

Gemeinde Tonndorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schloß Tonndorf I"



Auszug: Thüringen Viewer (unmaßstäblich) – entnommen: 01.09.2023

Vorhabenträger:

auf Schloss Tonndorf eG.

Das Schloss 156

99438 TONNDORF

Ansprechpartner:

Vorstandsmitglied Thomas Meier

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planverfasser:**

KGS Planungsbüro Helk GmbH

Kupferstraße 1

99441 MELLINGEN

Umweltbericht/Grünordnung:

Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz

Elbstr. 21

99089 ERFURT

Verfahren:

Gemeinde Tonndorf

Alexanderstr. 07

99448 KRANICHFELD

GEMEINDE TONNDORF

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SCHLOSS TONNDORF I“**

BEGRÜNDUNG TEIL A

VORENTWURF

STAND: APRIL 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS	1
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Planerfordernis.....	1
1.3 Verfahrensablauf.....	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	3
3.1 Landesplanung und Raumordnung	3
3.2 Vorbereitender Bauleitplan.....	5
4. BESTANDSDARSTELLUNG.....	5
4.1 Lage	5
4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung.....	6
4.2.1 Standortalternativen	6
4.2.2 Städtebauliche Einordnung	6
4.3 Verkehrsanbindung	6
4.4 Topographie.....	7
4.5 Umweltsituation.....	7
4.6 Eigentumsverhältnisse.....	7
5. PLANUNGSZIELE/PLANUNGSKONZEPT	8
5.1 Planungsziel.....	8
5.2 Planungskonzept.....	9
6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	10
6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung.....	10
6.2 Telekommunikation	10
6.3 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung	10
6.4 Abfallentsorgung	11
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....	14
7.5 Nebenanlagen.....	14
7.6 Verkehrsflächen	14
7.7 Flächen für Versorgungsanlagen.....	15
7.8 Grünflächen	15

7.9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	16
7.9.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB)	16
7.9.2 Externe Kompensationsmaßnahmen	16
7.9.3 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise	17
8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	17
8.1 Fassade.....	17
9. FLÄCHENBILANZ	18
10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN	18
11. HINWEISE	18
12. QUELLEN.....	19

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Das Schloss Tonndorf befindet sich im Eigentum der auf Schloss Tonndorf eG.

Die Schlossanlage ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 ThürDSchG. Zur denkmalgeschützten Anlage gehören der Bergfried, das Schloss mit West-, Süd- und Ostflügel, der Burggraben mit seinen Umfassungsmauern sowie die Schlossbrücke, die Gebäude des Schloss-Vorhofes und die äußere Einfriedung des Grundstücks (West- und Südseite).

Auf Schloss Tonndorf leben mittlerweile ca. 65 Kinder und Erwachsene. Für sie sind Teile des Schlosses, Wohnungen im Schlossvorhof und im ca. 300 m entfernt gelegenen Gebäudekomplex aus den 1920er Jahren renoviert worden. Zudem sind Arbeitsstätten wie das Schloss-Catering Menuett, die Schloss-Imkerei, ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein Café und ein Bereich der integrativen Tagespflege für Menschen mit psychischen Problemen sowie mehrere für den Ausbau des Anwesens genutzte Werkstätten entstanden. Seit zehn Jahren gibt es auf dem Anwesen einen Waldkindergarten.

Die regelmäßigen Café-Wochenenden, ein allmählich wachsender Seminarbetrieb mit dem Potential der Gästeunterbringung und zahlreiche Führungen für Schulklassen und Reisegruppen erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Die öffentlichen Feste - wie etwa der Tag des offenen Denkmals oder der jährlich stattfindende Adventsmarkt - ziehen jährlich tausende Besucherinnen aus der Region an.

Durch die Verbindung eines außergewöhnlich vielgestaltigen Ortes mit einer sehr initiativen Bewohner/-innenschaft ist das Projekt in puncto Größenordnung, Komplexität und regionaler Ausstrahlungskraft im Bereich kooperativen Wohnens und Arbeitens in Thüringen inzwischen einzigartig. Die Internetpräsentation der auf Schloss Tonndorf eG (www.schloss-tonndorf.de) stellt die Vielfalt der Entwicklung dar. Zahlreiche Beiträge in Presse, Rundfunk und Fernsehen dokumentieren das wachsende, öffentliche Interesse. Mit der wachsenden Bekanntheit und einer zunehmenden Nutzung durch Gäste und Besucherinnen bedarf es nunmehr einer langfristig nachhaltigen Planung, welche ein gelungenes Miteinander von öffentlicher Nutzung und privatem Wohnen und Arbeiten ermöglicht und dabei zugleich das sensible Zusammenspiel von menschlichem Wirken und einer erhaltenswerten Kulturlandschaft im Auge behält.

Zur Schaffung einer tragfähigen Grundlage für diese künftige Entwicklung plant die Schloss Tonndorf eG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Tonndorf und der Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld die förmliche Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser soll ermöglichen, dass auf dem Anwesen der "auf Schloss Tonndorf eG" attraktive Angebote für eine breite Öffentlichkeit weiterentwickelt und Wohn- und Arbeitsstätten für insgesamt bis zu 80 dauerhafte Bewohnerinnen (also ca. 15 zusätzliche Kinder und Erwachsene) geschaffen werden können.

1.2 Planerfordernis

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben „Schloss Tonndorf I“ entspricht nicht der aktuellen Rechtslage des § 35 BauGB. Es müssen deshalb neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB geschaffen werden, die eine Realisierung des Vorhabens im Außenbereich ermöglichen.

1.3 Verfahrensablauf

Gewähltes Planverfahren

Für die geplanten Maßnahmen der auf Schloss Tonndorf eG. soll das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht anzufertigen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungspläne ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert und mit diesem identisch.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Gemeinde Tonndorf abgestimmter Plan eines Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er wird im § 12 des Baugesetzbuches geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gegeben:

- der Vorhabenträger hat den Zugriff auf die Grundstücksfläche vertraglich gesichert und besitzt die Handlungsvollmacht
- der Vorhabenträger übernimmt alle mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten (Planungskosten, Erschließungskosten)
- der Vorhabenträger ist in der Lage, das Vorhaben zu realisieren (Eignung, Finanzierbarkeit)

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Tonndorf und dem Vorhabenträger geregelt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tonndorf hat am 08.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angesprochen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Inhaltlich gilt es, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Stadt zur Verfügung zu stellen und sich über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage über den Entwurf (Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss) dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in Form einer Veröffentlichung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per mail/digital zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Verfahrensablauf

Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB)

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens / Aufstellungsbeschluss
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring gem. § 4 Abs.1 BauGB)
4.	Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
5.	Veröffentlichung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6.	Abwägungsbeschluss
7.	Durchführungsvertrag
8.	Satzungsbeschluss
9.	Genehmigung / Anzeigeverfahren
10.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtgröße von ca. 3,87 ha . Er gliedert sich in drei Teilbereiche und umfasst folgende Flurstücke:

Geltungsbereich I:

- Größe: ca. 3,58 ha
- Gemarkung Tonndorf
 - Flur 2 vollständig - Flurstück 275
 teilweise – Flurstücke 274; 276 und 277/1
 - Flur 9 teilweise - Flurstücke 1308; 1309 und 1311
 - Flur 12 teilweise – Flurstück 1721

Geltungsbereich II:

- Größe: ca. 0,16 ha
- Gemarkung Tonndorf,
 - Flur 2 vollständig - Flurstücke 278
 teilweise - Flurstück 277/2
 - Flur 9 – teilweise Flurstücke 1311

Geltungsbereich III:

- Größe: ca. 0,14 m²
- Gemarkung Tonndorf,
 - Flur 2 teilweise – Flurstücke 260

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesplanung und Raumordnung

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) THÜRINGEN 2025:

- Zuordnung der Gemeinde Tonndorf zur Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ und darin im demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „**innerthüringer Zentralraum**“
 - Der „Innerthüringer Zentralraum“ soll als attraktiver und leistungsfähiger Standort für den nationalen und internationalen Wettbewerb gestärkt werden
 - Der „Innerthüringer Zentralraum“ soll als Impulsgeber und Wachstumsmotor die angrenzenden Räume und ganz Thüringen ausbauen
- Die Gemeinde Tonndorf ist nicht als zentraler Ort klassifiziert. Sie liegt südlich des Oberzentrums Erfurt und des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Weimar und nordwestlich des Mittelzentrums Apolda im ländlich geprägten Raum.

Das Schloss Tonndorf ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 ThürDSchG.

- Der Freistaat Thüringen verfügt über eine Reihe wertvoller und herausragender Kulturgüter, die in ihrer Gesamtheit einen außergewöhnlichen Kulturraum von nationaler Bedeutung und internationaler Ausstrahlung bilden. Das unverwechselbare und einzigartige der Thüringer Kulturlandschaft liegt in der Dichte des historisch gewachsenen kulturellen Reichtums mit einer Vielzahl von Burgen, Schlössern, Park- und Klosteranlagen, historischen Stadtkernen und eindrucksvollen Kirchen, aber auch urzeitlichen Funden, welche die frühesten menschlichen Siedlungen in Europa vermuten lassen. (LEP 2025/ 7.3.1)

Das Landesentwicklungsprogramm hat für die Kulturlandschaft Thüringen drei Leitvorstellungen entwickelt:

1. Die Thüringer Kulturlandschaft soll als soziale, kulturelle und wirtschaftliche Ressource die Basis für endogene und wertorientierte Entwicklungsprozesse darstellen und identitätsstiftend wirken.
2. Die Gestaltung der Thüringer Kulturlandschaft soll Brücken zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft schaffen, gesellschaftliche und kulturelle Vielfalt ermöglichen, bisherige Gegensätze, wie z. B. Stadt-Umland oder Siedlung-Freiraum, durch die räumliche Integration überwinden und den Rahmen für eine abgestimmte und auf die besonderen Thüringer Stärken bezogene Regionalentwicklung und Strukturpolitik bilden.
3. Die besondere landschaftliche Vielfalt und die ausgeprägte polyzentrische Siedlungsstruktur Thüringens sollen als Potenziale zur Ausprägung eines eigenständigen Profils in den einzelnen Teilräumen genutzt werden.

Weitere Leitvorstellungen und Grundsätze:

- Sicherung der Daseinsvorsorge
 - Eine bedarfsgerechte öffentliche Infrastrukturversorgung soll in allen Teilen Thüringens als Ausdruck des Prinzips der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse sichergestellt, fortentwickelt und die notwendigen Anpassungen eingeleitet werden (LEP, Leitvorstellung 2.1.4)

- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Sicherung und Weiterentwicklung sozialer und technischer Infrastrukturen, sollen die Folgen des demografischen Wandels besonders berücksichtigt werden (LEP, G 2.1.2)
- Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden. Ihre Attraktivität als Natur-, Kultur- und Erholungsraum soll erhalten und qualitativ entwickelt werden (LEP, Leitvorstellung 2.1.4)

REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN

Festlegungen des RP-MT:

- Zuordnung der Gemeinde Tonndorf zum Ländlichen Raum, westlich befindet sich das Grundzentrum Bad Berka

Plangebiet

- Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Ilmtal“
 - Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Ilmtal sollen der Natur- und Aktivtourismus sowie der Kurtourismus ausgebaut und profiliert werden und die touristische Kooperation mit der Stadt Weimar ausgebaut werden. (G 4-26)
- Lage im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-41 „Waldgebiet zwischen Klettbach und Nauendorf“
 - In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (G 4-5). Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft in der Region. (Begründung G 4-5)
- Südlich angrenzend Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung
 - einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll besonderes Gewicht beigemessen werden. (G 4-11)

Planungsziel: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schutzgutorientierte Standortentwicklung unter Beachtung nachschuttfachlicher und ökologischer Zielstellungen.

Die vorhandenen Gebäude der Schlossanlage innerhalb des Waldgebietes sind in der Raumnutzungskarte ersichtlich. Das geplante Vorhaben entspricht inhaltlich den Zielen der Landes- und Regionalplanung.



Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen – Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)

3.2 Vorbereitender Bauleitplan

Die Gemeinde Tonndorf verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Deshalb wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Dringlichkeit des Vorhabens wird wie folgt begründet:

- Erhaltung der Schlossanlage und langfristige Sicherung des Bestandes, Bewahrung eines Kulturdenkmals
- Weiterentwicklung von Schloss Tonndorf zum regional und überregional ausstrahlungskräftigen Ort für öffentliche Nutzungen (Seminar- und Tagungshaus mit Gäste-Beherbergung, Cafe, kulturelle Veranstaltungen, Feste, Märkte u.a.) sowie als Wohn-, Arbeits- und Lernort für bis zu 80 Menschen
- Schaffung, Erhalt und Sanierung von Wohnraum für die Menschen der Gemeinschaft auf Schloss Tonndorf, auch barrierefrei als generationsübergreifendes Wohnprojekt
- Beseitigung des Sanierungsstaus im Bereich des Gebäudebestandes (z.B. Gebäude der alten Klöppelei)
- Stärkung des Standortes im Bereich Kultur, Tourismus und regionaler Identität

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Tonndorf nicht entgegen. Der Erhalt und die Nutzung der Schlossanlage entsprechen der Entwicklungsabsicht der Gemeinde.

4. BESTANDSDARSTELLUNG

4.1 Lage

Die Planfläche befindet sich nördlich der Ortslage Tonndorf in exponierter Lage.



Luftbild: Thuerigen Viewer (unmaßstäblich) – entnommen: 01.09.2023

Das Plangebiet wird von einer öffentlichen Verkehrsflächen "Im Schloss" erschlossen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden Waldflächen
- Osten Waldflächen, Wochenendhausgebiet
- Süden: Gehölzbestände, landwirtschaftliche Flächen, Ortslage Tonndorf
- Westen Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen, Wochenendhaussiedlung

Die Planfläche selbst wird durch das Schloss Tonndorf, die Gebäude der Schlossanlage, die vorhandenen Wohnunterkünfte und Arbeitsstätten der Gemeinschaft "auf Schloss Tonndorf e.G" und den Waldkindergarten geprägt.

4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung

4.2.1 Standortalternativen

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist auf den konkreten Standort der Schlossanlage Tonndorf mit Waldkindergarten und die damit verbundenen Entwicklungsabsichten bezogen. Standortalternativen wurden nicht in Betracht gezogen.

4.2.2 Städtebauliche Einordnung

Das Schloss Tonndorf liegt nördlich der Ortslage von Tonndorf in exponierter Lage. Das Areal ist über die Verkehrsfläche Das Schloss von der Ortslage Tonndorf aus erreichbar. Die Entfernung vom Schloss bis zum Ortseingang beträgt über diese Straße ca. 1,0 km.

Das am Südhang des Hopfenbergs gelegene ca. 15 ha große Grundstück umfasst das Schloss mit dem 40 m hohen Burgfried und Vorwerk, weitere über das Gelände verteilte Wohn- und Nebengebäude sowie ausgedehnte Streuobstwiesen, Magerwiesen und einige Waldflächen.

Im westlichen, z.T. öffentlichen Teil des Gesamtgrundstückes liegen das Schloss, der Burgfried sowie die Gebäude des Vorhofes auf einem Bergsporn und sind von einer hohen Burgmauer umschlossen. Schloss und Turm sind durch eine weitere Mauer und einen Burggraben eingeschlossen und nur über eine steinerne Brücke zugänglich. Im östlichen, privaten Teil des Grundstückes sind weitere Wohngebäude am Rande der Obstwiesen gelegen. Der nach Süden zum Dorf Tonndorf abfallende Hang ist geprägt von mehreren Magerrasenflächen und einem verwilderten Park. Der nördliche Teil des Anwesens besteht aus einem bewaldeten Hang, welcher unmittelbar in ein angrenzendes Landschaftsschutzgebiet übergeht.

4.3 Verkehrsanbindung

Tonndorf ist über die L 1052, die von Kranichfeld über Nauendorf und Klettbach nach Erfurt führt, an das Landesstraßennetz angeschlossen. Am Freizeitpark Hohenfelden (Stausee) zweigt die Kreisstraße K 311 nach Tonndorf ab und führt weiter über Tiefengruben nach Bad Berka. Am Ortsausgang von Tonndorf (Richtung Tiefengruben) führt die Straße Das Schloss zum Schloßareal und zum Waldkindergarten.

Gemeindestraßen verbinden Tonndorf mit Nauendorf und München bzw. zur L 3087 (Bad Berka – Tannroda - Kranichfeld).

Über den Galgenberg besteht eine fußläufige Verbindung zur Stiefelburg. Des Weiteren gibt es einen separaten Fußweg, der von der Straße Das Schloss direkt zum Schloss führt.

Radwege sind im Umfeld von Tonndorf erreichbar (Ilmradweg mit Anbindung in Kranichfeld und Bad Berka; Radweg zwischen Kranichfeld und Nauendorf/Erfurt); Verbindungsweg zwischen Tiefengruben/Schloss Tonndorf/Ortslage Tonndorf/Nauendorf).

In Tannroda, Bad Berka und Kranichfeld befinden sich Haltepunkte der Ilmtalbahn. Regionale und überregionale Zugverbindung sind in Erfurt und Weimar erreichbar.

Busverbindungen bestehen Richtung Erfurt, Weimar, Bad Berka und Kranichfeld.

4.4 Topographie

Das Schlossgelände mit vorhandener Bebauung befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 378 m üNHN bis ca. 382 m ü. NHN. Die Verkehrsfläche Das Schloss befindet sich auf einer Höhe von ca. 340 m ü. NHN. Somit ist bis zum eigentlichen Schlossgelände ein Höhenunterschied von ca. 40 m zu überwinden.

4.5 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (Teil B der Begründung) bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

NATURSCHUTZ

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld" Beschl.-Nr. 17-41/60 des RdB Erfurt v. 03.02.1960; 1-10. ÄVO d. TLVwA v. 1994; 11.-14. ÄVO d. TLVwA v. 1996; 15. ÄVO d. TLVwA Weimar v. 07.01.1998; 16. ÄVO d. TLVwA Weimar v. 17.06.2002; 17. ÄVO d. TLVwA Weimar v. 17.10.2011; 18. ÄVO d. TLVwA Weimar).

Die Ausweisung der Baugrenzen erfolgt auf bereits baulich genutzte Flächen und somit auf einem baulich genutzten Grundstück. Eine bauliche Nutzung liegt auch dann vor, wenn das Grundstück durch Anlagen der Nebennutzung baulich genutzt wird (z.B. Gartenhaus, Geräteschuppen).

§ 36 Abs. 5 Satz 1 ThürNatG könnte im Rahmen der Baurechtschaffung angewandt werden.

§ 36 Abs. 5 Satz 1 ThürNatG beinhaltet :

„In einem Landschaftsschutzgebiet nach Abs. 2 ist erlaubnispflichtig:

- 1. Die Neuerrichtung und die wesentliche Änderung der in Abs. 4 Nr. 1 genannten Anlagen auf baulich genutzten Grundstücken,.....“*

Eine herausnahme aus dem LSG wäre ggf. nicht erforderlich.

nach Naturschutzrecht besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet bzw. umgebend befinden sich mehrere nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 ThürNatG geschützte Biotope.

Konkrete Aussagen sind dazu im Teil B der Begründung (Umweltbericht mit GOP als Anlage) enthalten.

KLIMASCHUTZ

Eine klimaschutzorientierte Bauleitplanung kann dazu beitragen, einen unnötigen CO₂-Ausstoß zu vermeiden bzw. zu verringern. Insoweit können folgende als bauleitplanerische Handlungsziele und Möglichkeiten nach dem BauGB schwerpunktmäßig für das Plangebiet genannt werden:

- Begrenzung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß; verwendung durchlässiger Materialien zur Oberflächenbefestigung bzw. Verzicht auf Oberflächenbefestigungen
- Realisierung von Gebäuden in ökologischer, kompakter Bauweise;
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO₂- absorbierende Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Feinstaubbindung und Verschattungseffekte – Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet, Baumpflanzung im Plangebiet (ökologische Freiraumgestaltung);
- Realisierung von alternativen Energiekonzepten;
- Regenwassernutzung; Schaffung/Erhaltung von Versickerungs- und Verdunstungsflächen

Unteretzende Aussagen werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) getroffen.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes.

5. PLANUNGSZIELE/PLANUNGSKONZEPT

5.1 Planungsziel

Die Gemeinschaft auf Schloss Tonndorf umfasst die Menschen der Genossenschaft im Alter von 0 – 70 Jahren, welche Schloss Tonndorf gemeinsam sanieren und beleben möchten.

Gemeinschaftliches Leben bedeutet für die Menschen der Genossenschaft:

- Inspiration durch die Vielfalt der Menschen und ihrer Tätigkeiten,
- die zwanglose, selbstverständliche Begegnung und die gegenseitige Unterstützung im Alltag, gemeinsame Unternehmungen und die Verwirklichung gemeinsamer Werte wie Toleranz und Respekt und einer nachhaltigen Lebensweise.
- Es bietet die Chance, verschiedene Lebensaspekte neu zu denken und selbstbestimmt zu gestalten. Zu diesen gehören der Umgang mit den Kindern, die Unterstützung Alleinerziehender, die Einbeziehung alter Menschen in das alltägliche Miteinander aber auch ein kreativer Austausch und die gegenseitige Unterstützung bei der beruflichen Selbstverwirklichung.

Die Mitglieder der Genossenschaft verstehen sich als Lebensgemeinschaft von Menschen aller Altersgruppen, die ihr Zusammenleben auf der Basis von frei gegebenen Vereinbarungen gestaltet und damit vornehmlich folgende Ziele verfolgt:

- die Entwicklung von Selbstverantwortung, Selbsthilfe und Selbstverwaltung als grundlegendes Prinzip auf allen Ebenen des Zusammenlebens von der Kindheit bis ins hohe Alter,
- die Unterstützung von Initiativen, die der Entwicklung des Einzelnen und der Gemeinschaft dienen,
- die Schaffung eines generationsübergreifenden Wohnmodells in Wahlfamilien, die nicht nur den Älteren, sondern insbesondere auch den hier aufwachsenden Kindern eine Vielzahl von Bezugspersonen bietet,
- die Schaffung von familiennahen Arbeitsplätzen, die speziell auch für die Kinder wieder einen Einblick in die Arbeitswelt ermöglicht und diese damit sichtbar und begreifbar macht,
- die Schaffung von sozial und ökologisch verantwortbaren Wohn- & Arbeitsbedingungen sowie die verstärkte Nutzung von regenerativen Energien wie Sonne und Wind und von nachwachsenden Rohstoffen,
- die Reduzierung des Verbrauchs an natürlichen Ressourcen,
- die weitgehende Selbstversorgung mit ökologisch einwandfreien Lebensmitteln aus eigenem Anbau,
- die Achtung von Natur und Erde und ein sorgsamer Umgang mit allem, was aus ihnen hervorgeht,
- die Entwicklung von sozialer Kompetenz, mit deren Hilfe es gelingt, Spannungen und Konflikte zwischen den Mitgliedern kreativ als Wachstumspotential zu nutzen und sie dadurch immer mehr abzubauen bzw. durch gute, gewaltfreie Kommunikation schon ihrer Entstehung entgegen zu wirken.

Zur Realisierung der o.g. Zielstellungen wurde eine gemeinsinn-orientierte Rechtsform – eine Genossenschaft ("Auf Schloss Tonndorf eG") gegründet. Das schafft eine tragfähige Grundlage für ein gemeinschaftliches Zusammenleben, stellt die gleichberechtigte Mitbestimmung aller Mitglieder sicher und bietet trotzdem die Vorteile mietähnlicher Verhältnisse. Ein- und Ausstieg sind unkompliziert und klar geregelt.

Ziel der „Auf Schloss Tonndorf eG“ ist die Sanierung, Unterhaltung und Vermietung des Ensemble Schloss Tonndorf und seiner zugehörigen – in weiten Teilen naturgeschützten – Freiräume zu Wohn- und Arbeitszwecken an die Mitglieder und Organe der Lebensgemeinschaft (ca. 60 Erwachsene und Kinder, Gewerbetreibende, Vereine). Ein wichtiger Fokus liegt dabei auf einer gleichrangigen Förderung des Kultur- und Naturschutzes für eine nachhaltige Wiederbelebung eines regional bedeutenden und ausstrahlungsstarken Teils der gewachsenen Kulturlandschaft Thüringens. Entsprechend sind Teile der Anlage für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar gemacht und so das Schloss für das öffentliche Bewusstsein zurückgewonnen worden.

Zusammenfassend kann folgende Zielstellung definiert werden:

- Weiterentwicklung des Areals „Schloss Tonndorf“ zum regional und überregionalen Ort für öffentliche Nutzungen (Seminar- und Tagungshaus mit Gästebeherbergung, Cafe, kulturelle Ver-

anstaltungen, Feste, Märkte u.a.) sowie als Wohn-, Arbeits- und Lernort für bis zu 80 Menschen definiert werden.

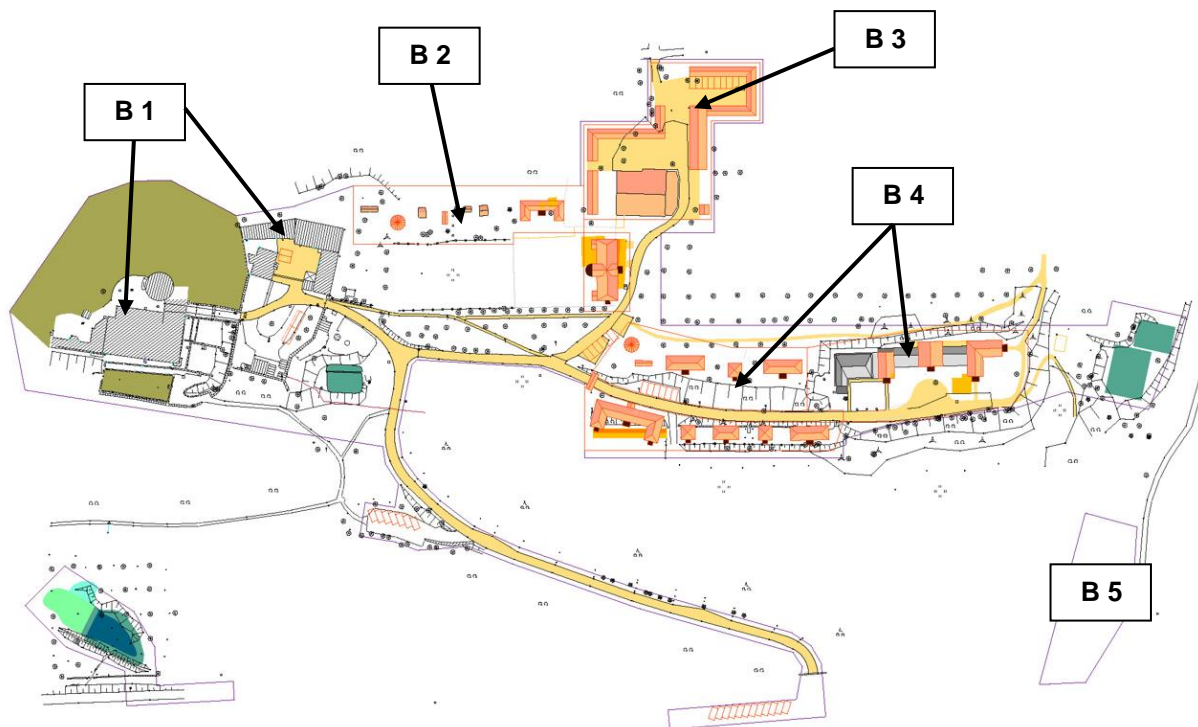
- Durchführung der denkmalgerechte und ökologische Sanierung der Bestandsgebäude im Schlosshof und Vorhof des Schlosses, der Ausbau und die bauliche Erweiterung der landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Zentrum des Anwesens, der Aus- und Umbau der für Wohnzwecke genutzten Bestandsgebäude im Osten des Anwesens, eine Ergänzung des Ensembles durch neue Wohngebäude im Umfeld der Bestandsgebäude, eine baurechtliche Absicherung des Waldkindergartens im Südosten des Anwesens sowie die Einbeziehung des Naturteiches sowie die Integration verschiedenster Freiraumnutzungen
- Ergänzung von Anlagen der technischen Infrastruktur (Ausbildung des Teiches im Südwesten des Anwesens als Löschwasservorrat im Brandfall (mit Hydrant und Feuerwehraufstellfläche), Erweiterung der Pflanzenkläranlage).

5.2 Planungskonzept

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Nutzungskonzept der "auf dem Schloss Tonndorf eG zu Grunde (Stand: 06.2022), in welchem die Nutzungsinhalte für die einzelnen Teilbereiche definiert wurden und baulichen Vorhaben (Erhalt und Ergänzung bzw. Neuordnung) aufgezeigt wurden. Das Konzept beinhaltet folgende, grundlegende Aspekte:

- Gebäudeerhalt und Gebäudeanordnung der Neubebauung (Platzierung)
- Nutzungsdefinition der einzelnen Bereiche unter Beachtung der öffentlichen, privaten und gewerblichen Entwicklungsabsichten
- Erhalt/Weiterentwicklung des vorhandenen Grünbestandes als Qualitätsmerkmal und unter naturschutzfachlichen Aspekten

Geplant ist die Aufteilung des Anwesens in einen öffentlich zugänglichen Bereich (B 1 - Schloss, Burggraben und südlicher Schloss-Vorhof), in ein Plangebiet mit kleinteiliger, dem experimentellen Bauen gewidmeter Nutzung (B 2 - nördlicher Bereich zwischen Schloss-Vorhof und gewerblichen Objekten), in einen vorrangig für Handwerk und Landwirtschaft reservierten Ort (B 3 - nördliches Areal – Bestandsgebäude), einem vornehmlich für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe genutztem Bereich (B 4 - nördlicher Schloss-Vorhof, südöstliches Areal) sowie dem Waldkindergarten (B 5). Eingebettet sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche in Hausgärten, parkähnliche Strukturen, Wald, Streuobstwiesen und Magerrasenflächen.



Nutzungskonzept: Genossenschaft auf dem Schloss Tonndorf eG – Stand Juni 2022

Die Umsetzung der Planung in Bauabschnitten soll in wesentlichen Teilen innerhalb der nächsten 15 Jahre verwirklicht werden.

6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung

Zuständig für eine Stromversorgung ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Elektroversorgung

2012 wurde eine neue Hauptstromleitung als Erdkabel von der Süd-Ost-Ecke des Grundstückes zum Transformator/ Haupt-Anschlussraum im Südostsren des Schloss-Vorhofes verlegt. Vom Transformator aus erfolgte die interen Verteilung zu den einzelnen Objekten.

Gasversorgung:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gasversorgungsanlagen.

6.2 Telekommunikation

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH in Erfurt.

Das Plangebiet ist durch eine DSL-Freileitung der Telekom erschlossen und soll in den kommenden Jahren zusätzlich eine Glasfaserleitung erhalten.

6.3 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Trinkwasserversorgung:

Zuständiges Unternehmen für den Bereich Trinkwasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband Weimar mit Sitz in Weimar.

Es existiert ein öffentlicher Trinkwasseranschluss (Übergabeschacht mit Wasserzähler liegt außerhalb, unmittelbar südwestlich des Grundstückes). Von diesem führt eine Hauptleitung zur neu installierten Druckerhöhungsanlage östlich des Schloss-Vorhofes in den Bienenschaugarten. Von dort aus wurden bereits neue Leitungen zu den Gebäuden des Vorhofes, zum Schloss und auch zum östlich gelegenen Gebäudekomplex geführt.

Löschwasserversorgung/ Brand- und Katastrophenschutz:

Östlich des Schloss-Vorhofes befindet sich eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen vom 100 m³. Sie hat eine Verbindung zur südlich von der Zisterne platzierten Feuerwehr-Aufstellfläche mit entsprechenden Hydranten. Als weitere Löschwasserreserve soll der südlich des Schlossberges angelegte Teich i2023/2024 ertüchtigt werden. Dieser kann mit einer von einem Sieb geschützten Leitung an einen Schacht und weiterführend an einen Hydranten angeschlossen werden. Der Hydrant und die zugehörige Feuerwehr-Aufstellfläche liegen südlich des Plangebietes an der verkehrsfläche Das Schloss.

Innerhalb des Baufeldes 6 ist im Rahmen der Realisierung des Wendehammers die Integration einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 48 m³ vorgesehen. Von dieser Zisterne kann der Schlauchweg (eine entsprechende Wegeverbindung existiert) zum Waldkindergarten gewährleistet werden und somit eine Löschwasserbereitstellung im Bedarfsfall erfolgen.

Für den Objektschutz (Schloss) wurde ein Brandschutzkonzept unter Beachtung der bereits integrierten Nutzungen erarbeitet.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zum Schlossareal ist jederzeit über die vorhandene Auffahrt gewährleistet. Diese weist eine ausreichende Breite auf.

Der Vorhabenträger verfügt über ausreichend Fahrzeugtechnik, um die Schneeberäumung auf dem eigenen Grundstück zu bewältigen und die Zufahrt freizuhalten. Der bereits existierende Wendekreis

im Schloss-Vorhof sowie die Zufahrt zu den Baufeldern 4 bis 8 werden kontinuierlich für Rettungsfahrzeuge freigehalten.

Abwasserentsorgung:

Für die Abwasserentsorgung Tonndorf ist grundsätzlich der Abwasserzweckverband Amstadt und Umgebung zuständig.

Für den Planbereich (Geltungsbereiche I und II) liegt eine Befreiung vom öffentlichen Abwasseranschluss vor. Für das Schloss und den Schloss-Vorhof wurde bereits 2006 eine vollbiologische Pflanzenkläranlage (PKA) errichtet. Da die Erweiterung der öffentlichen Nutzungen im Schloss eine Umstellung der bisherigen Trocken-Trenn-Toiletten auf Wassertoiletten erforderte, wurde 2012 zusätzlich eine weitere PKA östlich des Baufeldes 6 realisiert. Letztere ist mit 50 Einwohner-Werten bereits für den künftigen Ausbau dimensioniert und für die Klärung von Schwarzwasser ausgelegt.

Die Pflanzenkläranlagen ermöglichen eine Abwasserbehandlung direkt am Anfallort unter umweltverträglichen Bedingungen.

Oberflächenwasser:

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann auf dem Grundstück versickert werden (unter Beachtung der ThürVerVO). Ein Teil wird ebenfalls über eine Regenwasserleitung vom Schloss dem südlich des Schlosses gelegenen Teich zugeführt. Die Süd- und Ostseite des Schlosses entwässern bereits heute teilweise in diesen Teich. Künftig soll das komplette Regenwasser der Süd- und Ostseite des Schlosses dem Teich zugeführt werden. Innerhalb des Burggrabens wird das Regenwasser bereits in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung eingesetzt. Der Überlauf fließt in den Teich.

Die nördlichen und westlichen Dachflächen des Schlosses entwässern in eine Zisterne im westlichen Teil des Schlosshofes mit Überlauf in den Burggraben und werden in diesem versickert.

Die Gebäude des Vorhofes entwässern großteils in einen kleinen Teich im Burggraben mit Versickerung bzw. Verdunstung.

Die Gebäude des Handwerkhofes (Baufeld 4.2) entwässern in einen Regenwasserbehälter mit Überlauf. Der Überlauf wird versickert.

Die 300 m weiter östlich gelegenen Gebäude (Baufelder 5 – 7) leiten das Regenwasser ebenfalls in eine Zisterne mit Überlauf (Versickerung) ein.

Die Zisternen werden ebenfalls zur Gartenbewässerung genutzt.

6.4 Abfallentsorgung

Für die Entsorgung ist die Entsorgungsgesellschaft Landkreis Weimar mbH zuständig. Der Grundstückseigentümer ist anschlusspflichtig.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Multicar-Fahrzeuge (Hausmüll) bzw. 3-achsige Müllfahrzeuge (Papiermüll und gelbe Tonne) der beauftragten Entsorgungsunternehmen.

Östlich des Schlossvorhofes ist eine zentrale Aufstellfläche für die Müllentsorgung vorgesehen. Wenn möglich für das Müllfahrzeug bestehen im Schlossvorhof.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufelder werden je Baufeld folgende Nutzungen festgesetzt:

- Baufeld 1 Das Schloss**
Wohnen, Dienstleistungs- und Bildungsangebote, Gemeinschaftsräume, Aufenthalts- und Veranstaltungsräume, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen der Beherbergung, Büro-, Lager- und Abstellräume
- Baufeld 2 Schlossvorhof**
Wohnen und nicht störendes Gewerbe
- Baufeld 3 Wohnen/ergänzende Angebote**
Wohnen und nicht störendes Gewerbe
Jurten, Bauwägen, Baum – und Tiny-Häusern mit einer max. Grundfläche von 35 m² pro Objekt
- Baufeld 4 Veranstaltungen/Handwerk/Landwirtschaft/**
4.1 Funktionsgebäude für die Nutzung der Festwiese (Sanitäreanlagen, Sommerküche, Abstellmöglichkeiten)
4.2 Gebäude für eine handwerkliche und landwirtschaftliche Nutzung / Brennholzunterstände
4.3 Wohnen, Gemeinschaftsräume und nicht störende Gewerbebetriebe
- Baufeld 5 Wohnen**
Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von 100 m² pro Objekt
Jurten, Bauwägen, Tiny-Häusern mit einer max. Grundfläche von 35 m² pro Objekt
- Baufeld 6 Alte Klöppelei**
Wohnen und nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungsangebote
Wendeanlage für Feuerwehr, Löschwasserzisterne
- Baufeld 7 Wohnen**
max. 2 Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von 100 m²; 1 Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von 200 m²
Jurten, Bauwägen, Tiny-Häusern mit einer max. Grundfläche von 35 m² pro Objekt
- Baufeld 8 Waldkindergarten**
Gebäude, Bauwägen und Tiny-Häuser mit einer max. Grundfläche von 50 m² pro Objekt und funktionsbezogene Freianlagen

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Plangebiet ist die Weiterentwicklung des Areals „Schloss Tonndorf“ zum regional und überregionalen Ort für öffentliche Nutzungen (Seminar- und Tagungshaus mit Gästebeherbergung, Cafe, kulturelle Veranstaltungen, Feste, Märkte u.a.) sowie als Wohn-, Arbeits- und Lernort für bis zu 80 Menschen vorgesehen.

In diesem Zusammenhang sind verschiedene Bau- und Neuordnungsmaßnahmen (Durchführung der denkmalgerechte und ökologische Sanierung der Bestandsgebäude im Schlosshof und Vorhof des Schlosses, der Ausbau und die bauliche Erweiterung der landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Zentrum des Anwesens, der Aus- und Umbau der für Wohnzwecke genutzten Bestandsgebäude im Osten des Anwesens, eine Ergänzung des Ensembles durch neue Wohngebäude im Umfeld der Bestandsgebäude, eine baurechtliche Absicherung des Waldkindergartens im Südosten des Anwesens, die Einbeziehung des Naturteiches sowie die Integration verschiedenster Freiraumnutzungen (auch im Zusammenhang mit der freien Talschule Tonndorf) erforderlich.

Zur Realisierung der Zielstellung sind in den einzelnen Baufeldern unterschiedliche Nutzungsinhalte definiert. Dabei fanden verschiedene Aspekte (Kubatur der Gebäude zur Realisierung bestimmter Nutzungen, Nutzungsverknüpfungen zum Freiraum, funktionale Zusammenhänge, Wohnruhe, usw.) Beachtung.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden 8 Baufelder definiert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt.

Grundfläche:

Die zulässige Grundfläche wird pro Baufeld festgesetzt und ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Festsetzung entspricht der gemäß Planungskonzept benötigten überbaubaren Grundfläche durch die Gebäude und die erforderlichen Anbauten (Terrassen, Zugänge usw.).

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sowie durch Zufahrten/Zugänge und Erschließungswege bis max. 20 % überschritten werden.

Mit o.g. Festsetzungen werden eine optimale Flächenausnutzung und die Realisierung aller erforderlichen baulichen Anlagen, unter Integration geringfügiger Spielräume, ermöglicht.

Die Grundfläche wird Baufeldbezogen wie folgt festgesetzt:

Baufeld	Grundfläche (GR) in m ²
Baufeld 1	2.400
Baufeld 2	2.100
Baufeld 3	200
Baufeld 4	3.500
Baufeld 5	500
Baufeld 6	2.000
Baufeld 7	600
Baufeld 8	200

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Oberkante max. festgesetzt. Die festgesetzte max. Oberkante (OK max.) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand (einschließlich Brüstung) in der Mitte der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt für die Oberkante max. ist die ausgewiesene Bezugshöhe im jeweiligen Baufeld (siehe Planzeichnung).

Die Grundfläche wird Baufeldbezogen wie folgt festgesetzt:

Baufeld	Max. Oberkante baulicher Anlagen (OKmax)	Bezugspunkt in m ü.NHN
Baufeld 1	Bestandshöhe +/- 0,5 m	
Baufeld 2	Bestandshöhe +/- 0,5 m	
Baufeld 3	6,50 m	381,50
Baufeld 4	11,50 m	382,00
Baufeld 5	7,50 m	382,00
Baufeld 6	11,50 m	378,50
Baufeld 7	9,00 m	376,00
Baufeld 8	6,50 m	357,00

Für die Höhenfestsetzung wurden die technischen Angaben des Vorhabenträgers sowie die speziellen Höhenverhältnisse des Geländes zu Grunde gelegt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angegebenen Werte werden somit als Höchstwerte festgesetzt.

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe dient u.a. der Vermeidung von Gebäudeüberhöhungen im Landschaftsraum. Beeinträchtigungen des Denkmals werden auf diese Weise ebenfalls ausgeschlossen.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Grundfläche erfolgt des Weiteren eine Steuerung der Bebauungsdichte in den einzelnen Baufeldern. Durch diese Festsetzung wird eine Durchlässigkeit (Belichtung, Belüftung) im Plangebiet gewährleistet.

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (Treppen, -aufgänge und dafür notwendige Überdachungen, Windfang usw.) bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

Anlagen der inneren Erschließung, Terrassen, Abstellflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen inkl. Grillhütten und Grillplätze sind auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude gemäß den in dem unter Pkt. 5.2 – Planungskonzept dargestellten Lageplan angeordnet werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können verschiedenen Nebenanlagen, Objekte der Gartengestaltung und Freizeitnutzung, die im Zusammenhang mit dem inhaltlichen Gesamtkonzept der "Auf dem Schloss Tonndorf eG" sowie der freien Talsschule Tonndorf stehen, realisiert werden.

Eine Flächenausweisung erfolgt nicht, da es sich um eine bedarfsorientierte Realisierung handelt, die aus heutiger Sicht noch nicht abschließend bewertet werden kann und ebenfalls bedarfsgerecht entwickelt werden soll.

7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Durch diese Festsetzung erfolgt eine klare Strukturierung der Stellflächen, der Eingriff in geschützte Bereiche wird vermieden und der Versiegelungsgrad begrenzt. Garagen und Carports sind bedarfsgerecht nur in der überbaubaren Fläche anzuordnen. Die Realisierung ist somit auf die Bereiche der Baufelder begrenzt.

7.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es bestehen somit Anordnungsspielräume für individuelle Gestaltungen. Einfriedungen, Zufahrten und Mülltonnenstandplätze können gemäß den Erfordernissen und im Sinne der Zweckmäßigkeit angeordnet werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Grundstückes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise ohne Flächenfestsetzung in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

Auf diese Weise können Versorgungsanlagen an den erforderlichen Plätzen auf dem Baugrundstück realisiert werden.

7.6 Verkehrsflächen

Das nordöstlich der Ortslage Tonndorf gelegene Plangebiet ist über eine Ende 2013 neu angelegte, gemeindeeigene Zufahrt gut erschlossen. Diese hat eine Breite von 3,0 bis 3,50 m. Punktuell sind Ausweichbuchten enthalten.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat):

Die Verkehrsflächen auf dem Planungsgebiet werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 festgesetzt.

Dabei handelt es sich um vorhandene, private Verkehrsflächen mit Nebenanlagen (Verkehrsrund, Randstreifen usw.). Sie dienen überwiegend dem Anliegerverkehr.

Die gepflasterte Auffahrt (Haupterschließungsstraße) besitzt eine Breite von ca. 3,50 m bis ca. 4,50 m. Sie wurde als Mischverkehrsfläche mit Ausweichbuchten realisiert.

Am Ende der Auffahrt gabelt sich die Straße. In westlicher Richtung führt die Erschließungsstraße zum Schloss (BF 1)/Schloss-Vorhof (BF 2). Im Schloss-Vorhof wurde ein Wendekreis ausgebildet, der ein Wenden des Müllfahrzeuges ermöglicht.

In östlicher Richtung dient die Verkehrsfläche der Erschließung der Baufelder BF 4 bis BF 7. Sie besitzt eine durchschnittliche Breite von ca. 4,00 m.

Das Baufeld 3 ist fußläufig erreichbar bzw. kann über das Baufeld 4 angefahren werden.

Innerhalb der überbaubaren Fläche des Baufeldes 6 ist die Realisierung eines Wendehammers vorgesehen.

Der Waldkindergarten (BF 8) ist über die Verkehrsfläche Das Schloss erreichbar.

Verschiedene Fußwege durchziehen das Areal, werden aber nicht separat dargestellt.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück abgedeckt. Entsprechende Flächen sind ausgewiesen bzw. stehen in der überbaubaren Fläche zur Verfügung. Zudem ist die Nutzung von bereits befestigten Hof- oder Wegeflächen innerhalb der überbaubaren Fläche für zusätzliche PKW-Stellplätze geplant.

Für Besucher stehen zwei Parkplätze zur Verfügung. Einer befindet sich an der Straße Das Schloss und besitzt eine Kapazität von 10 Stellplätze. Ein zweiter Parkplatz mit einer Kapazität von 10 Stellplätzen ist über die Schlossauffahrt erreichbar und befindet sich westlich der Auffahrt.

Insgesamt stehen somit ca. 50 Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich können bei größeren Veranstaltungen weitere 9 Stellplätze aktiviert werden (temporäre Nutzung).

Für Besucher mit Gehbehinderung sind drei Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Schlossnähe (BF 2: südlicher Schloss-Vorhof) vorgesehen.

Feuerwehruzufahrt / Feuerwehraufstellflächen

Für die Feuerwehr muss das Befahren des Areals sowie der Zugang zu den Löschwasserzisternen /-teich jederzeit ermöglicht werden. Auf den Verkehrsflächen sind die entsprechenden Aufstellflächen an den Zisternen vorhanden bzw. vorgesehen.

Der über die Straße Das Schloss erreichbare Löschteich dient als zusätzliche Löschwasserreserve. Eine entsprechende Aufstellfläche mit Ansaugstutzen ist vorhanden.

Maßgebend für die Planung der Feuerwehruzufahrten sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ Fassung Februar 2007.

7.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Realisierung der Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet Ver- und Entsorgungsflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Pflanzenkläranlage – Bestandsanlage
- Hauswasserwerk – Bestandsanlage
- zentraler Mülltonnenstandplatz – Planfläche
- Löschwasserzisterne (symbolhafte darstellung) - Planfläche

7.8 Grünflächen

Im Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um unterschiedlich genutzte Grünflächen.

Burggarten/-park

Dieser Grünbereich umgibt das Schlossareal und ist Bestandteil der historischen Anlage. Unterschiedliche Nutzungen (gärtnerische Nutzungen, Erholungsbereiche usw.) sind integriert.

Festwiese

Diese Grünfläche kann als Veranstaltungsstätte für kleinere und größere Festlichkeiten genutzt werden. Außerdem steht sie als Spiel- und Aufenthaltsfläche zur Verfügung.

Freizeit-/Spielfläche

In diesem Bereich sind bereits Elemente der Freizeitgestaltung (Spielgeräte, Bänke usw.) integriert. Diese Grünfläche ist vorrangig der Kinderfreizeitgestaltung vorbehalten.

Vegetationsfläche

Vegetationsflächen sind entlang der Zuwegung festgesetzt. Sie umfassen die direkt an die Zufahrt angrenzenden Grünbestände

7.9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (§ 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Das Plangebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Für den Bebauungsplan werden folgende GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN getroffen

7.9.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB)

Basierend auf der saP vom 14.03.2024 (Dipl.-Ing. (FH) H. Staiger) wurden im GOP CEF-Maßnahmen aufgezeigt. Folgende Maßnahmen wurden bereits realisiert:

- CEF 1 - Anbringung geeigneter Nistkästen als Habitate für Vögel an Bäumen und Gebäuden
- CEF 2 - Anbringung geeigneter Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden

Nachfolgende Maßnahme wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert:

Ausgleichsmaßnahme CEF3: Habitataufwertung für Reptilien (Zauneidechse, Glattnatter)

In dem in der Planzeichnung verorteten Bereich ist ein Lesesteinhaufen mit einer Mindestgrundfläche von 8 m² und einer Mindesthöhe von 1 m anzulegen.

7.9.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

M1 - Entwicklung eines Waldsaums, Nachpflanzen von Bäumen und Sträuchern in bestehende Lücken im Übergang zum Buchenwald

Auf den Flurstücken 1309 und 1311 der Flur 9 der Gemarkung Tonndorf wird das Anpflanzen von insgesamt 24 gebietsheimischen Laubsträuchern und -bäumen (jeweils 4 Stck Schlehe, Hartriegel, Liguster, Hasel, Wildkirsche, Wildbirne) festgesetzt.

Pflanzqualität: je nach Art 1xv – 2xv, wurzelnackt

M2 - Anpflanzungen von Laubbäumen

Auf dem Flurstück 1309 der Flur 9 der Gemarkung Tonndorf wird das Anpflanzen von 4 standortgerechten Laubbäumen (3 Elsbeeren, 1 Trauben-Eiche) festgesetzt. Zusätzlich ist auf einem 100 m² großen, eingezäunten Bereich eine Naturverjüngung durch Stecken von Eicheln und Samen vorzunehmen.

Pflanzqualität: autochthones Pflanzmaterial; Anzucht von Sämlingen aus vor Ort gesammelten Früchten, 1xv

M3 – Anpflanzung von Laubgebüsch

Auf dem Flurstück 1309 der Flur 9 und dem Flurstück 260 der Flur 2 der Gemarkung Tonndorf wird das Anpflanzen von 18 gebietsheimischen Sträuchern (9 Stck Echte Felsenbirne auf ca. 12 m²; 9 Stück Berberitze auf ca. 18 m²) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m festgesetzt.

Pflanzqualität: 2xv, wurzelnackt

M 4 – Umwandlung von Ackerfläche in artenreiches Grünland, in Teilbereichen Anpflanzung und Entwicklung einer Streuobstwiese

Auf dem Flurstück 130 der Flur 2 der Gemarkung Tiefengruben ist auf 700 m² eine artenreichen Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 5 mitteldeutsches Tief- und Hügelland anzusäen.

Im südlichen Bereich der Grünlandfläche sind mindestens 12 Obstbäumen (Hochstämme: 4 x Kirsche, 4 x Apfel, 4 x Birne) zu pflanzen.

Pflanzqualität: regionaltypische Sorten aus eigener Anzucht bzw. in BIO-Qualität erzeugte Ware 1 – 2xv.

M 5 – Anlage eines Halbtrockenrasens

Im äußeren nordwestlichen Bereich des Flurstück 130 der Flur 2 der Gemarkung Tiefengruben ist auf 800 m² eine artenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 5 mitteldeutsches Tief- und Hügelland) anzusäen.

7.9.3 Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise

Baumschutz

Für die Realisierung der Baumaßnahmen sind die geltenden Regelwerke (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) einzuhalten.

Artenschutz

Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Vermeidungsmaßnahme V1):

Eine Fällung von Bäumen und Sträuchern ist im Zeitraum von März bis September nicht zulässig. Abweichend davon kann in begründeten Fällen die Naturschutzbehörde Ausnahmen erteilen, wenn eine Beeinträchtigung besonders geschützter Tierarten fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann.

Boden

Anfallender Boden ist getrennt nach Oberboden und Unterboden abzutragen, zu lagern und ggf. für den Wiedereinbau auf dem Gelände zu nutzen. Die Anforderungen der DIN 18300, 18915 und 19731 sind zu berücksichtigen.

Die Ausführungen der Bauarbeiten sowie Bodenlockerungen und Oberbodenauftrag sollten bei möglichst trockenen Witterungsbedingungen ausgeführt werden, um die Verdichtungswirkung zu minimieren. Die Anforderungen der §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zum Einbringen und Aufbringen von Materialien auf Böden sind zu berücksichtigen.

Anfallende Abfälle sind entsprechend den Vorschriften zu deklarieren, zu beseitigen bzw. zu verwerten.

8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung beinhaltet lediglich den Ausschluss glänzender und reflektierender Fassadenmaterialien, um Fernwirkungen auszuschließen. Auf Grund des Denkmalstatus unterliegen der Baumaßnahmen der Abstimmung mit der Denkmalbehörde. In diesem Rahmen werden die erforderlichen Vorgaben formuliert.

8.1 Fassade

Fassadenverkleidungen mit reflektierenden und glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

Diese Festsetzung wurde getroffen um unerwünschte Fernwirkungen, die aufgrund der exponierten Lage des Areals entstehen können, zu vermeiden.

9. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Bruttobauland	38.880	100,0
Überbaubare Grundfläche	11.500	29,6
darin		
- <i>Baufeld 1</i>	2.400	
- <i>Baufeld 2</i>	2.100	
- <i>Baufeld 3</i>	200	
- <i>Baufeld 4</i>	3.500	
- <i>Baufeld 5</i>	500	
- <i>Baufeld 6</i>	2.000	
- <i>Baufeld 7</i>	600	
- <i>Baufeld 8</i>	200	
nicht überbaubare Fläche	11.136	30,0
Fläche für Stellflächen	226	0,6
Flächen für Versorgungsanlagen	1.032	2,6
Verkehrsflächen	2.476	4,4
Waldflächen	1.703	5,1
Private Grünflächen	10.807	27,7

10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Tonndorf und dem Vorhabenträger abgesichert. Für die Gemeinde Tonndorf ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherren / Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

12. QUELLEN

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)

Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) 2025 i.d.F. d. Bekanntmachung vom 04.07.2014

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011)

