

Gemeinde Bad Tabarz

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Wohnmobilstellplatz Bad Tabarz“**

Verfahrensstand: Entwurf, August 2018

## **Begründung**

Bearbeitung:

Planungsbüro Bogen  
Wilhelmstraße 56  
99834 Gerstungen  
Tel.: 036922. 20267  
Fax: 0362922. 80403

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis .....	3
1.2	Vorhabensbeschreibung .....	3
1.3	Verfahrensablauf.....	4
1.4	Geltungsbereich.....	4
1.5	Übergeordnete Planungen .....	6
1.6	Erschließung .....	7
<b>2</b>	<b>GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>9</b>
2.1	Bestandserfassung und -bewertung.....	9
2.2	Eingriffsbewertung .....	9
2.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	10
2.4	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen.....	10
<b>3</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
3.3	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO .....	13
3.4	Hinweise .....	14
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE UND UMSETZUNG DER PLANUNG ...</b>	<b>15</b>
5.1	Investive Kosten.....	15
5.2	Unterhaltungskosten .....	15

# **1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG**

## **1.1 Planungserfordernis**

Der Eigentümer des Grundstückes 221/4 der Flur 2 in der Gemarkung Tabarz, Herr René Maas, hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Mit der Planung sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes sowie eines Funktionsgebäudes geschaffen werden. Dem Antrag wurde durch den Gemeinderat statt gegeben und der entsprechende Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der 34. Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2017 (Beschluss- Nr. 352/ 2017) gefasst.

## **1.2 Vorhabensbeschreibung**

Der Kurort Bad Tabarz ist bereits seit über 100 Jahren ein gern besuchter Kur- und Erholungsort mit Sommer- und Wintersportmöglichkeiten. In seiner Blütezeit des wirtschaftlichen Aufschwunges, ca. ab 1875, entwickelte sich die Gemeinde zu einem deutschlandweit bekannten und beliebten Kurort. Der Tourismus hat in den letzten Jahren wieder stark zugenommen und sollte Anlass zu einem weiteren Urlaubsangebot für die Wiederbelebung der Gemeinde Bad Tabarz geben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes für ca. 12 Wohnmobile sowie den Bau eines Funktionsgebäudes. Das Funktionsgebäude besitzt eine Grundfläche von 6,00 x 15,00 m und beherbergt sanitäre Anlagen sowie Lager-, Küchen- und Büroräume. Das Funktionsgebäude wird in massiver Bauweise errichtet und mit einer Bodenplatte gegründet. Das Mauerwerk mit einer Stärke von 36,5 cm (entsprechend der EnEV) erhält eine Wellblechfassade mit Unterkonstruktion und Putzlage. Alle tragenden und nicht tragenden Innenwände sind ebenfalls massiv. Hier liegt ein Pfettendach mit Aufsparrendämmung auf, welches schmetterlingsförmig ausgeführt wird. Den Abschluss als Eindeckung bildet ein Stehpfalzblech. Auf der Bodenplatte liegt eine Dämmung der Mindeststärke von 10 cm aus und wird von einem Heizestrich überdeckt. Pflegeleichte Fliesenbeläge liegen in allen Räumlichkeiten. Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung werden durch eine Luftwärmepumpe gewährleistet.

Die Stellplätze selbst werden als Schotterrasenfläche befestigt, die Zufahrten mit sickerfähigem Betonpflaster (Dränpflaster). Die einzelnen Stellplätze werden mit Hecken voneinander getrennt und erhalten jeweils eigene Anschlusssäulen für Elektroenergie.

### 1.3 Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 14.11.2017 hat der Gemeinderat Bad Tabarz gemäß § 12 i.V.m. § 2 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz Bad Tabarz" beschlossen. Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen. Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung (Fassung vom 31.01.2018) wurde in der 36. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bad Tabarz am 12.02.2018 (Beschluss- Nr. 390/2018) gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterrichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom 12.03. bis einschließlich 14.04.2018 in der Gemeindeverwaltung Tabarz. Die Auslegung wurde zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aussagen aller eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden bei der Überarbeitung des Entwurfes berücksichtigt.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom August 2018 erfolgt eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit.

### 1.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wurde gem. Planzeichenverordnung in der Planzeichnung durch eine dicke, unterbrochene Linie gekennzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Tabarz und umfasst vollständig das Flurstück 221/4. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.780 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke im Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden werden im B- Plan mit ihren Flurstücksnummern bezeichnet. Durch das Katasteramt wird die Übereinstimmung zum aktuellen Landeskataster geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden:* durch Wiesen und Gärten

- *im Osten:* durch Wiesen und öffentliche Parkplätze
- *im Süden:* durch Wiesen (Reitplatz)
- *im Westen:* durch Gärten

#### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortskernes von Bad Tabarz, im Bereich zwischen der bebauten Ortslage und der Bundesstraße B 88.

#### Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Das Grundstück des Plangebietes ist unbebaut und wurde bisher als Reitplatz des ortsansässigen Reitvereines genutzt.

#### Straßen und Wege

Das Plangebiet ist über das vorhandene gemeindliche Verkehrsnetz verkehrlich erschlossen. Es grenzt unmittelbar an den öffentlichen Parkplatz des TABBS (Gesundheits-, Sport- und Familienbad) an.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Ebenso sind keine Bodendenkmale bzw. Bodenfunde entsprechend des „Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG -), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584) bekannt.

#### Eigentumsverhältnisse

Das von der Planung betroffene Grundstück 221/4, Flur 2, Gemarkung Tabarz befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### Umwelt- und Freiraumsituation

**Trinkwasserschutz:** Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

**Altlasten:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastenverdächtigen Flächen.

**Munitionsgefährdung:** Eine Munitionsgefährdung ist nicht bekannt.

**Naturräumliche Gegebenheiten:** Das Plangebiet befindet sich am Rand der bebauten Ortslage, der Bereich wird jedoch insgesamt durch das TABBS (Gesundheits-, Sport- und Familienbad) mit seinen Freianlagen geprägt. Es stellt sich als unbebaute und unbefestigte Fläche dar, die intensiv als Wiese bzw. Reitplatz genutzt wurde. Lediglich an der nordwestlichen Grenze sind Gehölzstrukturen in Baum- und Strauchschichtung vorhanden, die allerdings von der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Naturparks "Thüringer Wald". Andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

**Gewässer:** Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

**Immissionsschutz:** Die künftige Nutzung im Plangebiet bzw. die zu erwartende Frequentierung des Wohnmobilstellplatzes lassen erwarten, dass Festsetzungen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind.

## 1.5 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Mittelthüringen ist, abgesehen vom Oberzentrum Erfurt mit seinem verdichteten Umland, die gesamte Planungsregion Mittelthüringen als Ländlicher Raum beschrieben, so auch das Plangebiet. Auf der Grundlage seiner vielgestaltigen Struktur sollen die spezifischen Potenziale des Ländlichen Raumes angepasst, entwickelt und genutzt werden. Folgende der genannten lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten treffen für das Plangebiet zu:

- landschaftsschonende Stabilisierung und Entwicklung von Tourismus und Erholungsnutzung
- Unterstützung eigenständiger, regional angepasster Entwicklungsstrategien, Beschäftigungsinitiativen und Existenzgründungen
- Schaffung / Sicherung von Angeboten an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie wohnortnahen Erwerbsmöglichkeiten

Die Gemeinde Bad Tabarz gehört zu den verbindlich vorgegebenen Grundzentren als Konzentrationsspunkt von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes.

Des Weiteren gehört der Planungsraum zum Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung "Thüringer Wald". Mit der Ausweisung dieser Vorbehaltsgebiete wird dem raumordnerischen Grundsatz, für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport geeignete Gebiete und Standorte zu sichern, entsprochen. Daneben tragen die Vorbehaltsgebiete zur Entwicklung der Ländlichen Räume als Lebens- und Wirtschaftsräume bei (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG).

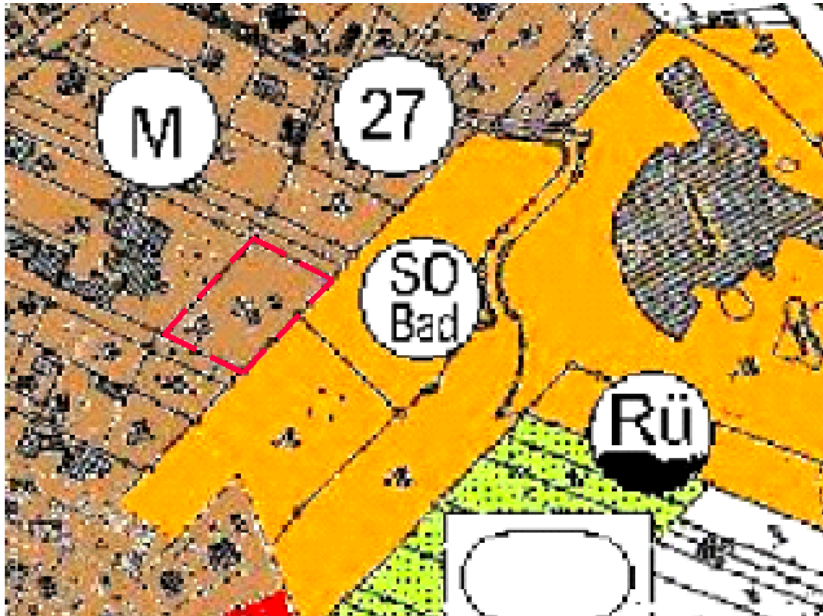
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung entspricht.

### Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bad Tabarz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Genehmigung erfolgte mit Nebenbestimmungen unter dem Aktenzeichen : 210-4621.10- GTH- 064 im November 1998. Die letzte Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Jahr 2009.

Gemäß des aktuellen Flächennutzungsplanes befindet sich das Plangebiet in einem Mischgebiet, direkt angrenzend an das Sondergebiet "Bad".

Mischgebiete nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Die geplante Nutzung ist den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzuordnen und entspricht damit der vorgesehenen Flächennutzung.



Auszug aus dem aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Plangebietes

## 1.6 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die anliegende öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet, die geplante Ein- und Ausfahrt schließt unmittelbar an den Parkplatz des TABBS an. Straßenbaurechtliche Belange, die durch das Straßenbauamt Mittelthüringen zu vertreten sind, werden entsprechend der Stellungnahme vom 05.04.2018 nicht berührt.

### Entwässerungsanlagen

Das Plangebiet ist derzeit abwassertechnisch nicht erschlossen. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt jedoch mit der Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage der "Satzung für die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Tabarz (Entwässerungssatzung - EWS -)" vom 18.06.2011, zuletzt geändert durch Art. 1 der Satzungsänderung vom 09.12.2011. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt in Abstimmung mit dem Gemeindewerk Bad Tabarz. In der Stellungnahme vom 07.06.2018 hat das Gemeindewerk Tabarz seine Zustimmung zum Anschluss an die öffentliche Abwasserleitung erteilt.

**Trinkwasser**

Im Plangebiet besteht aktuell keine Wasserversorgung. Eine entsprechende Erschließung erfolgt jedoch mit der Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage der "Satzung für die Benutzung der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Tabarz (Wasserbenutzungssatzung - WBS -)" vom 27.10.2006. Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Gemeindewerk Bad Tabarz. In der Stellungnahme vom 07.06.2018 hat das Gemeindewerk Tabarz seine Zustimmung zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erteilt.

**Löschwasser**

Die Bereitstellung des nach DVGW W 405 Tab. 1 erforderlichen Löschwassers mit einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden erfolgt über einen Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes, der im Zuge der Erschließung des Plangebietes installiert wird.

**Elektroenergieversorgung**

Das Plangebiet ist noch nicht für die Versorgung mit Elektroenergie erschlossen. Die Gemeinde Bad Tabarz befindet sich in einem Stromverteilungsnetz der Energieversorgung Inselsberg GmbH mit Sitz in Waltershausen. Die Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Elektroenergie erfolgt in Abstimmung mit der Energieversorgung Inselsberg GmbH.

**Abfallentsorgung**

Abfälle werden zentral durch den Kommunalen Abfallservice des Landkreises Gotha (KAS) mit Sitz im OT Wipperoda der Gemeinde Leinatal erfasst und fachgerecht entsorgt.



## 2 GRÜNORDNUNG

Die Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbelangen bei Planungen und Baumaßnahmen, erfordert eine konsequente Anwendung von entsprechenden Rechtsvorschriften. Wesentliche Instrumente sind hier die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Im „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“ des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung (1994) und der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) sind verbindliche Vorgaben zur Eingriffsregelung verankert, insbesondere im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung der beanspruchten Biotopflächen. Daraus wird ein Kompensationsumfang ermittelt, welcher den vorhandenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt wird. Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, SCHRADER & NICKEL 2005) erarbeitet.

### 2.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet stellt sich vollflächig als artenarmes Intensivgrünland dar, welches durch die langjährige Nutzung als Reitplatz geprägt ist. Gehölze sind nicht vorhanden.

### 2.2 Eingriffsbewertung

#### **Oberflächenversiegelung**

Der Ermittlung der geplanten Oberflächenversiegelung liegt die Flächenanalyse zugrunde. Für die Ermittlung der bebauten Fläche sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes maßgebend. Entsprechend der Flächenanalyse werden 863 m<sup>2</sup> bisher als Grünland genutzte Fläche durch das Funktionsgebäude, die Erschließungswege und den Müllcontainerstandplatz vollständig versiegelt. Weitere 900 m<sup>2</sup> werden für die Wohnmobilstellplätze sickerfähig befestigt.

#### **Landschaftsbildbeeinträchtigung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft ergibt sich durch die vorgesehene Nutzung des Gebietes eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Bei der Bewertung des Eingriffs ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit dem vorhandenen Parkplatz am TABBS (Gesundheits-, Sport- und Familienbad) bereits eine Vorbelastung gegeben ist. Als Ausgleich ist insgesamt eine Eingrünung des Plangebietes anzustreben.

## 2.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 1: Darstellung und Bewertung der Eingriffsflächen

Eingriffsfläche/ Konflikt/ Ausgleich	Flächen- größe		Bestand		Planung		Bedeutungs- stufendifferenz	Flächen- äquivalent
			Biotoptyp	Bedeut.- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeut.- stufe	Eingriffsschwere/ Aufwertung	Wertverlust/ Wertzu- wachs
A	B		C	D	E	F	G= F - D	H= B x G
Intensivgrünland/ Einsaat (ehem. Reitplatz)								
E 1	110	m <sup>2</sup>	4250	15	Funktions- gebäude, 9139	0	- 15	- 1.650
E 2	738	m <sup>2</sup>	4250	15	Zufahrt, versie- gelte Wege, 9216	0	- 15	- 11.070
E 3	900	m <sup>2</sup>	4250	15	Stellplätze, unversiegelt, 9214	5	-5	- 4.500
E 4	15	m <sup>2</sup>	4250	15	Müllcontainer- standplatz	0	-15	- 225
Anpflanzung von freiwachsenden Hecken (Eingrünung Stellplätze)								
A 1	324	m <sup>2</sup>	4250	15	6110	25	+ 10	+ 3.240
Anpflanzung von Laubbäumen								
A 2	1.000	m <sup>2</sup>	4250	15	Anpflanzung von Laubbäumen, 10 St. (100m <sup>2</sup> / Stück)	30	+ 15	+ 15.000
Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke in Baum- und Strauchschichtung								
A 3	105	m <sup>2</sup>	4250	15	6110	25	+ 10	+ 1.050
								<b>Summe: + 1.845</b>

Nach dieser Berechnung entsteht mit der Realisierung des Vorhabens ein Wertverlust der vorhandenen Biotopstrukturen in Höhe von 17.445 Wertpunkten. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gem. der vorstehenden Aufstellung mit insgesamt 19.290 Kompensationspunkten zu bewerten. Durch die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann eine vollständige Kompensation der beschriebenen Beeinträchtigungen erzielt werden. Der Verlust der in der Tabelle dargestellten Biotope wird durch die Maßnahmen A1, A2 und A3 ausgeglichen.

## 2.4 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

### Anpflanzung von freiwachsenden Hecken (A 1)

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als einreihige Strauchhecke zur randlichen Eingrünung der Stellplätze zu entwickeln. Die Pflanzungen sind abgestuft und artenreich zu gestalten. Zu verwenden sind mindestens 5 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

### Anpflanzung von Laubbäumen (A 2)

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellten Bäume sind als Solitärbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12- 14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

### **Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke in Baum- und Strauchschichtung (A 3)**

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als mehrreihige Baum- und Strauchhecke zur randlichen Eingrünung zu entwickeln. Die Pflanzungen sind abgestuft und artenreich zu gestalten. Zu verwenden sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste (ca. 30 % Baumpflanzungen, 70 % Strauchpflanzungen). In je angefangene 100 m<sup>2</sup> der mit Signatur gekennzeichneten Fläche ist ein Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12- 14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

#### **Pflanzenliste**

Bei der Auswahl von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten zu verwenden:

#### **Arten, Sträucher** (v. Str., 3-5 TR, Co., 60-100 cm)

Acer campestre - Feldahorn  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere  
Ribes uva- crispa - Wilde Stachelbeere  
Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn  
Rosa agrostis - Feld -Rose  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rosa tomentosa - Filzrose  
Rubus idaeus - Himbeere  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Symphoricarpos alba - Schneebeere  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

#### **Arten, Bäume I. Ordnung**, 20 - 40 m Höhe (Hochstämme 3xv., mDb, StU 16-18 cm)

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix alba - Silberweide  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus glabra - Bergulme  
Ulmus minor - Feldulme

**Arten, Bäume II. Ordnung**, 15 - 20 m Höhe (Hochstämme 3xv., mDb, StU 16-18 cm, Heister, 2 x v., mB., Höhe 150-200 cm)

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyraeaster - Holzbirne  
Sorbus domestica - Speierling

**Arten, Bäume III. Ordnung**, 7 - 12 m Höhe (Hochstämme 3xv., mDb, StU 16-18 cm)

Cornus mas - Kornelkirsche  
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus avium "Plena" - Gefülltblühende Vogelkirsche  
Prunus mahaleb - Stein-Weichsel

### 3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### Zu Festsetzung 1.1

Vorgesehen und städtebaulich gewünscht ist eine Nutzung der vorhandenen Freifläche als Stellplatz für Wohnmobile sowie für entsprechende sanitäre und technische Anlagen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehenden Parkplätze des TABBS an, welche das Wohnmobilparken hier bereits als eine ausgewiesene Nutzung beinhalten. Diese sind jedoch nicht für eine mehrtägige Nutzung geeignet, da es für die Besucher keine sanitären Einrichtungen und keine Stromversorgung gibt. Der nunmehr beschriebene bzw. vorgesehene Standort eignet sich nicht nur durch die bereits vorhandene verkehrstechnische Erschließung ausgezeichnet, sondern auch wegen seiner kurzen Anbindung an das Zentrum. Eine Erweiterung der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

##### Zu Festsetzung 1.2

Das Maß der baulichen Nutzung für die Errichtung des Funktionsgebäudes orientiert sich am Bedarf. Vorgesehen sind Sanitärräume und Anlagen zur Wartung und Unterhaltung des Wohnmobilstellplatzes, diese sollen vollständig innerhalb des zu errichtenden Gebäudes eingeordnet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Errichtung des Funktionsgebäudes wurde anhand der vorliegenden Entwurfsplanung (Verfasser: Planungsbüro Bogen, Entwurfsplanung vom 25.01.2018) ermittelt.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen bebauten Grundfläche sollen Erweiterungen der baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

### Zu Festsetzung 1.3

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe der umgebenden Bebauung sowie an der technischen Planung für das eingeschossige Funktionsgebäude. Damit soll gesichert werden, dass keine weiteren Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes einhergehen. Gleichzeitig soll jedoch die Möglichkeit zur Erzeugung alternativer Energie mittels einer Solaranlage auf der zu errichtenden Dachfläche ermöglicht werden.

### Zu Festsetzung 1.4

Für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen ist es erforderlich, eine Bezugsebene festzulegen. Als Bezugsebene wird auf der Grundlage des vorhandenen Schnittes A-A die Geländehöhe an der Stelle des Plangebietes definiert, an der künftig die Zufahrt zum Wohnmobilstellplatz sein und der Anschluss an die gemeindlichen Verkehrsanlagen realisiert wird.

## **3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Zu Festsetzung 2.1

Die Festsetzung dient insbesondere der Einbindung der vorgesehenen Bebauung bzw. Nutzung in die Umgebung und damit der Gestaltung des Wohnmobilstellplatzes. Das Plangebiet befindet sich in sensibler Ortsrandlage, das Landschaftsbild ist deshalb besonders zu berücksichtigen. Die vorhandenen Gehölze an der westlichen Grundstücksgrenze, außerhalb des Plangebietes, werden erhalten.

## **3.3 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**

### Zu Festsetzung 3.1

Mit der Einfriedung der Anlage soll der Wohnmobilstellplatz insbesondere vom angrenzenden öffentlichen Bereich abgetrennt und eine Zugangskontrolle ermöglicht werden. Es besteht zudem ein berechtigtes Interesse, die geparkten Fahrzeuge vor Diebstahl oder Zerstörung zu schützen. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass sich die Einfriedung trotzdem in ihrer Höhe den baulichen Anlagen unterordnet. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung orientiert sich am Bestand vorhandener Einfriedungen in der Umgebung des Plangebietes.

### 3.4 Hinweise

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Sachverhalt gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

#### Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu berücksichtigen und informiert den Bauherren über Zuständigkeiten im Falle entsprechender Funde.

#### Geologische Belange

Der Hinweis zu den geologischen Belangen ist ebenfalls in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu berücksichtigen und dient der Information des Bauherrn.

#### Altlasten

Der Hinweis dient der Information, mit welcher Institution das weitere Vorgehen beim Auftreten schadstoffkontaminierter Böden abzustimmen ist.

## 4. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche
<b>Bauflächen</b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>5,90 %</b>
Funktionsgebäude	110 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.653 m<sup>2</sup></b>	<b>88,50 %</b>
befestigte Flächen (Zufahrten, Lager- und Abstellflächen), Gemeinschaftsfläche	738 m <sup>2</sup>	
Stellplätze für Wohnmobile	900 m <sup>2</sup>	
Müllcontainerstandplatz	15 m <sup>2</sup>	
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>105 m<sup>2</sup></b>	<b>5,60 %</b>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	105 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>1.868 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **5. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE UND UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **5.1 Investive Kosten**

Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes erfolgt durch das Gemeindewerk Bad Tabarz bzw. den Energieversorger. Näheres wird in einem zwischen der Gemeinde Bad Tabarz und dem Vorhabenträger noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

### **5.2 Unterhaltungskosten**

Der Gemeinde Bad Tabarz entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Unterhaltungskosten.