Begründung
zur
1. Änderung der Satzung über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Am Maikopf“

Plangebiet

Bad Liebenstein / OT Meimers

Norbert Brenn und Rainer Lehmann

Dorfstraße 1 in 36448 Bad Liebenstein OT Meimers Telefon 036961/ 3434

PLANUNGSBÜRO - PBB - BAD SALZUNGEN GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen Telefon 03695/ 69290

INHALT

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES ... 3

2. RECHTSGRUNDLAGEN ... 3

3. PLANUNGSGEGENSTAND ... 4

3.1. Plangebiet ... 4

3.2. Eigentumsverhältnisse ... 5

3.3. Realnutzung des Plangebietes ... 5

3.4. Planerische Ausgangssituation ... 6

4. PLANINHALT ... 7

4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen ... 7

4.2. Intention des Planes ... 8

4.3. Ziele der Planung ... 8

5. WESENTLICHER PLANINHALT ... 8

5.1. Begründung der einzelnen Festsetzungen ... 8

5.1.1. Art der baulichen Nutzung ... 8

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung ... 8

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 9

5.1.4. Höhe und Stellung der baulichen Anlage ... 9

5.1.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze ... 9

5.1.6. Verkehrsfläche ... 9

5.2. Denkmalschutz ... 10

5.3. Verkehr ... 10

5.3.1. Übergeordnetes Verkehrsnetz ... 10

5.4. Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung ... 10

5.4.1. Abwasserbeseitigung ... 10

5.4.2. Wasserversorgung ... 11

5.4.3. Elektrotechnische Anlagen ... 11

5.4.4. Gasversorgung ... 11

5.4.5. Telekommunikation ... 11

5.4.6. Abfallwirtschaft ... 11

5.5. Grünflächen ... 12

5.6. Gestalterische Festsetzungen ... 12

5.7. Nachrichtliche Übernahme ... 13

5.7.1. Schutzgebiete ... 13

6. EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 13
6.1. Die Bestandsbewertung 13
6.2. Auswertung der Bewertung 16
7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 17
7.1. Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Bad Liebenstein / OT Meimers 17
7.2. Umwelt 18
7.3. Bodenordnung und Grunderwerb 18
8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 18
8.1. Ziel des Bebauungsplanverfahren 18
8.2. Verfahrensablauf 18
8.3. Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung 18

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES

Aus der Stadt Bad Liebenstein sowie den Gemeinden Schweina und Steinbach wurde im Rahmen der Gemeindeneugliederung die neue Stadt Bad Liebenstein gebildet. Sie liegt im südwestlichen Teil des Freistaates Thüringen, im Wartburgkreis. Sie hat derzeitig ca. 7955 Einwohner.

Im Südosten grenzt Bad Liebenstein an die Stadt Brotterode – Trusetal, Landkreis Schmalkalden-Meiningen, im Westen an die Gemeinde Moorgrund, und im Süden an die Gemeinde Barchfeld - Immelborn.

Verkehrstechnisch ist Bad Liebenstein/ OT Meimers über die Kreissstraße 88 erschlossen. Der Ortsteil Meimers liegt ca. 295 m über NN. Es herrscht in der Regel sauerstoffreiches, mildes, reizarmes Mittelgebirgsklima mit wenig Regen und Nebel.

*Abbildung 1 -**Übersichtskarte***

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Nr.25 S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Nr.25 S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 22. März 2016, (GVBl. S. 153),
- Thüringer Stadt – u. Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S.91, 95).

3. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Meimers. Das Grundstück ist über die Straße „Bairodaer Straße“ und „Lindenstraße“ erreichbar.

Gebietsprägend ist die Ortsbebauung als Umfeld des Plangebietes.

Die vorhandene Topographie wird durch die geplante Bebauung nicht verändert.

Mit dem Wohngebiet, das eine Fläche von ca. 1,8 ha (Brutto) umfasst, soll den regionalplanerischen Entwicklungszielen entsprochen werden.

Abbildung 2 ***- Luftbild***

3.1. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Gemarkung Meimers:

Flurstück Nr.:

206/7 - teilweise,

207/57 - teilweise

207/56

207/55

206/3

206/4

206/5

206/6

221/12

221/13

221/11

221/14

222/3 teilweise

Abbildung 3- ***Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogener Bebauungsplans***

Das Plangebiet umfasst ca. 18.794 m² und wird begrenzt:

- im Nord - Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Nord - Westen durch Wohnbebauung
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Süd - Westen durch eine Gärtnerei.

Die durch das Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße wird nach den geltenden Richtlinien ausgebaut. Details werden in der Erschließungsplanung und dem Durchführungsvertrag geregelt.

Mit der Parzellierung der Flächen aus der Ursprungsplanung wurde der Geltungsbereich konkretisiert. Das heißt mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes ändern sich die Flächen der Ursprungsplanung nicht.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches der 1. Änderung erfolgt durch die Teilflächen der Flurstücke Nr. 206/7 und 207/57.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Investors.

Das Grundstück 222/3 befindet sich im Eigentum der Kommune und wird nicht erworben (Verkehrsfläche).

Abbildung 4- **Auszug aus dem Katasterplan**

3.3. Realnutzung des Plangebietes

Bauliche Nutzung

Die Grundstücke sind unbebaut. Sie werden gegenwärtig als Grünland und Ackerland genutzt. Gemäß Rechtskraftzeugnis vom April 2013 kann der Eigentümer die erworbene Fläche zur Bebauung nutzen.

Das Gebiet gehört zu den wenigen Bereichen in der Stadt, die auch ohne umfassende Neuordnung Potenziale für die Nutzung als Wohnbebauung aufweisen.

Die Nutzung vorhandener Baulücken und Brachflächen sowie Gebäudeleerstand wurden vor Beginn der Planung geprüft. Dies führte jedoch zu keinem positiven Ergebnis. Damit fiel die Entscheidung zur Angliederung des Baugebietes an eine derzeit nicht ausgebaute Erschließungsanlage.

Sonstiges

Im Plangebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche.

3.4. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Grundlage für das Planverfahren

Entsprechend dem Regionalplan für Südwestthüringen nimmt Bad Liebenstein eine Stelle als Grundversorgungsbereich Bad Liebenstein (Grundzentrum) – Stadt Bad Liebenstein sowie für die Gemeinden Schweina und Steinbach ein.[1]

Die Stadt Bad Liebenstein ist bestrebt die Wohnbedingungen zu verbessern, sowie Wohnsiedlungsflächen auszuweisen um die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung einzudämmen. Dafür sollen Baulandflächen in der Stadt Bad Liebenstein und deren eingemeindeten Gemeinden geschaffen werden. In dem Gemeindeteil Meimers ist eine Fläche vorhanden, die durch eine geordnete städtebauliche Planung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden kann. Der Ortsteil Meimers ist von ländlicher Prägung, und erfüllt seit mehreren Jahren die Wohnfunktion für den Ort.

Bad Liebenstein besitzt noch keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Mit dem Zusammenschluss der Gemeinden Schweina, Steinbach und Bad Liebenstein zur neuen Einheitsgemeinde „Stadt Bad Liebenstein“, ist geplant, einen gemeinsamen Flächennutzungsplanes aufzustellen. Bis zur Erstellung des FNP für das gesamte Gemeindegebiet wird ein zeitlicher Rahmen in Anspruch genommen, der ohne vorzeitigen Bebauungsplan die Bautätigkeiten stoppt. Dies wiederum hat die Abwanderung vieler junger Menschen zufolge. Um dem entgegen zu wirken soll der vorzeitige Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert sich das Entwicklungsziel für das Plangebiet dahingehend, dass der Planbereich zukünftig als Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB (Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung) liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

„... Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

[1] Regionalplan Südwestthüringen, Bekanntgabe der Genehmigungen 2011 und 2012

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln....“

Die Entwicklung des Plangebietes soll bedarfsorientiert erfolgen. Das heißt, die Bauflächen dienen der Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Bad Liebenstein. Ein Ausbau der Flächen erfolgt stufenweise nach Bedarf.

4. PLANINHALT

4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

In der Stadt Bad Liebenstein sind derzeit wenige ausgewiesene Wohnbauflächen verfügbar. Eine Bebauung kann nur über einzelne, schwer verfügbare Baulücken im Ort erfolgen.

Plangebiete, wie z.B. das seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplangebiet „Hinterm Röhgarten“ mit einer Fläche von ca. 6,9 ha ist nicht erschlossen und eine perspektivische Nutzung derzeit nicht absehbar. Durch die Stadt Bad Liebenstein wird gegenwärtig die Aufhebung der Planung geprüft.

Die Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen kann derzeit nicht realisiert werden.

Mit der Ausweisung des Baugebietes soll auf den Wohnflächenbedarf in der Stadt Bad Liebenstein reagiert werden.

Die räumliche Struktur soll so entwickelt werden, dass sie der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft förderlich ist. Um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, schließt sich das neuausgewiesene Baugebiet an die vorhandene Siedlungseinheit mit bestehender Erschließungsanlage an.

Abbildung 5 - Ursprungsplanung

Die Planung ist darauf ausgelegt, eine möglichst optimale Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten, ohne dabei die Belange des Umweltschutzes zu vernachlässigen. Dazu ist die Schaffung von Gebäuden mit jeweils 1-2 Wohneinheiten in attraktiven Einzel- und Doppelhäusern geplant. So kann ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Plangebiet wird wie folgt bezeichnet:

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2012 „Am Maikopf“ in Bad Liebenstein, Ortsteil Meimers“ – 1.Änderung

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung des Standortes. Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen nicht geändert.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde zur Planung erstellt.

4.2. Intention des Planes

Durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

4.3. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit planerisch möglich und sinnvoll, langfristig zu sichern und konfliktfrei zu kombinieren.

5. WESENTLICHER PLANINHALT

5.1. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Fläche wird als Wohnstandort festgeschrieben. Der Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung kann als Wohngebiet definiert werden.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat auch Auswirkung auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung.

In der Bauleitplanung wurde die Grundflächenzahl der baulichen Anlage festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Bebauungsdichte gering gehalten wird.

Auf die zulässige Grundflächenzahl ist nicht nur die Fläche des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück anzurechnen, sondern auch die Flächen aller oberirdischen Bauwerke (Nebenanlagen) sowie befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten).

Die zulässige Geschossflächenzahl ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Die Grundflächen solcher Geschosse die nicht zu den Vollgeschossen zählen werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Für das Bebauungsplangebiet erfolgen im Sinn einer ortsüblichen Bauweise folgende Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl für die Errichtung der Gebäude im Plangebietsbereich:

- Eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Eine maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufeld geregelt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig, welches durch eine Baugrenze begrenzt wird.

Die Baugrenze steuert die Platzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet.

5.1.4. Höhe und Stellung der baulichen Anlage

Würde auf eine Regelung der baulichen Höhenentwicklung verzichtet, wären zusätzliche Beeinträchtigungen der Freiraum- und Wohnqualität nicht ausgeschlossen. Daher wird folgende Höhenbeschränkung festgesetzt:

Die mittlere Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt 6,50 m

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene natürliche Geländeoberfläche gemäß eingetragene Höhenpunkte im jeweiligen Baufeld.

5.1.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine).

5.1.6. Verkehrsfläche

Art der Ausführung der Verkehrsfläche ist wie nachfolgend dargestellt erfolgt.

“.....

- *Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche erschlossen.*
- *Es werden keine Gehwege angeordnet.*
- *Es wird keine Wendestelle für größere Fahrzeuge angeordnet.*
- *Die Zu- und Abfahrt erfolgt in südwestlicher Richtung auf die K 88 und in nordöstlicher Richtung auf die „Bairodaer Straße“ (Gemeindestraße).*

- *Nutzung der vorh. Wegeführung im Gegenverkehr mit Zu- und Abfahrt jeweils auf die K 88*
- *Anordnung einer Fahrbahn mit einer Breite von 4,50 m*
- *Engstelle mit Fahrbahnbreite von 3,50 m im Bereich eines vorhandenen Großbaumes.*
- *Anordnung einer Ausweichstelle im Bereich des Hochpunktes; Die Fahrbahnbreite im Bereich der Ausweichstelle soll 5,50 m betragen*
- *Beidseitig entlang der Fahrbahn werden Rundborde angeordnet, diese dienen gleichsam zur Wasserführung.*
- *Zwischen Fahrbahnrand und Grundstücksgrenze (zur freien Flur hin) entsteht ein Grünstreifen, in welchem sich der bereits vorh. Baumbestand befindet …".*[2]

Innerhalb von Zufahrtsbereichen zu den späteren privaten Grundstücken wird der Grünstreifenbereich befestigt.

Die Erschließung der südwestlichen Grundstücke erfolgt über einen nicht öffentlichen Weg (Zufahrt). Die Zufahrt erhält eine Breite von 4,00 m um die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge zu gewähren.

Es ist eine Beschilderung vorzusehen, die über eine verkehrsrechtliche Anordnung dauerhaft sicherzustellen ist. Die Abstimmung dazu hat mit der Verkehrsbehörde im Landratsamt Wartburgkreis zu erfolgen.

Die Anbindung des Privatweges hat über eine Aufweitung der Fahrbahn an die Erschließungsanlage zu erfolgen.

5.2. Denkmalschutz

In dem Planbereich sind keine Bodenfunde / Bodendenkmale bekannt.

5.3. Verkehr

5.3.1. Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die verkehrstechnische Erschließung des ergänzten Plangebietes erfolgt über einen noch auszubauenden privaten Wohnweg, abzweigend von der ausgebauten Erschließungsanlage der bestehenden Straße „Maikopf".

5.4. Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

5.4.1. Abwasserbeseitigung

Der Standort befindet sich außerhalb von wasserwirtschaftlichen Schutz- bzw. Vorhaltegebieten.

Das Plangebiet wird derzeitig trink – und abwasserseitig erschlossen. Für die Ergänzungsfläche ist eine Erschließungsplanung zu erstellen. Anschlusspunkte für die Erschließung befinden sich, in Abhängigkeit

[2] Auszug aus einem Abstimmungsprotokoll zw. Straßenverkehrsbehörde, Stadtverwaltung und AG

der Erschließungsplanung, in der Anliegerstraße „Maikopf“. Die Planung und die Anschlusspunkte sind mit dem WVS abzustimmen und ein Erschließungsvertrag ist mit dem WVS[3] abzuschließen.

Bei der Erschließungsplanung ist das anfallende Außengebietswasser zu bedenken. Details sind in der Erschließungsplanung und den Durchführungsvertrag benannt.

5.4.2. Wasserversorgung

Es gelten die gleichen Angaben wie in Punkt 5.4.1 Abwasserbeseitigung genannt.

Zur Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min über einen Zeitraum von mind. 2. Std. zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 nicht unterschreiten.

5.4.3. Elektrotechnische Anlagen

In angrenzenden Grundstücken verlaufen Niederspannungskabel der Thüringer Energienetze.

Im Planbereich befinden sich keine Anlagen der Thüringer Energienetze.

5.4.4. Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen der Werraenergie bzw. der GASCADE.

5.4.5. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen.

5.4.6. Abfallwirtschaft

Gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG werden altlastverdächtige Flächen in einer bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt geführten Verdachtsflächendatei erfasst.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Planungsgebiet keine Objekte in der Verdachtsflächendatei der TLU geführt. Vorliegende Erkenntnisse über Altablagerungen und Altstandorte sind gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, in 07745 Jena, Prüssingstraße 25 mitzuteilen.

Während der Baudurchführung ist der Mutterboden zu sichern.

Es gelten die Hinweise aus der Stellungnahme des LRA WAK vom 03.12.2014.

[3] Wasser – und Abwasserverband Bad Salzungen

6. Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz

Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern. Das bei der Baumaßnahme anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Für die fachgerechte Zwischenlagerung von Mutterböden sind die Anforderungen der DIN 18915 und 19731 zu berücksichtigen. Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

*Abbildung 6 - **Auszug aus der Stellungnahme des LRA WAK vom 03.12.2014***

5.5. Grünflächen

Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Ausgleichbarkeit der unvermeidbaren Beeinträchtigungen liegt ein Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor.

Das Gebiet wird durch seine Nutzung als Wohngebiet geprägt.

5.6. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen.

Dachform und Dachneigung:

Für die Dächer von Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 0-45° zulässig.

Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer.

Grünordnerische Maßnahmen - Ursprungsplanung

Abbildung 7 - Ursprungsplanung des Bebauungsplanes

- Für jedes Baugrundstück ist ein Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen,
- Anlage einer ca. 5 m breiten freiwachsenden Flurholzhecke gemäß Planzeichnung.
- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei der Verwendung von diversen Pflastersteinen müssen mindestens 30% der Oberfläche wasserdurchlässig sein.
- Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind vollständig gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

Grünordnerische Maßnahmen - Erweiterungsfläche

- je 100 m² Baufläche (Grundstücksfläche x GRZ) ist ein Obstbaum in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen,
- Anlage einer ca. 5 m breiten freiwachsenden Flurholzhecke gemäß Planzeichnung.
- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei der Verwendung von diversen Pflastersteinen müssen mindestens 30% der Oberfläche wasserdurchlässig sein.
- Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind vollständig gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet hat durch die Grundstückseigentümer spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

5.7. Nachrichtliche Übernahme

5.7.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Naturpark „Thüringer Wald“. Das Vorhaben unterliegt aber diesbezüglich keinem Genehmigungserfordernis.

6. Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanverfahrens befindet sich angrenzend an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die über Festsetzungen umzusetzende Zielstellung besteht in der Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen. Somit wird durch die hier vorliegende Planung ein geringer Eingriff vorbereitet.

6.1. Die Bestandsbewertung hat ergeben

Die Bestandsbewertung bezieht sich ausschließlich auf die durch die 1. Änderung betroffenen Flächen. Der als Satzung beschlossenen Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleibt in der Eingriffs – Ausgleichsbilanz in der bestätigten Form bestehen und ist vollständig umzusetzen.

(Der Eingriffs - Ausgleichsbewertung liegt die „Eingriffsreglung in Thüringen Bilanzierungsmodell“ zugrunde)

Bewertung der Eingriffsflächen

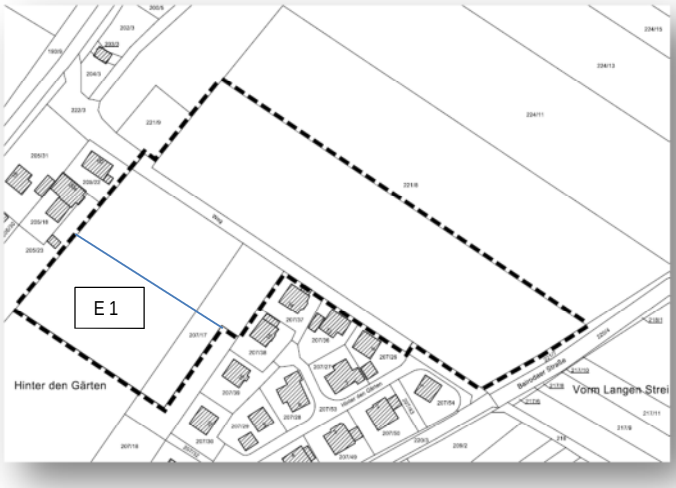
Eingriffsfläche	Flächengröße	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen-differenz	Flächen-äquivalent
		Biotoptyp	Bedeutungsstufen	Biotoptyp	Bedeutungsstufen	Eingriffsschwere	Wertverlust
	m²						
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
E 1	1.518	Gartenbaufläche (3.794 m² Baugrundstück x GRZ)	22	Wohnbaufläche	0	-22	-33.387
	1.518						-33.387

Katasterbestand zum 30.05.2017

Lageskizze Bestand

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Eingriffsfläche	Flächengröße	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen-differenz	Flächenäquivalent
		Biotoptyp	Bedeutungsstufen	Biotoptyp	Bedeutungsstufen	Aufwertung	Wertzuwachs
	m²						
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
A 1	436	Gartenbaufläche	22	Feldhecke	40	18	7.848
A 2	1500	Gartenbaufläche	22	Obstbaum (Fläche 10m x 10m)	40	18	27.000
	436						34.848



Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Eingriffsfläche	Flächengröße m²	Flächenäquivalent	Ausgleichsmaßnahmen zugeordneter Anteil	Flächenäquivalent	Begründung
E 1	1.518	-33.396	Feldhecke	7.848	1
			Obstbaum je 100 m² Baufläche	27.000	2
				34.848	

1 Der Eingriffsfläche E 1.wird die Anlage einer Flurholzhecke zugeordnet.
2 Der Eingriffsfläche E 1 wird die Pflanzung von 15 Obstbäumen je 100 m² Baufläche (Grundstücksfläche x GRZ) vollständig zugeordnet.

Lageskizze Eingriff- Ausgleich

6.2. Auswertung der Bewertung

Das gesamte Plangebiet stellt eine Freifläche dar, die zum Teil als Grünland und als Ackerfläche genutzt wird. Die Versieglung von Flächen erfolgt nur im Bereich der Errichtung der baulichen Anlage. Die nicht überbaubaren Flächen im Geltungsbereich sind als gestaltete Grünflächen herzurichten.
Zusätzlich zur Begrünung wird das Plangebiet durch einen Feldgehölzstreifen eingegrünt.
Darüber hinaus sind Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Hierdurch werden eine Verringerung der Bodenversiegelung und eine erhöhte Versickerung von Niederschlagswasser erreicht.
Die höchste Beeinträchtigungsintensität wird durch die Baumaßnahme auf die Landschaftsfaktoren Boden, Klima und Wasser wirken. Boden- und Grundwasserfunktionen können im Gebiet durch die Festsetzungen ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung der Klimafunktionen wird darüber hinaus durch umfangreiche Grünflächen und Pflanzungen kompensiert. Das Landschaftsbild wird durch die landschaftsgerechte Gestaltung weiterentwickelt.

Die Gegenüberstellung des Biotopwertes des Plangebietes vor und nach dem Eingriff ergibt den rechnerischen Ausgleich des Eingriffes.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind demgegenüber rechnerisch nicht erfassbar. Hier wird auf die aufgeführten diesbezüglichen Festsetzungen hingewiesen.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dienen zum einen dem Schutz der Baum- und Gehölzstrukturen, zum anderen der Gestaltung der Freiräume mit Bäumen sowie der landschaftlichen Eingliederung des Gebietes.

Für die ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt folgendes Pflanzgebot:

- für die Grundstück die zur Ursprungsplanung hinzugefügt werden ist ein Obstbaum je 100 m² Baufläche zu pflanzen,
- Anlage einer ca. 5 m breiten freiwachsenden Flurholzhecke.

Mittels dieses Pflanzgebotes kann relativ kurzfristig ein klarer und harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Gleichzeitig erhält die nahezu baum- und strauchlose nähere Umgebung durch das zu schaffende Landschaftselement eine optische Aufwertung. Auf die Funktion einer solchen Hecke als Lebensraum für diverse Vögel, Kleinsäuger und Insekten muss nicht gesondert hingewiesen werden.

Grundsätzlich sind zur Bepflanzung der Grundstücke ausschließlich standorttypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat durch die Grundstückseigentümer spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Bad Liebenstein / OT Meimers

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen nicht.

7.2. Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in die Abwägung der beachtlichen Belange eingestellt.

7.3. Bodenordnung und Grunderwerb

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht notwendig.

8. Zusammenfassende Erklärung

8.1. Ziel des Bebauungsplanverfahren

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

Hierzu sollen durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Bedingungen geschaffen werden.

8.2. Verfahrensablauf

18.05.2017	Änderungsbeschluss
18.05.2017	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
12.06.2017-13.07.2017	Offenlage der Entwurfsunterlagen

8.3. Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken hinsichtlich der Planung geäußert. Formelle Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/6929-0

Bad Salzungen, 17. August 2017