BAD TABARZ

SF/621.41

Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Bad Tabarz

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Tabarz

Hier: Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaussiedlung am Tabbs" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hatte in seiner Sitzung am 07.09.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaussiedlung am Tabbs" einschließlich Begründung in der Fassung vom April/Mai 2022 sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich ist aus der mit veröffentlichten Planskizze ersichtlich. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 2 (1) BauGB bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ferienhaussiedlung am Tabbs" liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Bad Tabarz, Bauamt, Zimmer 6, Theodor-Neubauer-Park 1, 99891 Bad Tabarz

vom 04. Oktober 2022 bis 11. November 2022

zu folgenden Zeiten öffentlich aus:

Montag bis Freitag	**von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr**
Dienstag	**von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und**
Donnerstag	**von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen, schriftlich oder zur Niederschrift, vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Darüber hinaus können die o.g. Planunterlagen gemäß § 4a (4) BauGB) im Internet auf der Homepage der Gemeinde Bad Tabarz unter https://www.tabarz.de/rathaus/aktuelles/ eingesehen werden. Die gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführende öffentliche Auslegung der o.a. Planunterlagen mit Begründung der Gemeinde Bad Tabarz ist hiervon nicht betroffen.

Bad Tabarz, den 13.09.2022

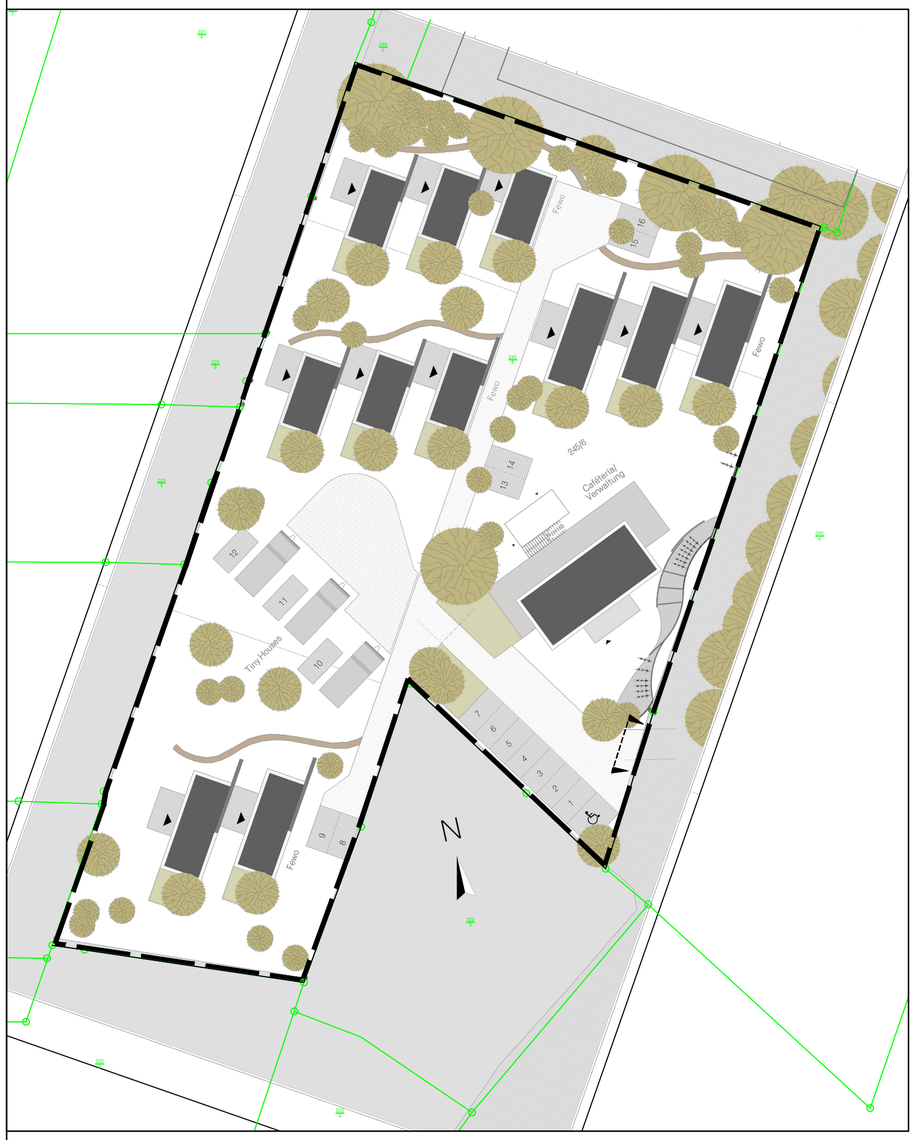
Dienstsiegel

Ortmann
Bürgermeister

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaussiedlung am Tabbs"

Ausgehangen am: 14.09.2022

Abgehangen am: 14.11.2022



Gemeinde Bad Tabarz

Beiblatt zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabens- und Erschließungsplan

"Ferienhaussiedlung am Tabbs"
Bad Tabarz

Verfahrensstand: Entwurf, Mai 2022

M 1:500 Mai 2022

Vorhabenträger

Wolfgang Bogen
Wilhelmstraße 56
99834 Gerstungen

Entwurfsverfasser

PLANUNGSBÜRO BOGEN
Bauplanung

Projektentwicklung, Projektsteuerung, Städtebau,

PLANUNGSBÜRO BOGEN
WILHELMSTRASSE 56, 99834 GERSTUNGEN
Wolfgang.bogen@t-online.de

Tel:036922/20267 Fax:80403 Mobil: 0172/7604432
E-Mail:

Lageplan 1:500

Planteil A - Legende Planzeichen

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzV

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Ferienhausgebiet

0,4 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vermassung in Meter, z.B.: 6.0 m

B ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLAN-ZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenzen

283 vorhandene Flurstücksbezeichnung

Nr. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Bad Tabarz hat am 09.10.2019 mit Beschluss- Nr. 048/2019 gem. § 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ferienhaussiedlung am Tabbs" beschlossen.

2. Die Gemeinde Bad Tabarz hat am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

   Bad Tabarz, den .....

   Ortmann
   Bürgermeister
   (Siegel)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

   Bad Tabarz, den .....

   Ortmann
   Bürgermeister
   (Siegel)

4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Ferienhaussiedlung am Tabbs" sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist am ..... im Amtsblatt- Nr. ..... bekannt gemacht worden.

   Bad Tabarz, den .....

   Ortmann
   Bürgermeister
   (Siegel)

5. Die Gemeinde Bad Tabarz hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

   Bad Tabarz, den .....

   Ortmann
   Bürgermeister
   (Siegel)

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat in seiner Sitzung am ..... die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Bad Tabarz, den .....

   Ortmann
   Bürgermeister
   (Siegel)

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung am Tabbs" als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

   Bad Tabarz, den .....

   Ortmann
   Bürgermeister
   (Siegel)

9. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

   Bad Tabarz, den .....

   Ortmann
   Bürgermeister
   (Siegel)

10. Das Landratsamt des Landkreises Gotha hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Erlass vom ..... unter dem Aktenzeichen: ..... bestätigt.

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung am Tabbs" eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt- Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

    Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Bad Tabarz, den .....

    Ortmann
    Bürgermeister
    (Siegel)

Nr.	FESTSETZUNG	Ermächtigung
I.	**Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**	
1.	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
1.1	Für das Sondergebiet/ Ferienhausgebiet wird festgesetzt: Zulässig sind Ferienhäuser, Tiny Houses sowie ein Funktionsgebäude mit Caféteria, Verwaltung und Ferienwohnungen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
1.2	Die maximal zulässige Grundfläche des Funktionsgebäudes beträgt 260 m². Die maximal zulässige Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser beträgt 90 m².	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
1.3	Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Ferienhäuser beträgt 4,50 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des Funktionsgebäudes beträgt 8,00 m. Technisch bedingte Aufbauten wie Solaranlagen oder Blitzschutz sind zulässig.	§ 9 Abs. 3 BauGB §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
1.4	Bezugsebene für die Höhenfestsetzung der geplanten Gebäude ist die Höhe des Geländes im Bereich des vorhandenen Parkplatzes.	
2	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
2.1	Die entsprechend gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als zweireihige 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 m² der mit Signatur gekennzeichneten Fläche ist ein Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12- 14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. (A1).	
3	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB
3.1	Die Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (A2).	
3.2	Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten 25 St. Bäume und Sträucher sind als Solitärgehölze (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12- 14 cm und Sol., Co., 125- 150 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten (A3).	
3.3	Die nach Abschluss der Erschließungs- und Bauarbeiten verbleibenden Freiflächen sind nach einer entsprechenden Bodenvorbereitung mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen und dauerhaft zu unterhalten (A4).	
3.4	Der Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung, Lagerflächen u.ä.) fachgerecht zu lockern, der gesicherte Kulturboden ist wieder zu verwenden und die Bodenerosion durch eine standortgerechte Vegetationsdecke (Begrünung der unbebauten Flächen) zu mindern. Der im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Boden ist möglichst im Plangebiet wieder einzubauen (A5).	
II	**Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thür BO**	
4	**Gestaltungsfestsetzungen**	
4.1	Einfriedungen gegenüber angrenzenden Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Fläche zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.2	Als Dachform sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 20 ° zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ThürBO - Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014, letzte Änderung durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

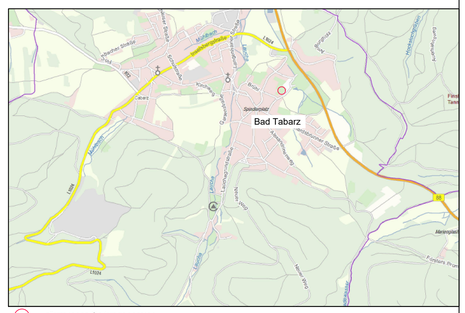
ThürKO - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Gotha, den .....

.....
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha

* Nicht Zutreffendes bitte streichen.



räumlicher Geltungsbereich

Gemeinde Bad Tabarz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Ferienhaussiedlung am Tabbs"
Bad Tabarz

Verfahrensstand: Entwurf, Mai 2022

M 1:500 Mai 2022

Vorhabenträger

Wolfgang Bogen
Wilhelmstraße 56
99834 Gerstungen

Entwurfsverfasser

PLANUNGSBÜRO BOGEN
Projektentwicklung, Projektsteuerung, Städtebau, Bauplanung
PLANUNGSBÜRO BOGEN
WILHELMSTRASSE 56, 99834 GERSTUNGEN
Wolfgangbogen@t-online.de
Tel.036920/20267 Fax:40403 Mobil: 0172/7604432
E-Mail

Gemeinde Bad Tabarz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung am Tabbs"

Verfahrensstand: Entwurf, Mai 2022

Begründung

Bearbeitung:

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

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG ... 3

1.1 Planungserfordernis ... 3
1.2 Vorhabensbeschreibung ... 3
1.3 Verfahrensablauf ... 4
1.4 Geltungsbereich ... 5
1.5 Übergeordnete Planungen ... 7
1.6 Erschließung ... 8

2 GRÜNORDNUNG ... 10

2.1 Bestandserfassung und -bewertung ... 10
2.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs ... 11
2.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ... 12
2.4 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen ... 13

3 UMWELTBERICHT ... 16

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes ... 16
3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 17
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung ... 19
3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 20
3.5 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f und h BauGB ... 22
3.6 Alternativen und ergänzende Angaben ... 22
3.7 Zusammenfassung ... 23

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ... 24

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 24
4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 25
4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 25
4.4 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO ... 26
4.5 Hinweise ... 26

5. FLÄCHENBILANZ ... 27

6. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE UND UMSETZUNG DER PLANUNG ... 28

6.1 Investive Kosten ... 28
6.2 Unterhaltungskosten ... 28

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 Planungserfordernis

Der Vorhabenträger hat für das Grundstück 245/6 der Flur 2 in der Gemarkung Tabarz die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Mit der Planung sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Ferienhaussiedlung sowie eines Funktionsgebäudes geschaffen werden. Dem Antrag wurde durch den Gemeinderat stattgegeben und der entsprechende Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der 4. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bad Tabarz vom 01.10.2019 (Beschluss- Nr. 048/ 2019) 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.

Die räumliche Nähe des Vorhabens zum „tabbs. medical wellness & kneipp resort“ ermöglicht eine Ergänzung der bestehenden Angebote des Hauses durch adäquate Übernachtungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft. Eine Zusammenarbeit mit der tabbs vital GmbH ist in Planung und soll unter Nutzung der jeweiligen Geschäftsfelder und den damit einhergehenden Leistungen die Entwicklung gemeinsamer Angebote ermöglichen.

Das Vorhaben hat sowohl eine große Bedeutung für die Umsetzung der Entwicklungsziele der Gemeinde Bad Tabarz entsprechend des Kurortentwicklungsplanes als auch für die erfolgreiche Umsetzung der Konzeption des Kur- und Familienbades tabbs. Diese ist dem Insolvenzplan (eingereicht am 15.12.2016) verpflichtend anhängig und wurde von der Gläubigerversammlung am 10.02.2017 sowie dem Amtsgericht Erfurt am 11.05.2017 beschlossen und genehmigt.Darin heißt es ab Seite 13 ff: „Das Augenmerk des tabbs liegt neben den Gästen der Region auf dem Fremdentourismus. Bei ca. 4.000 Einwohnern hat Bad Tabarz jährlich ca. 34.500 Gästeankünfte und rund 190.000 Gästeübernachtungen. Die durchschnittliche Verweildauer liegt mit 5,6 Tagen über dem thüringer Durchschnitt (2,4 Tage). Damit ist die oben aufgeführte Zielgruppe, neben den regionalen Gästen, der größte Einnahmepool für das tabbs. Aus diesem Grunde wird erwogen, eine Ferienhaussiedlung am tabbs zu entwickeln. Ein derartiges Projekt wertet den Standort auf, erschließt zusätzliche Gästestrukturen und Zielgruppen, erhöht die Auslastung des Bades und führt zu Wachstumschancen für den Ort und die Region. Da dem Ort nachweislich Übernachtungsmöglichkeiten fehlen, um weiter touristisch wachsen zu können.“

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Ferienhaussiedlung bestehend aus Ferienhäusern, Tiny Houses und einem Funktionsgebäude. Das Funktionsgebäude besitzt eine Grundfläche von ca. 250 m² und beherbergt im Erdgeschoss Lager- und Büroräume sowie eine Caféteria. Im Obergeschoss befinden sich zwei Ferienwohnungen.

Alle Gebäude werden in Holz- Modul- Bauweise errichtet, auf Schraubfundamenten gegründet und erhalten ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung. Die Beheizung der Ferienhäuser erfolgt

elektrisch und mittels Kaminofen. Das Funktionsgebäude wird mit einer Luft- Wasser- Wärmepumpe ausgestattet.

Alle Verkehrsflächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze) werden sickerfähig ausgeführt.

1.3 Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 01.10.2019 hat der Gemeinderat Bad Tabarz gemäß § 8 i.V.m. § 2 Abs. 1BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes “Ferienhaussiedlung am Tabbs" beschlossen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung (Fassung vom 30.06.2021) wurde in der 20. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bad Tabarz am 28.07.2021 (Beschluss- Nr. 202/2021) gebilligt und die frühzeitige, öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 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. 1 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 Bebauungsplanes unterrichtet.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden tabellarisch zusammengefasst. Die geäußerten Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Einwendungen oder Bedenken wurden nur vom Thüringer Landesverwaltungsamt hinsichtlich der Abstimmung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom ……. bis einschließlich ……. in der Gemeindeverwaltung Bad Tabarz. Die Auslegung wurde zuvor ortsüblich bekannt gemacht. In diesem Zusammenhang sind keine Äußerungen getätigt worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung (Fassung vom ……) wurde in der ……. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bad Tabarz am …… (Beschluss- Nr. ……) 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 Bebauungsplanes unterrichtet.

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

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 245/6. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.047 m². Das Flurstück 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 einen Wohnmobilstellplatz
- *im Osten:* durch öffentliche Parkplätze und eine Zufahrtstraße
- *im Süden:* durch Gärten und Wohnbebauung
- *im Westen:* durch Gärten und Wohnbebauung

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. Belange an Bundes- und Landesstraßen werden nicht berührt.

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 245/6, 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.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Naturparkes "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 der Ferienhaussiedlung 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 ist raumstrukturell gemäß RP- MT 2011 als Grundzentrum bzw. zentraler Ort des Grundversorgungsbereiches Tabarz sowie als Regional bedeutsamer Tourismusort mit den spezifischen Funktionen Natur- und Aktivtourismus sowie Kur und Wintersport ausgewiesen. Die verbindlich vorgegebenen Grundzentren gelten auch als Konzentrationspunkt von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt aus raumordnerischer Sicht (lt. RP- MT 2011) im Siedlungsbereich (Bestand).

Des Weiteren gehört der Planungsraum zum Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung "Nr. 6 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).

Aus regionalplanerischer Sicht lässt der Charakter des Vorhabens darauf schließen, dass das Vorhaben sowohl dem Ausbau von Natur- und Aktivtourismus als auch der bereits vorhandenen touristischen Infrastruktur dient. Die räumliche Begrenzung des Vorhabens lässt erwarten, dass Ausbau und Profilierung des Kurtourismus nicht beeinträchtigt werden.

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

Planungen benachbarter Städte und Gemeinden werden durch das Vorhaben nicht berührt.

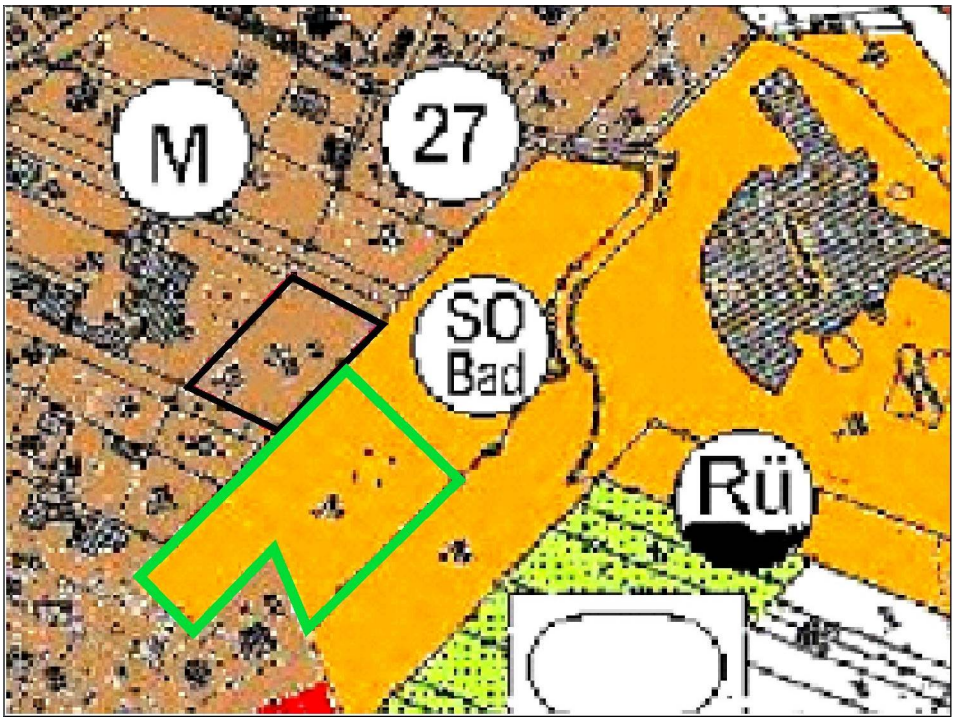
Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

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.

Entsprechend des aktuellen Flächennutzungsplanes befindet sich das Plangebiet in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bad".

Als Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) gelten insbesondere Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete. In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselndem Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die geplante Nutzung ist den Ferienhausgebieten zuzuordnen und entspricht damit der vorgesehenen Flächennutzung.



Auszug aus dem aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Plangebietes

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat sich das Thüringer Landesverwaltungsamt mit einer Einwendung hinsichtlich der Beachtung des Entwicklungsgebotes geäußert.

Einwendung: *Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen B- Planes „Ferienhaussiedlung am Tabbs“ in Bad Tabarz enthält die Festsetzung eines Sondergebietes für Ferienhäuser. Diese Festsetzungen dienen der Baurechtschaffung für eine Ferienhaussiedlung in einem Sondergebiet, das der Erholung dient. Die beabsichtigten Festsetzungen lassen sich nicht aus den Darstellungen des FNP entwickeln, wie nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gefordert. Danach ist im hier maßgeblichen Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur- und Familienbad“ (SO BAD) dargestellt. Der Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen B- Planes ist kein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang der geplanten Ferienhaussiedlung mit dem Kur- und Familienbad zu entnehmen. Eine Möglichkeit der Anpassung an die gesetzlichen Anforderungen stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB dar.*

Dieser Einwendung wird abgeholfen. Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat bereits am 29.11.2018 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen und im August 2019 beauftragt. Mit der Fortschreibung des FNP werden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes abgestimmt.

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 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.

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.

Löschwasser

Die Bereitstellung des nach DVGW W 405 Tab. 1 erforderlichen Löschwassers mit einer Menge von 48 m³/h über zwei Stunden erfolgt über einen Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes.

Elektroenergieversorgung/ Gasversorgung

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 derzeitig gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, SCHRADER & NICKEL 2005) erarbeitet.

2.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Krautvegetation des Plangebietes ist durch die langjährige Nutzung als Reitplatz geprägt (9329) und deshalb wenig strukturiert bzw. artenarm.

Abbildung 1: Darstellung des Bestandes, ehemaliger Reitplatz

2.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Oberflächenversiegelung

Der Ermittlung der geplanten Oberflächenversiegelung liegt die Flächenanalyse zugrunde. Für die Ermittlung der bebauten Flächen werden die Informationen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan herangezogen. Entsprechend der Flächenanalyse werden 527 m² bisher als Grünland (Reitplatz) genutzte Fläche mit dem Funktionsgebäude sowie den Ferienhäusern bebaut. Die Gebäude werden jedoch nicht flächig gegründet, sondern erhalten sog. Schraubfundamente. Alle Erschließungswege und Stellplätze werden 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.

Abgrabungen (Bodenschutz)

Die Untere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass es sich bei dem am Standort vorkommenden Boden um die besonders schutzwürdige Bodenform h4s Anmoorgley (Zersatz von Unterem und Mittlerem Buntsandstein) handelt (s. Regelfallfeststellung und Handlungsanforderungen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen – Anhang 5, TMLNU, 1997). Der erforderliche Kompensationsumfang für schutzwürdige Böden bemisst sich mindestens im Flächenverhältnis 1:1.

2.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 1: Darstellung und Bewertung der Eingriffsflächen

Eingriffs-fläche/ 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
Sonstige Sportfläche (Reitplatz)								
E 1	1.250	m²	9329	20	Bebauung durch Verwaltungsge-bäude und Ferienhäuser, 9139 *	5	- 15	- 18.750
E 2	1.150	m²	9329	20	Zufahrt, Wege, 9216	5	- 15	- 17.250
E 3	266	m²	9329	20	Stellplätze, unversiegelt, 9214	5	- 15	- 3.990
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern								
A 1	295	m²	9329	20	Anpflanzung einer freiwach-senden Hecke	35	+ 15	+ 4.425
weitere Kompensationsmaßnahmen								
A 2	527	m²	9139	0	Dachbegrünung, extensiv	25	+ 25	+ 13.175
A 3	1.250	m²	9329	20	Anpflanzung von Laubbäumen und Solitärsträu-chern, 25 St. (50 m²/ Stück)	35	+ 15	+ 18.750
A 4	2.809	m²	9329	20	Landschaftsra-sen	22	+ 2	+ 5.618
								Summe: + 1.978

* Es erfolgt keine flächige bzw. vollständige Versiegelung des Bodens. Die Gründung der Gebäude, die in Holz- Modul-Bauweise errichtet werden, erfolgt mittels sog. Schraubfundamente.

Entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach der vorgenannten Methodik können die Eingriffe, die mit der Realisierung des Vorhabens einhergehen, mit den nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4 innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

2.4 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke (A 1)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als zweireihige 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 m² der mit Signatur gekennzeichneten Fläche ist ein Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12- 14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Extensive Dachbegrünung (A 2)

Die Dachflächen werden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und extensiv begrünt. (A2).

Anpflanzung von Laubbäumen und Solitärsträuchern (A 3)

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume und Sträucher sind als Solitärgehölze (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12- 14 cm und Sol., Co., 125- 150 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Umwandlung von Intensivgrünland in Landschaftsrasen (A 4)

Die nach Abschluss der Erschließungs- und Bauarbeiten verbleibenden Freiflächen sind nach einer entsprechenden Bodenvorbereitung mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Bodenverbessernde Maßnahmen (A5)

Mit der Ausgleichsmaßnahme A5 sollen insbesondere die Eingriffe gemindert und ausgeglichen werden, welche das Schutzgut Boden betreffen. Dazu ist der Boden nach Abschluss der Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung, Lagerflächen u.ä.) fachgerecht zu lockern, der gesicherte Kulturboden ist wiederzuverwenden und die Bodenerosion durch eine standortgerechte Vegetationsdecke (Begrünung der unbebauten Flächen) zu mindern. Der im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Boden ist möglichst im Plangebiet wieder einzubauen (Geländemodellierung).

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 12-14 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 12-14 cm, Heister, 2 x v., mB., Höhe 150-200 cm)

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

Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe (Hochstämme 3xv., mDb, StU 12-14 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 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Vorhabenträger hat für das Grundstück 245/6 der Flur 2 in der Gemarkung Tabarz die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Mit der Planung sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Ferienhaussiedlung sowie eines Funktionsgebäudes geschaffen werden.

Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Planungsrelevante Fachgesetze auf Bundesebene

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Umweltinformationsgesetz (UIG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Planungsrelevante Fachgesetze auf Landesebene

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG)
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
Thüringer UVP- Gesetz (ThürUVPG)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Thüringer Nachbarrechtsgesetz

Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Im § 1 definiert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt: „Natur- und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln, und, soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Folgende Zielstellungen ergeben sich aus den Zielen des BBodSchG, des BImSchG sowie des ThürNatG:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- Vermeidung bzw. Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, nachhaltige Sicherung von Funktions- und Regenerationsfähigkeit, Pflanzen- und Tierwelt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung gem. § 18 ff BNatSchG ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 21 BNatSchG geregelt.

Der Freistaat Thüringen hat mit den §§ 5 bis 7 ThürNatG weitergehende Regelungen erlassen.

Ergänzende Vorschriften

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
DIN 45691 Geräuschkontingentierung (Entwurf)
TA Lärm
Lärmschutzverordnung
Thüringer Bauordnung
Verkehrslärmschutzverordnung
Verordnung über Immissionswerte in der Luft
Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Grundwasserverordnung (GrundWV)

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Reitplatz genutzt. Bedeutsame Vorkommen von Tieren und Pflanzen wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht zu erwarten.

Boden

Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass es sich bei dem im Plangebiet anstehenden Boden um die besonders schutzwürdige Bodenform h4s Anmoorgley (Zersatz von Unterem und Mittlerem Buntsandstein) handelt (s. Regelfallfeststellung und Handlungsanforderungen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen – Anhang 5, TMLNU, 1997).

Wasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Klima/ Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem Übergangsbereich des kontinental getönten Klimas des Thüringer Beckens und des ozeanisch geprägten Klimas der Kammlagen des Thüringer Waldes. Dies zeigt sich vor allem in den ausgeglichenen Niederschlägen mit zwei Maxima im Juli und im Winter (Dezember/ Januar). Das nördliche Vorland und die Vorberge liegen den größten

Teil des Jahres im Wind- und Regenschatten des Thüringer Waldes, so daß sie vorwiegend kontinentalen Ostwetterlagen ihr Julimaximum verdanken.

Die Lauchaaue besitzt überregional als Klimaleitbahn Bedeutung. Eine Besonderheit, die vor allem in den Vorländern des Thüringer Waldes spürbar ist, stellt nach KOCH (1953) die thüringische Ausgleichsströmung dar. Es handelt sich dabei um einen großen Gebirgshangwind, der bei Schönwetter naturgemäß in den Mittelgebirgen besonders ausgeprägt ist. So bilden fast ausnahmslos alle, vom Kamm des Thüringer Waldes nach Norden gerichteten Täler die nächtlichen Bergwinde aus. Das hat eine schnellere Abkühlung in den Abendstunden zur Folge.

Landschaft/ Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft. Bei der Bewertung des Eingriffs ist zu berücksichtigen, dass mit dem TABBS (Gesundheits-, Sport- und Familienbad), dem Parkplatz sowie dem Wohnmobilstellplatz das Landschafts- bzw. Ortsbild bereits überformt ist.

Biologische Vielfalt

Aussagen zur biologischen Vielfalt beziehen sich auf die Artenvielfalt als Teil der Biodiversität. Artenvielfalt ist ein Maß für die Mannigfaltigkeit biologischer Arten (Flora, Fauna und Mikroorganismen) innerhalb eines Lebensraumes oder eines geographischen Gebietes.

Jede Tier- oder Pflanzenart ist an bestimmte Lebensräume gebunden. Je höher die Anzahl der Lebensräume in einem bestimmten Gebiet ist, umso höher ist die Zahl der dort vorkommenden Arten und damit die biologische Vielfalt.

Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima/ Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Natura 2000- Gebiete

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage. Umweltbezogene Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind derzeit nicht zu erkennen.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Im Plangebiet befinden sich keine unbeweglichen Kulturdenkmale, es ist auch kein Umgebungsbereich eines Kulturdenkmales direkt berührt.

Es wurden bisher keine Bodendenkmale bzw. Bodenfunde entsprechend des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. Vom 14.04.2004, Änderung vom 23.11.2005), § 2 Abs. 7 bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern sowie dem Menschen und seiner Gesundheit. Umweltbezogene Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter stehen teilweise in direktem Zusammenhang mit den Lebensbedingungen der Menschen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen. Die Versiegelung belebten Oberbodens und die Bebauung wirken sich beispielsweise auf das örtliche Kleinklima aus und beeinflussen damit die Lebensqualität der Anwohner.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Tiere und Pflanzen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet wird sich im unmittelbaren Planungsbereich nicht wesentlich auswirken.

Boden

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde um die besonders schutzwürdige Bodenform h4s Anmoorgley (Zersatz von Unterem und Mittlerem Buntsandstein). Aufgrund der festgestellten Schutzwürdigkeit des Bodens sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.

Nachhaltige Auswirkungen auf den Boden können auf Grund der vorgesehenen Schraubfundamente für die Ferienhäuser jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden. Zusätzliche Flächenbefestigungen erfolgen sickerfähig, so dass auch weiterhin Regenwasser in die Bodenschichten eindringen kann.

Wasser

Die Umsetzung der Planung hat für das Wasser keine Auswirkungen.

Klima/ Luft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine bedeutsamen Änderungen für das Lokalklima.

Landschaft/ Landschaftsbild

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Bei der Bewertung dieses Eingriffes ist die Vorbelastung bzw. bestehende Bebauung im Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen B- Planes nicht beeinträchtigt.

Wirkungsgefüge

Nachteilige Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Schutzgütern durch die Aufstellung des B- Planes sind nicht zu erwarten.

Natura 2000- Gebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, d.h. FFH- bzw. europäische Vogelschutzgebiete werden von den Vorhaben nicht berührt. Die Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Planes hat somit keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Lebensqualität der Menschen im Umfeld der Plangebiete sind derzeit nicht zu erkennen.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

Tiere und Pflanzen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Boden

Mit den vorgesehenen Schraubfundamenten wird die Flächenversiegelung durch die klassischen Betonfundamente vermieden. Der Boden bleibt weitestgehend unberührt, das Regenwasser kann weiterhin unterhalb des Bauwerkes absickern.

Bodenversiegelung und Bodenverdichtung wurden somit auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Maßnahmen sind erforderlich im Hinblick auf die besonders schutzwürdige Bodenform h4s Anmoorgley (Zersatz von Unterem und Mittlerem Buntsandstein)

Sollten im Zuge weiterer Planungen oder Bauausführungen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen/ Altlasten festgestellt werden, werden diese sofort der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Gotha angezeigt.

Wasser

Während der Bauphase und bei der Wartung der Anlagen und Fahrzeuge ist der Eintrag von Schmier-, Treibstoff und Lösungsmitteln durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Erhöhter Oberflächenwasserabfluss bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze ist durch geeignete Versickerungsmaßnahmen und Wasserrückhaltemöglichkei-

ten zu minimieren. Das anfallende Abwasser ist zur ordnungsgemäßen Reinigung einer Kläranlage zuzuführen.

Befestigungen innerhalb der Freiflächen, einschl. der Verkehrsflächen, werden ausschließlich sickerfähig (z.B. Schotterrasen, Kies- oder Splittdecken, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä.) zu gestalten.

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Klima/ Luft

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Landschaft/ Landschaftsbild

Im Interesse einer Verbesserung der städtebaulichen Situation im Plangebiet ist die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen (Gehölze, Stauden, Landschaftsrasenflächen) vorgesehen. Dies insbesondere im Hinblick auf die sensible Lage des Plangebietes im Übergang von der bebauten Lage zur freien Landschaft.

Biologische Vielfalt

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet sind nicht erforderlich.

Natura 2000- Gebiete

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen, Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Besondere Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf schützenswerte Kulturgüter im Plangebiet sind nicht erforderlich.

3.5 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f und h BauGB

Emissionen, Abfälle und Abwasser

Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt in Abstimmung mit dem Gemeindewerk Bad Tabarz. Grundlage ist die "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.

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

Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden angestrebt.

Erhaltung der Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten nach Rechtsverordnung der EG

Trifft für das Plangebiet nicht zu.

3.6 Alternativen und ergänzende Angaben

Die Gemeinde Bad Tabarz befürwortet mit der Ausweisung des Standortes als Ferienhausgebiet den Antrag des Eigentümers.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortskernes von Bad Tabarz, im Bereich zwischen der bebauten Ortslage und der Bundesstraße B 88. Grundvoraussetzung für die Entwicklung des Standortes ist eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser regelt sowohl die künftige Nutzung der Flächen als auch deren Gestaltung und Anbindung an die Ortslage.

Die geplante Nutzung der hier überplanten Grundstücksflächen beruht auf konkreten Absichten des Eigentümers, insofern wurden grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung nicht geprüft.

Methodik

Zur Ermittlung eventuell nachteiliger Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplanentwurf wurde eine Erhebung des Bestands anhand vorliegender Daten und örtlicher Aufnahmen sowie eine entsprechende Bewertung des Bestandes durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden mit einer Analyse potenzieller Konflikte abgeglichen um daraus entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen leiten zu können. Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, die einen entsprechenden Ausgleich von Beeinträchtigungen nach sich ziehen würden, wurden nicht festgestellt.

Monitoring

Im Rahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB sind folgende Maßnahmen bzw. Leistungen erforderlich:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- Auswertung besonderer Untersuchungen
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bad Tabarz überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Langzeitkontrolle der Maßnahmen zu ermöglichen.

3.7 Zusammenfassung

Im Hinblick auf die vorstehend aufgeführten zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zusammenfassend festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zu Festsetzung 1.1

Vorgesehen und städtebaulich gewünscht ist eine Nutzung der vorhandenen Freifläche als Standort für Ferienhäuser, Tiny Houses sowie für ein Verwaltungsgebäude.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gelände des TABBS an. Der 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 Räume für die Wartung und Unterhaltung der Ferienhaussiedlung sowie eine Caféteria.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Errichtung des Funktionsgebäudes und der einzelnen Ferienhäuser wurde anhand der vorliegenden Entwurfsplanung (Verfasser: KOOP Architekten & Ingenieure Weimar, Entwurfsplanung vom 30.03.2021) 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 zur Ferienhaussiedlung sein und der Anschluss an die gemeindlichen Verkehrsanlagen realisiert wird.

4.2 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 Ferienhausgebietes. Das Plangebiet befindet sich in sensibler Ortsrandlage, das Landschaftsbild ist deshalb besonders zu berücksichtigen.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu Festsetzung 3.1

Mit der Festsetzung einer extensiven Begrünung von Dachflächen soll insbesondere die Teilbefestigung von befahrbaren Flächen im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild der Dachflächen. Die Dachbegrünung stellt eine bedeutsame Begrünungs- und Kompensationsmaßnahme dar, sie fördert weiterhin die gestalterische Einbindung des Ferienhausgebietes in die Umgebung.

Zu Festsetzung 3.2

Mit der Festsetzung soll die standortgerechte Begrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern gesichert werden. Mit den Anpflanzungen sollen ökologisch wirksame Vegetationsstrukturen entwickelt werden, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten bieten.

Zu Festsetzung 3.3

Die Festsetzung ergänzt die geplante Entwicklung einer standortgerechten und heimischen Begrünung des Plangebietes.

Zu Festsetzung 3.4

Die Maßnahme soll den sorgsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherstellen und dient dem Ausgleich von zeitweiligen, baubedingten Beeinträchtigungen.

4.4 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Zu Festsetzung 4.1

Mit der Einfriedung der Anlage soll das Ferienhausgebiet insbesondere vom angrenzenden öffentlichen Bereich abgetrennt und eine Zugangskontrolle ermöglicht werden. Es besteht zudem ein berechtigtes Interesse, die im Gebiet befindlichen Anlagen und 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.

Zu Festsetzung 4.2

Mit der Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 20° sollen insbesondere die technischen Voraussetzungen für die Ausführung der extensiven Dachbegrünung gesichert werden.

4.5 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.

5. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen	**4.752 m²**	**94,15 %**
Bebaubare Fläche	1.900 m²	
Nicht bebaubare Fläche	2.852 m²	
Sonstige Flächen	**295 m²**	**5,85 %**
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	295 m²	
Gesamtgebiet	**5.047 m²**	**100 %**

6. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE UND UMSETZUNG DER PLANUNG

6.1 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.

6.2 Unterhaltungskosten

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