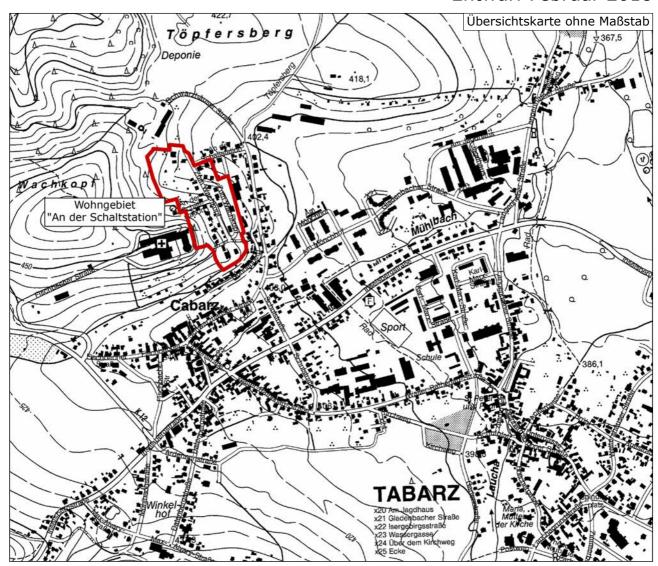
GEMEINDE BAD TABARZ

Landkreis Gotha/Thüringen

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation"



Begründung gem. § 9 (8) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan Entwurf Februar 2018



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Tabarz von:



Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel Tel. 0561/987988-0 Fax -11 Albrechtstraße 22 99092 Erfurt Tel. 0361/74671-74 Fax -75 info@planungsbuero-tepe.de

GEMEINDE BAD TABARZ, LANDKREIS GOTHA / THÜRINGEN 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



1 Anlass und Zielstellung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" will die Gemeinde Bad Tabarz die Festsetzungen des Bebauungsplanes in zwei räumlich voneinander getrennten Bereichen ändern (Änderungsbereiche 1 und 2), um hier vorgesehene bauliche Anlagen zu ermöglichen, die nach den bisher geltenden Festsetzungen nicht zugelassen werden können, deren Zulassung aber die Grundzüge des geltenden Bebauungsplans nicht wesentlich beeinträchtigt. Zudem soll in den beiden Teilbereichen die Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen der bereits geltenden Maße der baulichen Nutzung verbessert werden.

Darüber hinaus sollen zugleich den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende Mängel aus dem Ursprungsplan sowie aus vorhergehenden Änderungsverfahren behoben werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die aufgrund der bisherigen Sondergebietsfestsetzung nicht gegebene, gemäß § 8 (2) BauGB jedoch erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Tabarz sowie die bisher fehlerhafte Festsetzung bezüglich der zulässigen Zahl von Vollgeschossen (I + D). Darüber hinaus sollen die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf ihre Relevanz geprüft und im Falle des Fehlens einer eindeutigen Rechtsgrundlage bzw. ihrer notwendigen Bestimmtheit entfallen bzw. überarbeitet werden. Im Ergebnis soll der Bebauungsplan sowohl den aktuellen Festsetzungserfordernissen entsprechen als auch den gegenwärtig geltenden rechtlichen Anforderungen genügen.

2 Änderungsbereiche und Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" liegt in der Flur 3 im nördlichen Teil der Gemarkung Cabarz unterhalb der westlich benachbarten Inselsbergklinik sowie unterhalb des nördlich benachbarten ehemaligen Bauhofes der Gemeinde. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,5 ha.

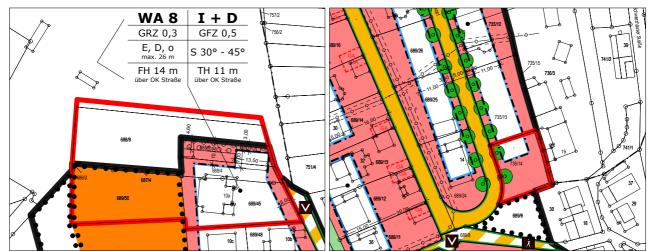
Der <u>Änderungsbereich 1</u> umfasst eine Fläche von 3.777 m² und befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Mit dem Änderungsbereich 1 wird der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 1.460 m² in nördliche Richtung erweitert.

Der <u>Änderungsbereich 2</u> befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes und umfasst eine Fläche von 457 m².

Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen Ausschnitte aus dem geltenden Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung mit den in Rot begrenzten Änderungsbereichen 1 und 2.

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018





Änderungsbereich 1

Änderungsbereich 2

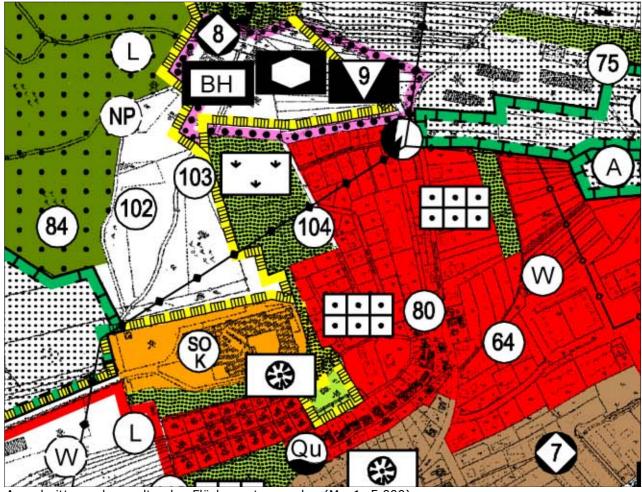
Im Regionalplan Mittelthüringen (RP/MT 2011) wird Bad Tabarz als Grundzentrum ausgewiesen. Dem Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Bad Tabarz sind zudem die Waltershäuser Ortsteile Fischbach, Schmerbach, Schwarzhausen und Winterstein zugeordnet. Bad Tabarz wird darüber hinaus im RP/MT 2011 als regional bedeutsamer Tourismusort mit den spezifischen Funktionen Natur- und Aktivtourismus sowie Kur und Wintersport ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Das Gebiet wird darüber hinaus nicht von im RP/MT 2011 ausgewiesenenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten überlagert.

Der geltende **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Bad Tabarz stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünflächen und als Wohnbauflächen dar. Der den bisherigen Geltungsbereich in nördliche Richtung erweiternde Teil des Änderungsbereiches 1 wird im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bauhof" dargestellt. Die Zweckbestimmung der Grünflächen wird als "Grünflächen, Wiese" definiert. Dabei entsprechen die Abgrenzungen der Darstellungen des FNP nur teilweise der Bestandssituation bzw. dem geltenden Bebauungsplan. Insbesondere widerspricht das im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet "Verein Rassegeflügelzucht" den an dieser Stelle festgesetzten Grünflächen. Eine umfassende Anpassung der Darstellungen des FNP soll im Zuge der seitens der Gemeinde beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation"



Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan (M.: 1: 5.000)

Im **Landschaftsplan** für das Gebiet der Gemeinde Bad Tabarz aus dem Jahr 1994 wird das Plangebiet teilweise als Siedlungsfläche mit mittlerer Durchgrünung dargestellt. Darüber hinaus werden in der Entwicklungskonzeption und im Erläuterungsbericht keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Der geltende **Bebauungsplan** Wohngebiet "An der Schaltstation" wurde erstmals durch Verfügung der Höheren Bauaufsicht vom 27.06.1996 unter dem Aktenzeichen Az 210-4621.20-GTH-064 WA/SO genehmigt und durch Bekanntmachung der Genehmigung am 03.07.1996 rechtsverbindlich. Zuletzt ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Eingangsbestätigung des Landratsamtes Gotha als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde am 25. September 2010 in Kraft getreten.

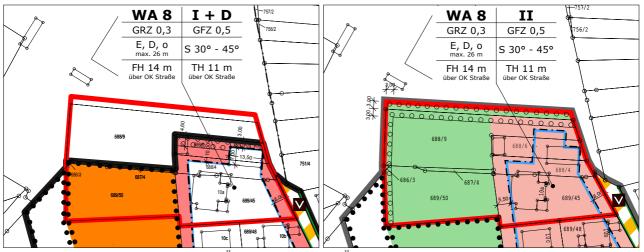
4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



3 Inhalte der Planänderung

3.1 Änderungsbereich 1

Mit der 4. Änderung wird das Flurstück 688/9 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dieses Flurstück ist durch Teilung des bisherigen Flurstücks 688/8 in die neuen Flurstücke 688/9 und 688/10 entstanden und bereits heute Teil des für Wohnen genutzen Grundstücks An der Schaltstation 10a. Es ist unbebaut und wird als Gartenfläche genutzt.



geltender Bebauungsplan, Stand 3. Änderung

4. Änderung des Bebauungsplanes, Bereich 1

Mit der Einbeziehung des Flurstücks 688/9 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der entsprechenden Vergrößerung des WA 8 in nördliche Richtung und der Änderung der Baugrenzen soll eine bauliche Erweiterung des hier vorhandenen Nebengebäudes ermöglicht werden.

Die an der nördlichen Plangebietsgrenze bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden ebenfalls in nördliche Richtung an die neue Grenze des Flurstücks 688/9 verlagert und durch eine gleich breite Fläche auf dem Flurstück 688/10 ergänzt. Die Gesamtbreite der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beträgt somit 6 m. Gleichzeitig erstreckt sich diese Festsetzung auf die gesamte Länge der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie auf den westlichen Rand der Flurstücke 688/9 und 689/50, sodass auf diese Weise eine orts- und landschaftsgerechte Eingrünung des nördlichen bzw. nordwestlichen Ortsrandes gewährleistet wird. Der westliche Teil des Flurstücks 688/9 wird in diesem Zusammenhang entsprechend der heute bereits vorhandenen Nutzung als private Grünfläche (Gartenfläche) festgesetzt.

Darüber hinaus wird das unmittelbar südlich benachbarte Flurstück 689/50, welches bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Rassegeflügelzucht" festgesetzt war, ebenfalls entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche gewidmet. Das Flurstück 689/50 ist unbebaut und wird bereits im Zusammenhang mit dem Wohngrundstück An der Schaltstation 10a als Gartenfläche genutzt.

GEMEINDE BAD TABARZ, LANDKREIS GOTHA / THÜRINGEN 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018

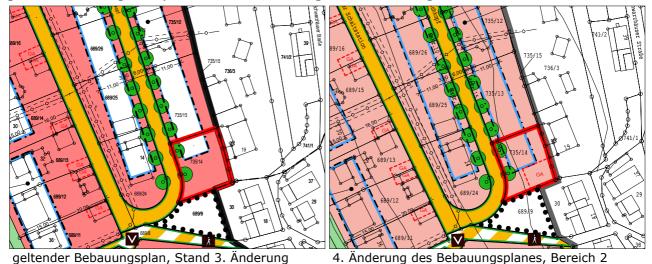


Mit Ausnahme der Zahl der Vollgeschosse, deren Anpassung aufgrund der den Gesamtplan betreffenden Korrekturen erfolgt (vgl. Kap. 3.3), werden die im WA 8 bisher geltenden Maße der baulichen Nutzung nicht geändert, sondern gelten zukünftig entsprechend der bisherigen Festsetzungen unverändert weiter.

3.2 Änderungsbereich 2

Im Änderungsbereich 2 kann das Flurstück 735/14 gemäß des aktuell geltenden Bebauungsplans aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Korrektur/Aktualisierung des automatisierten Liegenschaftskatasters nicht bebaut werden. Deshalb werden in diesem Bereich die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Verlängerung der Baugrenzen in südliche Richtung um ca. 63 m² vergrößert. Auf diese Weise wird zukünftig eine den ursprünglichen Planungsabsichten entsprechende bauliche Nutzung des Grundstücks für Wohnen ermöglicht. Außerdem wird eine gegenüber den überbaubaren Flächen zurückgesetzte Fläche für Garagen ergänzt. Damit soll für den Änderungsbereich 2 aufgrund der beengten Situation eine Abweichung von der ansonsten für das WA 3.2 generell geltenden Regel ermöglicht werden, nach der Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Darüber hinaus werden auch die im WA 3.2 bisher geltenden Maße der baulichen Nutzung mit Ausnahme der Zahl der Vollgeschosse, deren Anpassung aufgrund der den Gesamtplan betreffenden Korrekturen erfolgt (vgl. Kap. 3.3), nicht geändert, sondern gelten zukünftig entsprechend der bisherigen Festsetzungen unverändert weiter.



3.3 Änderungen/Korrekturen des Gesamtplans

Im Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde seitens der Bauaufsichtsbehörden erneut auf diverse Mängel hingewiesen, die nicht nur die Änderungsbereiche sondern den Gesamtplan betreffen und sowohl z.T. bereits im Ursprungsplan enthalten waren als auch aus den nachfolgenden Änderungsverfahren stammen bzw. dort nicht geheilt wurden. Um diese Mängel auszuräumen, werden im

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



Rahmen der 4. Änderung nunmehr folgende den Gesamt-Bebauungsplan betreffende Änderungen/Korrekturen der Festsetzungen vorgenommen:

- 1. Die bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verein Rassegeflügelzucht" gewidmeten Flächen können nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da der Flächennutzungsplan diese Flächen als Grünflächen darstellt. Da die Flächen tatsächlich als Grünflächen charakterisiert sind und nur nachgeordnet baulich genutzt werden, erfolgt nunmehr deren Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verein "Rassegeflügelzucht". In den textlichen Festsetzungen wird hierzu bestimmt, dass innerhalb dieser Flächen untergeordnete bauliche Anlagen/Gebäude für die Tierzucht bis max. 3 m Höhe und bis max. 8 m² Grundfläche mit Satteldach zulässig sind. Diese Regelung galt bereits bisher für die Flächen des Sondergebiets "Rassegeflügelzucht" (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.6 "Überbaubare Grundstücksflächen" des bisher geltenden Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung)
- 2. Der bisher geltenden Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung setzt für die Wohngebiete WA 1 sowie 3 bis 8 die Zahl der Vollgeschosse als I + DG (Dachgeschosse) fest. Da es für die Festsetzung eines Dachgeschosses keine planungsrechtliche Grundlage gibt, werden nunmehr in allen Wohngebieten maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dabei wird im Einklang mit der geltenden Rechtsprechung (vgl. Bayrischer VGH, Urteile vom 09.03.2005 1 N 03.1765 und vom 26.05.2006 1 N 03.504) für die Wohngebiete WA 1 sowie 3 bis 8 zusätzlich festgesetzt, dass auf der Grundlage von § 16 (3) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 88 (1) Nr. 1 ThürBO das oberste Vollgeschoss unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes als Dachgeschoss auszubilden ist. Die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes wird auf diese Weise rechtseindeutig festgesetzt.
- 3. Alle textlichen Festsetzungen werden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes redaktionell überarbeitet und -soweit erforderlich und möglich- im Hinblick auf die jeweils geltende gesetzliche Ermächtigung bzw. Rechtsgrundlage neu geordnet. Das Ziel besteht darin, dabei den nach der ursprüngliche Planung beabsichtigten materiellen Festsetzungsgehalt weitestgehend zu erhalten. Vor diesem Hintergrund werden gleichwohl einige Festsetzungen aufgehoben oder inhaltlich neugefasst:
- Entfall der bisherigen Festsetzung 1.9.2.4 "Pflanzgebot nach § 178 BauGB":
 § 178 BauGB stellt keine Ermächtigung für eine den Festsetzungskatalog des § 9
 (1) BauGB ergänzende Festsetzung dar, sondern ermächtigt die Gemeinde, den Vollzug von in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB durchzusetzen.
- Entfall der bisherigen Festsetzungen 1.11 "Befestigung von Flächen/Versickerung von Oberflächenwasser" und 1.12 "Wärmeenergieträger" aufgrund ihrer unzureichenden Bestimmtheit, des städtebaulichen Erfordernisses sowie fehlender Rechtsgrundlagen bzw. der gesetzlichen Ermächtigung.

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



- Korrektur/Neufassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 2.1.4 "Dachfarbe und Material":

Der Titel der Festsetzung 2.1.4 wird auf "Dachfarbe" reduziert. Die Regelung betrifft nur noch die Dachfarbe und nicht mehr die Herstellungsweise der Färbung ("durchgefärbt"), da für das Erscheinungsbild des Daches nur die Farbe von Bedeutung ist. Der Farbtonbereich wurde um "anthrazit" ergänzt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrere Gebäude mit dieser Dachfarbe errichtet wurden.

3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (§ 15 ff BNatSchG)

Da aufgrund der in den Änderungsbereichen 1 und 2 vorgesehenen Planänderungen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden in der nachfolgenden Gegenüberstellung der vorhandenen und geplanten Biotoptypen entsprechend des Bilanzierungsmodells "Die Eingriffsregelung in Thüringen" (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) 2005) die mit der Planung verbundenen Veränderungen der Biotoptypen in diesen beiden Bereichen betrachtet.

3.4.1 Änderungsbereich 1

Aufgrund der Vergrößerung des WA 8 um 275 m² ergibt sich bei der geltenden GRZ von 0,3 die Zulässigkeit einer zusätzlichen Versiegelung von 82,5 m². Da die (bereits erfolgte) Umwandlung des bisher im Außenbereich gelegenen Flurstücks 688/9 aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig war, wird für die Bewertung der im Änderungsbereich 1 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch der Voreingriffszustand (gemäß Auswertung des georeferenziertes Orthophotos 2012) bezogen auf dieses Flurstück berücksichtigt. Dementsprechend werden hier der Verlust von 439 m² naturnaher Feldgehölze sowie von 789 m² mesophilem Grünland und die Umnutzung dieser Flächen als strukturarme Gartenflächen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt.







aktueller Zustand Luftbild 2015/ALK

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



3.4.2 Änderungsbereich 2

Aufgrund der im Änderungsbereich 2 erfolgten Vergrößerung der überbaubaren Flächen sowie der Ergänzung einer Fläche für Garagen ergibt sich bei der geltenden GRZ von 0,3 die Zulässigkeit einer zusätzlichen Versiegelung von 118 m².

3.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

1. Zum Ausgleich der aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

In den im Änderungsbereich 1 gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (585 m²) sind Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten herzustellen. Die Pflanzungen sind bei einem Reihenabstand von 1 m sowie einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihen vorzunehmen. Zu pflanzende Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie auf Dauer zu erhalten. Die Hecken sind abgestuft und artenreich zu gestalten. Es sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Arten der unter Nr. 1.11.4. in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzenliste zu verwenden. Auf diese Weise wird durch die beiderseits entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 688/9 insgesamt 6,0 m breite Pflanzung der in nördliche und nordwestliche Richtung durch die bereits erfolgte Nutzungsänderung des Flurstücks beeinträchtigte Ortsrand nachhaltig wiederhergestellt. Wie der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen ist, reicht der auf dem Flurstück 688/10 (ehemaliger Bauhof der Gemeinde) gelegene Anteil der Pflanzflächen aus, um die im Änderungsbereich 2 zusätzlich zulässigen Eingriffe auszugleichen. Dieser Teil der Pflanzung wird daher dem Änderungsbereich 2 zugeordnet. Die auf den Flurstücken 688/9, 686/3 und 689/50 gelegenen Teile der Pflanzung werden den zusätzlich zulässigen Eingriffen im Änderungsbereich 1 zugeordnet. Nach einem gemeinsamen Ortstermin haben sich die betroffenen Grundstückseigentümer auf eine gemeinsame Durchführung der Pflanzmaßnahmen verständigt.

2. Für die aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Änderungsbereich 1 zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere für die bereits erfolgte Umwandlung des bisher im Außenbereich gelegenen Flurstücks 688/9 werden außerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die auf der Streuobstwiese am Datenberg (Flurstück 602/1 in der Flur 4 der Gemarkung Tabarz) vorhandenen 5 Alt-Obstbäume wurden bereits seit einigen Jahren nicht mehr gepflegt. Sie sind teilweise stark verwildert und durch im Traufbereich in die Kronen hineinwachsende Bäume und Sträucher gekennzeichnet. Diese Bäume sind in ihrem Traufbereich freizustellen und durch einen fachgerechten Erhaltungsschnitt eines mit Obstbaumschnitt vertrauten, aufgrund eines Sachkundenachweises qualifizierten Baumpflegers zu verjüngen. Gebrochene Äste und bruchgefährdetes Totholz ist

GEMEINDE BAD TABARZ, LANDKREIS GOTHA / THÜRINGEN 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



dabei zu entfernen; nicht bruchgefährdetes, starkes Totholz soll jedoch erhalten werden. Hangaufwärts südlich dieser Obstbäume sollen ergänzend außerdem 3 Stk. Apfelbäume als Hochstämme in einem Abstand von 10 m zueinander und zu den vorhandenen Obstbäumen gepflanzt werden. Da die Flächen von der Thüringer Zuchtgenossenschaft Ernstroda (TZG) bewirtschaftet werden, sind die genauen Standorte der Baumpflanzungen mit der TZG Ernstroda abzustimmen. Die zu pflanzenden Bäume sind außerdem mit einem Stammschutz sowie einem stabilen, mit einem Wildschutz-Drahtgeflecht zu umspannenden Vierbock (Kantenlänge mindestens 2 m) zu versehen, sodass sie vor Verbiss und Beschädigung durch weidende Rinder geschützt sind.

In der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden jeweils die Biotoptypen der auf S. 3 der Begründung dargestellten Änderungsbereiche vollständig erfasst. Die dabei als Hausgarten und überbaubare Flächen bezeichneten Biotoptypen bilden anteilig entsprechend der jeweils geltenden GRZ zusammen die Fläche der in den Änderungsbereichen jeweils festgesetzten Wohngebiete. Der Voreingriffszustand des Flurstücks 688/9 wurde nach Auswertung des georeferenzierten, digitalen Orthophotos von 2012 aus naturnahen Feldgehölzen und mesophilem Grünland gebildet. Die außerhalb der Wohngebiete gelegenen Gärten werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Gartenflächen berücksichtigt. Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung je Obstbaum eine übertraufte Fläche von 100 m² berücksichtigt. Entsprechend des Ergebnisses der Bilanzierung kann davon ausgegangen werden, dass die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation"



Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018

1. Ein	ngriffs-/Aus	aleichs-Bila	nzieru	na			
		Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
Nr.	Flächengröße in m²	Biotoptyp	Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeu- tungs- stufe	Eingriffs- schwere	Wertverlust
Α	В	С	D	Е	F	G=F-D	H=BxG
B 1.1	961	Gartenflächen (9351)	10		0	-10	-9.610
B 1.2	823	Hausgarten (9111)	10		0	-10	-8.225
В 1.3	133	Flächen zum Anpflanzen (6224)	40		0	-40	-5.320
B 1.4	410	bebaubare Fläche (9111)	0		0	0	0
В 1.5	439	naturnahe Feldgehölze (6214)	30		0	-30	-13.170
В 1.6	789	mesophiles Grünland (4222)	26		0	-26	-20.514
	-56.839						
B 2.1	369	Hausgarten (9111)	20		0	-20	-7.380
B 2.2	88	bebaubare Fläche (9111)	0		0	0	0
B 2.3	224	mesophiles Grünland (4222)	26		0	-26	-5.824
				Summe Besta		ungsbereich 2 Ime Bestand	-13.204
	-70.043						
P 1.2	1.655		0	Gartenflächen (9351)	10	10	+16.550
P 1.1	1.045		0	Hausgarten (9111)	10	10	+10.453
P 1.3	493		0	bebaubare Fläche (9111)	0	0	0
P 1.4	361		0	Flächen zum Anpflanzen (6224)	40	40	+14.437
				Summe Planui	ng Änder	ungsbereich 1	+41.440
P 2.1	251		0	Hausgarten (9111)	20	20	+5.018
P 2.2	206		0	bebaubare Fläche (9111)	0	0	0
P 2.3	224		0	Flächen zum Anpflanzen (6224) Summe Planu	40	40	+8.960
	+13.978						
			147	Ges tverlust/Aus		me Planung	+55.418
	-14.625						

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation"



Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018

2. Bewertung der Kompensationsmaßnahmen											
		Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent				
Nr.	Flächengröße in m²	Biotoptyp	Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeu- tungs- stufe	Aufwertung	Wertzuwachs				
Α	В	С	D	Е	F	G=F-D	H=BxG				
A 1.1	500	Alte Obst- bäume verwachsen/ bruchgefähr- det (6400)	20	Alte Obst- bäume freigestellt/ Erhaltungs- schnitt(6400)	40	20	+10.000				
A 1.2	300	Intensiv- Grünland (4250)	20	Obstbaum- pflanzung (6400)	40	20	+6.000				
	+16.000										
	+1.375										

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



4 Umweltbericht gem. §§ 2, 2a BauGB

4.1 Einleitung

4.1.1 Ziele, Inhalte und Dimension der Planung

Die Gemeinde Bad Tabarz will mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" die Festsetzungen des Bebauungsplanes in zwei räumlich voneinander getrennten Bereichen ändern (Änderungsbereiche 1 und 2), um hier vorgesehene bauliche Anlagen zuzulassen sowie die Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen der bereits bisher geltenden Maße der baulichen Nutzung in den beiden Teilbereichen zu verbessern. Dadurch ergibt sich gegenüber dem geltenden Bebauungsplan insgesamt die Zulässigkeit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 0,02 ha. Außerdem wird im Änderungsbereich 1 der Verlust bzw. die Umwandlung von ca. 0,04 ha naturnaher Feldgehölze und ca. 0,08 ha mesophilem Grünland zu einem strukturarmen Hausgarten legitimiert. Als Ausgleich für die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches ca. 0,06 ha als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewidmet. Darüber hinaus sind außerhalb des Geltungsbereiches auf der Streuobstwiese am Datenberg 5 Alt-Obstbäume in ihrem Traufbereich freizustellen und durch einen Erhaltungsschnitt zu verjüngen sowie um die Neuanpflanzung von 3 Apfelbäumen als Hochstämme zu ergänzen.

Die darüber hinaus den Bebauungplan insgesamt betreffenden Änderungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und werden daher im Rahmen des Umweltberichts nicht näher betrachtet.

4.1.2 Maßgebliche Gesetze und Fachplanungen

Als für die Umweltprüfung/Umweltbericht maßgebliche Gesetze und Fachplanungen werden das Baugesetzbuches (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Thüringer Naturschutzgesetz (Thür-NatG), der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP/MT 1999) sowie der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Tabarz berücksichtigt.

4.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die östlich exponierten Änderungsbereiche (Höhenlage ca. 415 m ü. NN) befinden sich hinsichtlich ihrer naturräumlichen Lage im Bereich der Waltershäuser Vorberge (2.3), die den Buntsandstein-Hügelländer (2) zugeordnet werden.

Schutzgut Boden:

Bei den natürlich anstehenden, oberen Bodenschichten des Plangebietes handelt es sich vorrangig um "lehmigen Sand" als Sedimente des Mittleren Buntsandsteins (s2), der als flachgründiger, vielfach steiniger Boden an Hängen verschiedener Neigungen

GEMEINDE BAD TABARZ, LANDKREIS GOTHA / THÜRINGEN 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018

auftritt. Dieser Bodentypus ohne Grundwasseranschluss weist eine humose Überdeckung von 0,2 - 0,3 m auf und besitzt einen unausgeglichenen Wasserhaushalt mit z.T. starker Austrocknungstendenz mit teilweise wasserstauenden Standorten. Dieser kalkfreie, zu starker Versauerung neigende Boden besitzt eine geringe Speicher- und Reglerfunktion mit geringem bis mittlerem Ertragspotenzial bei eingeschränkter Anbaueignung und Ertragsunsicherheit.

Wegen der insgesamt geringen Bedeutung der Änderungsbereiche für das Schutzgut Boden sind die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Versiegelungen als sehr gering einzustufen. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von max. ca. 0,02 ha kann durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Insgesamt sind daher für das Schutzgut Boden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutzzonen; es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zudem besitzen diese Bereiche aufgrund der geologischen Ausgangsbedingungen eine Grundwasserführung mit geringer Bedeutung. Aufgrund der vorherrschenden Leitbodenform "lehmiger Sand" mit relativ durchlässigen Deckschichten wird die Bedeutung und Empfindlichkeit des Grundwassers allerdings mit sehr hoch eingestuft. Durch die Bebauungsplanänderung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von max. ca. 0,02 ha zu rechnen. Dabei wird das anfallende Niederschlagswassers im Bereich der versiegelten Flächen über die Kanalisation abgeleitet. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes sind bei einer geringen Bedeutung des Plangebietes sowie angesichts einer weitgehenden Kompensation durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser von nachrangiger Bedeutung. Insgesamt sind daher für das Schutzgut Wasser keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima:

Da die kaltluftproduzierende Flächen mit Siedlungsbezug aufgrund der ländlichen Lage des Plangebietes mit nördlich angrenzenden ausgedehnten kalt- und frischluftproduzierenden Flächen sowie der vorherrschenden Windrichtungen mesoklimatisch nur nachrangige Relevanz besitzen, sind durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten. Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Versiegelungen und der damit einhergehende Verlust kaltluftproduzierender Fläche wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Aufgrund der insgesamt nachrangigen klimatischen Wertigkeit des Plangebietes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Aufgrund der geringwertigen floristischen und faunistischen Artenausstattung sowie lediglich geringwertig ausgeprägter Vernetzungsstrukturen weisen die Änderungsbereiche lediglich eine nachrangige Lebensraumbedeutung auf. Daher sind aufgrund der Bebauungsplanänderung kaum Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



Tiere zu erwarten. Zugleich wird über die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes die ortsrandbildende Funktion nachhaltig verbessert. Insgesamt resultieren aus der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:

Die Änderungsbereiche sind aufgrund ihrer Lage im unmittelbaren Zusammenhang mit bereits bebauten Flächen nur von nachrangiger Bedeutung für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild. Dennoch kommt dem Änderungsbereich 1 an der nördlichen Plangebietsgrenze eine ortsrandbildende Bedeutung zu. Diese Funktion wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Dauer gesichert. Daher sind durch die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Mensch:

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die Kriterien Wohnen, Wohnumfeldfunktion und Erholungsnutzung von Bedeutung. Die innerhalb des Siedlungsraumes gelegene Änderungsbereiche besitzen aufgrund der ausschließlich privaten Zugänglichkeit, und der somit nicht vorhandenen Funktion im Hinblick auf das Wohnumfeld sowie die Erholungsnutzung nur eine sehr geringe Wertigkeit. Insgesamt sind daher aus der Bebauungsplanung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Kriterien Wohnen, Wohnumfeldfunktion und Erholungsnutzung zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Die Änderungsbereiche besitzen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Bedeutung, da keine Schutzgegenstände (z.B. des Denkmalschutzes oder des archäologischen Denkmalschutzes) vorhanden sind.

<u>Wechselwirkungen:</u>

Auch in der Wechselwirkung der einzelnen Schutzgüter untereinander sind aus der Bebauungsplanung resultierend keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

4.2.2 Prognose

Status Ouo-Prognose:

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Verzicht auf die Bebauungsplanänderung die gegenwärtige Nutzung und Pflege der Änderungsbereiche als Gartenflächen fortgeführt wird.

Planungs-Prognose:

Mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung können die Änderungsbereiche entsprechend der Planung bebaut werden. Die gegenüber dem geltenden Bebauungsplan zusätzlich zulässige Versiegelung und Befestigung von bis zu ca. 0,02 ha wird dabei, bezogen auf den Status Quo der Schutzgüter, nur sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zur Folge haben, die aber durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden verschiedene Regelungen getroffen, mit denen nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden:

- 1. Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches und zur Sicherung der ortsrandbildenden Funktion der nördlichen Plangebietsgrenze werden hier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von mindestens 3,0 m bis zu 6,0 m und einer Größe von ca. 0,06 ha festgesetzt.
- 2. Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches sind außerdem auf der Streuobstwiese am Datenberg 5 Alt-Obstbäume in ihrem Traufbereich freizustellen und durch einen Erhaltungsschnitt zu verjüngen sowie um die Neuanpflanzung von 3 Apfelbäumen zu ergänzen.

4.2.4 Alternative Planungsvarianten

Aufgrund der Standortbezogenheit der Bebauungsplanänderung kommen keine alternativen Planungsvarianten in Betracht.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Angaben zur Methodik

Die Bestandserfassung der betroffenen Schutzgüter erfolgte aufgrund örtlicher Erhebungen gemäß der "Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens" des TMLNU von Juli 1999, Informationen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) sowie der vorliegenden Fachplanungen.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte entsprechend fachlich allgemein anerkannter Methoden, wie sie der einschlägigen Fachliteratur z.B. Kaule, Ellenberger, Köppel/Peters/Wende, Gassner/Winkelbrandt, Knospe, Scheffer/Schachtschabel, Deutsches Institut für Urbanistik, etc. und dem dort dokumentierten Stand der Wissenschaft zu entnehmen sind.

4.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da aufgrund der Bebauungsplanänderung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

4.3.3 Zusammenfassung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" werden zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von 0,02 ha zugelassen. Außerdem wird der Verlust bzw. die Umwandlung von ca. 0,04 ha naturnaher Feldgehölze und ca. 0,08 ha mesophilem Grünland zu einem strukturarmen Hausgarten legitimiert.

GEMEINDE BAD TABARZ, LANDKREIS GOTHA / THÜRINGEN 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Februar 2018



Gleichzeitig werden Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Fläche von ca. 0,06 ha, die Freistellung und die Durchführung eines Erhaltungsschnittes zur Verjüngung von 5 Alt-Obstbäume sowie die ergänzende Neuanpflanzung von 3 Apfelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Insgesamt kommt es aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter, sodass keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen sind.

000