maß der Nutzung, überbaubare Flächen, Verkehrsflächen) geregelt werden, wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Zulässigkeit von sonstigen Bauvorhaben richtet sich daher ergänzend nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Regionalplan

Nach den Darstellungen des Regionalplans Südwestthüringen liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen Siedlungsbereich und dem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (FS 115) Neuhaus-Schierschnitzer Bergland mit Förritzgrund. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (< 1 ha) und der faktisch unveränderten Nutzung widerspricht die geplante Ausweisung nicht den Zielsetzungen der Regionalplanung.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sonneberg ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche (überwiegend Dauergrünland) dargestellt:



Das Plangebiet liegt in einer Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist (P/E: Flächen - überwiegend für Pflege und Erhalt der vorhandenen Bodennutzung).

Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

2. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

2.1. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

2.1.1. Flächen für die Landwirtschaft

Das Plangebiet wird – abgeleitet aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans – als Fläche für Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Eine Festsetzung unter § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB (Flächen für Kleintierhaltung) ist nicht möglich, da diese nur Kleintieren vorbehalten ist. Der Kommentar zum BauGB (Battis/Krautzberger/Löhr) zählt zu den Kleintieren Hunde, Katzen, Geflügel, Kaninchen, Ziegen, Schweine, Schafe und vergleichbare Tiere auf. Hirsche oder Damwild sind in dieser Reihung als Großtiere zu betrachten.

Die Festsetzung als Fläche für Landwirtschaft lässt zum einen die Beweidung des Areals zu; andererseits sind auch bauliche Anlagen, die für den Betrieb der Flächen notwendig sind (betriebsdienlich), z.B. Ställe, Maschinenhalle, Feldscheune, wenn sie untergeordnete Teile der Betriebsfläche darstellen, zulässig. Auch Wohn- und Betriebsgebäude, die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind, sind als privilegierte Vorhaben zulässig.

Mit der Nutzung der Flächen für Tierhaltung ist eine Einzäunung erforderlich. Aufgrund der Tiergröße (Hirsche/Damwild) muss die Zaunhöhe 2,0 m betragen. Die Einzäunung verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereichs.

Da die Fläche im Außenbereich liegt, ist hierzu eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

2.2. Erschließung

Das Plangebiet ist mit seiner Lage zwischen Gehrenbergstraße und Siedlungsstraße erschlossen. Über einen privaten Stichweg wird das an das Plangebiet angrenzende Privatgrundstück mit dem Wohnhaus des Eigentümers ebenfalls nochmal an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen.

Löschwasser

Zur Bereitstellung von Löschwasser leistete der Vorhabenträger zusammen mit weiteren Grundstückseigentümern, die die Notwendigkeit der Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge betraf, vor einigen Jahren einen finanziellen Beitrag, damit auf dem Grundstück 137/7 ein Löschwasserbehälter errichtet werden kann. Das Vorhaben wurde bereits realisiert.

Strom

Das Plangebiet ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

Wasserver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch seine direkte Lage an der Gehrenbergstraße an die entsprechenden Medien angeschlossen werden.

2.3. Naturschutzrechtliche Kompensation

Mit der Festsetzung als Fläche für Landwirtschaft sind Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB privilegiert. Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der Fläche erfordert keine Ausgleichsregelung.

Die bestehende Nutzung wird nunmehr planungsrechtlich gesichert und damit die Errichtung eines 2,0 m hohen Zauns am Rand des Siedlungsgebietes des Stadtteils Steinbach zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodenverfärbungen, Mauerreste, Steinsetzungen, oder Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a. auftreten. Diese sind Bodendenkmäler im Sinne des Thüringischen Denkmalschutzgesetzes.

Daher sind die genannten Dienststellen umgehend zu benachrichtigen; die Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu belassen, um eine fachliche Einordnung der Situation zu ermöglichen. Sofern diese Meldung sofort erfolgt, ist in der Regel mit keiner größeren Behinderung eines Baufortschritts zu rechnen.

3.2. Sonstige Bodenauffälligkeiten

Neben denkmalschutzrechtlichen Artefakten können bei Bodenarbeiten auch Hinweise für schädliche Bodenbeeinträchtigungen/Altlasten auftreten.

Daher ist bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Farbe, Geruch und Gefühl) zu achten.

Die zuständige Fachbehörde ist umgehend zu benachrichtigen; weitere Bodenschürfungen sind erst nach Freigabe durch die Fachbehörde zulässig.

4. UMWELTBERICHT

4.1. Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung (Tierhaltung). Bauliche Maßnahmen beschränken sich auf die Einfriedung des Plangebiets durch einen 2,0 m hohen Zaun.

Die Darstellung der Umweltauswirkungen reduziert sich daher entsprechend auf die Ertüchtigung der Einzäunung, da bereits auch jetzt eine Zaunanlage vorhanden ist.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Zum Plangebiet liegen bislang keine Untersuchungen vor.

Entsprechend den Anforderungen des BauGB sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. In Orientierung der Umweltprüfung an den unter § 1 (6) BauGB Nr. 7, Buchstaben a bis i aufgeführten Katalog der relevanten Umweltbelange wurden diese anhand der nachstehenden tabellarischen Auflistung "abgearbeitet" (linke Spalte = Gesetzestext, rechte Spalte = Bemerkungen).

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...	Bemerkungen:
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Keine Veränderungen
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht berührt
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Keine Veränderungen
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine Veränderungen
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern erforderlich	Keine Veränderungen
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	grundsätzlich möglich
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Keine Veränderungen
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte	Keine Veränderungen

nicht überschritten werden

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, bestehende Vorbelastungen nehmen...	... nicht zu
--	--------------

4.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.4.1.1. Flora und Fauna

Im Plangebiet befinden sich einige Feldgehölze, die den Tieren auch als Rückzugsraum (Schatten, Schlaf) dienen.

Diese Vegetationsstrukturen bleiben durch das Vorhaben unangetastet, wie auch die gesamte Weidefläche keine Umwandlung erfährt.

4.4.1.2. Boden

In das Schutzgut Boden wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.

4.4.1.3. Wasser

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4.1.4. Klima

Im Jahresverlauf wird das Wettergeschehen sowohl von kontinentalen als auch von maritimen Luftmassen beeinflusst. Bei Hochdruckwetterlagen im Sommer treten heiße, sonnige, schwachwindige Witterungsperioden auf. Im Winter bewirkt die gleiche Wetterlage anhaltend strengen Frost, der durch die Becken- und Tallage Inversionen (Temperaturumkehr) verursachen kann. Bei diesen Wetterlagen ist der vertikale und horizontale Luftaustausch stark vermindert, und es kann zu Nebel und belastendem Smog kommen.

Die kleinklimatische Situation wird im Wesentlichen durch die Lage im Talgrund geprägt; der Talgrund wird durch die im Westen und Osten ansteigenden Bergrücken über weite Teile des Tages verschattet. Daher hält sich insbesondere im Winterhalbjahr Bodenfrost sehr lange.

4.4.1.5. Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ändert sich durch die Ertüchtigung der Einfriedung nicht. Läge das Plangebiet im Innenbereich des Siedlungsraums wäre die Errichtung einer Zaunanlage ohnehin genehmigungsfrei. Durch seine Definition als Außenbereichsinsel im angrenzenden Siedlungskörper ist nunmehr eine planungsrechtliche Regelung erforderlich.

4.4.1.6. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird durch kein Schutzgebiet berührt.

4.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Unterlassung (Nichtdurchführung) der Planung

Im vorliegenden Fall wird eine bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert.

4.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation

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 § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Da das Plangebiet als festgesetzte Fläche für Landwirtschaft eine privilegierte Nutzung hat, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.6.2. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind mit der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands nicht verbunden.

4.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die einzige anderweitige Planungsmöglichkeit wäre eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung einer Zaunanlage im Außenbereich gewesen.

4.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da der Bebauungsplan eine in den letzten Jahren gewachsene Nutzungsstruktur legalisieren soll und damit keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, erübrigt sich in diesem Fall ein Monitoring.

4.9. Ergebnis der Umweltprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Legalisierung der vorhandenen Nutzungen und deren Einfriedung geschaffen.