

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„WINKELACKER BÄRENFLECK“

STADT FRIEDRICHRODA / OT FINSTERBERGEN

BEGRÜNDUNG – VORENTWURF

Stand: April 2024

Planung: KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg

Grünordnung: KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer

Telefon: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Auftraggeber: Stadt Friedrichroda
Gartenstr. 9
99444 FRIEDRICHRODA

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. EINFÜHRUNG	1
1.1 Planungsanlass / planerische Zielstellung	1
1.2 Verfahrensablauf	2
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	2
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bebauungsplan "Winkelacker-Bärenfleck"	4
4. BESTANDSDARSTELLUNG	6
4.1 Lage	6
4.2 Topographie	7
4.3 Verkehrsanbindung.....	7
4.4 Eigentumsverhältnisse.....	7
5. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG	8
6.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht.....	8
6.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange	8
6.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung	8
6.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung.....	8
6.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung	8
7. UMWELTBERICHT	9
7.1 Einleitung.....	9
7.2 Beschreibung und Bewertung	10
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16
7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung).....	17
7.5 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
7.6 Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen und weiterer Handlungsbedarf	17
7.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung).....	17
7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	18
7.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)	18
7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
8. GRÜNORDNUNGSPLAN	18
8.1 Einleitung.....	18

8.2	Flächenbilanz	19
7.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
9.	QUELLEN.....	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild Plangebiet (unmaßstäblich) – Thüringen Viewer (entnommen: 15.03.2024).....	1
Abbildung 2:	Auszug aus dem regionalplan Mittelthüringen – unmaßstäblich.....	3
Abbildung 3:	Auszug FNP 2014 – unmaßstäblich.....	4
Abbildung 4:	Planung FNP Änderung – unmaßstäblich.....	4
Abbildung 5:	Auszug Plandarstellung rechtswirksame 1. Änderung (unmaßstäblich).....	5
Abbildung 6:	Auszug Plandarstellung Teilaufhebung (unmaßstäblich).....	5
Abbildung 7:	Folgenutzung nach Aufhebung des BP (unmaßstäblich).....	6

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Verfahren	2
Tabelle 2:	Gegenüberstellung FNP	4
Tabelle 3:	Gegenüberstellung Bestand und Planung zu betrachtender Schutzgüter im Zuge des Aufhebungsverfahrens.....	14
Tabelle 4:	Flächenbilanz.....	19

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass / planerische Zielstellung

Das Bebauungsplangebiet für das Wohngebiet „Winkelacker-Bärenfleck“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Finsterbergen der Stadt Friedrichroda, südlich der Tambacher Straße gelegen..

In einem ersten Bauabschnitt wurden 16 Bauplätze entlang der Bad Zwestener Straße mit Einfamilienhäusern bebaut. Damit sind in diesem Abschnitt alle Bebauungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Auf Grund der fehlenden Standortnachfrage wurde eine östlich dieser Bebauung gelegene Teilfläche in einem Teilaufhebungsverfahren zu Gunsten anderer Potenzialflächen aufgehoben.

Die westlich an die vorhandene Bebauung angrenzenden Planflächen wurden beibehalten. Eine Entwicklung als 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes war vorgesehen. Die Erschließung dieser Fläche sollte gemäß erkennbarem Bedarf vorgenommen werden. Eine Standortnachfrage entstand nicht. Des Weiteren stellt sich die Standortentwicklung aufgrund vorherrschender Eigentumsverhältnisse eher schwierig dar (mangelnde bis geringe Verkaufsbereitschaft). Der Bebauungsplan als solcher ist nicht realisierbar.

Planungsanlass bildete die gemeindliche Absicht den Bebauungsplan zu Gunsten anderer, umsetzungsfähiger Standortentwicklungen aufzuheben.

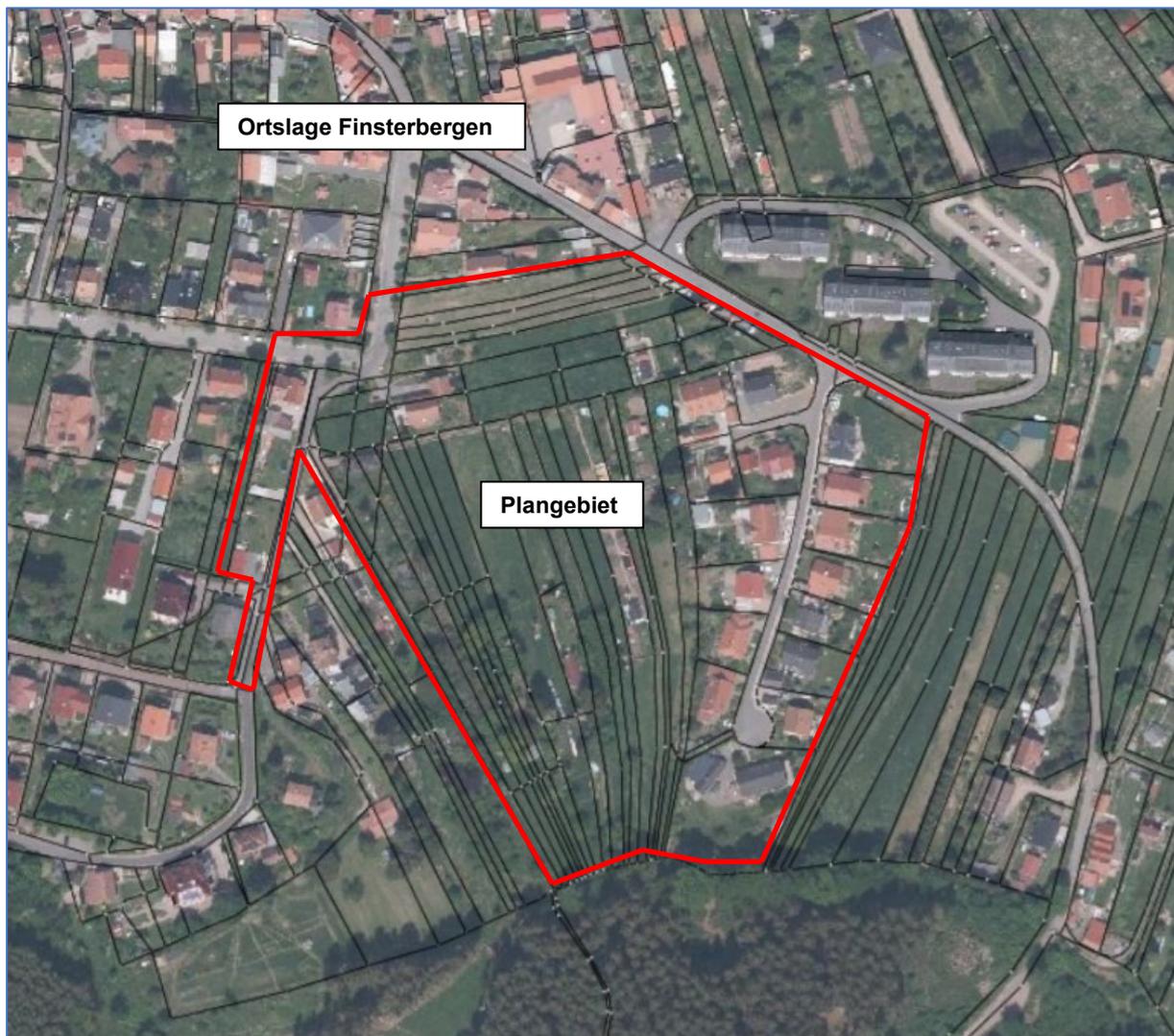


Abbildung 1: Luftbild Plangebiet (unmaßstäblich) – Thüringen Viewer (entnommen: 15.03.2024)

1.2 Verfahrensablauf

Der rechtskräftige Bebauungsplan der 1. Änderung, der nach der Teilaufhebung verblieben ist, mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen stellt die Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes dar. Er wird vollständig aufgehoben.

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgte mit Beschluss der Stadt Friedrichroda vom **27.10.2021**.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden durchgeführt.

Tabelle 1: Verfahren

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

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Finsterbergen:

Flur 5: - Flurstücke 1273/2 (teilweise); 1276/23 (teilweise), 1278/11-13, 1279/5, 1279/3 (teilweise), 1280/1-5

Flur 3: - Flurstücke: 1290/4 (teilweise), 1292/1-4, 1294/2-7, 1295/2-5, 1296/2-5, 1297/1-3, 1298/1-3, 1299/1-3, 1300/1, 1300/2, 1301/2-4, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308/1, 1308/2, 1310/1, 1310/2, 1313/2-10, 1313/12, 1319/4-13, 1339/3 (teilweise), 1385/3-8, 1386/3-5, 1386/7, 1386/8, 1387/2-12, 1388/2, 1388/3, 1388/5, 1390/1, 1390/2, 1391/1, 1391/2, 1392/1-4, 1393/3-6

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 4,16 ha.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

Friedrichroda wurde als Grundzentrum eingestuft.

In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere

- Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion,

- Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- regionale Verkehrsknotenfunktion,
- primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.

Friedrichroda wird dem Mittelzentralen Funktionsraum Gotha zugeordnet.

Gemäß Leitvorstellung des Landesentwicklungsplanes soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Es gilt, die ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden.

Unter Beachtung dieser genannten Aspekte und der tatsächlichen Nachfrage am Standort erfolgt eine Reduzierung der Wohnbaufläche „Winkelacker – Bärenfleck“.

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)

Die Stadt Friedrichroda wird als Grundzentrum eingestuft. Der Grundversorgungsbereich Friedrichroda umfasst die Stadt Friedrichroda sowie die Gemeinde Leinatal.

Die Stadt Friedrichroda mit ihren Ortsteilen wird dem Ländlichen Raum zugeordnet.

Die B 88, die durch Friedrichroda führt, wird als überregional bedeutsame Straßenverbindung eingestuft.

Östlich der Ortslage Finsterbergen befindet sich ein Vorranggebiet Freiraumsicherung. Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen.

Des Weiteren befindet sich die Stadt Friedrichroda sowie der Ortsteil Finsterbergen und damit verbunden das Aufhebungsgebiet im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“. Friedrichroda selbst ist als regional bedeutsamer Tourismusort erfasst.

Die Aufhebungsfläche selbst ist teilweise als unbeplante "weiße" Fläche und teilweise als Siedlungsfläche dargestellt.

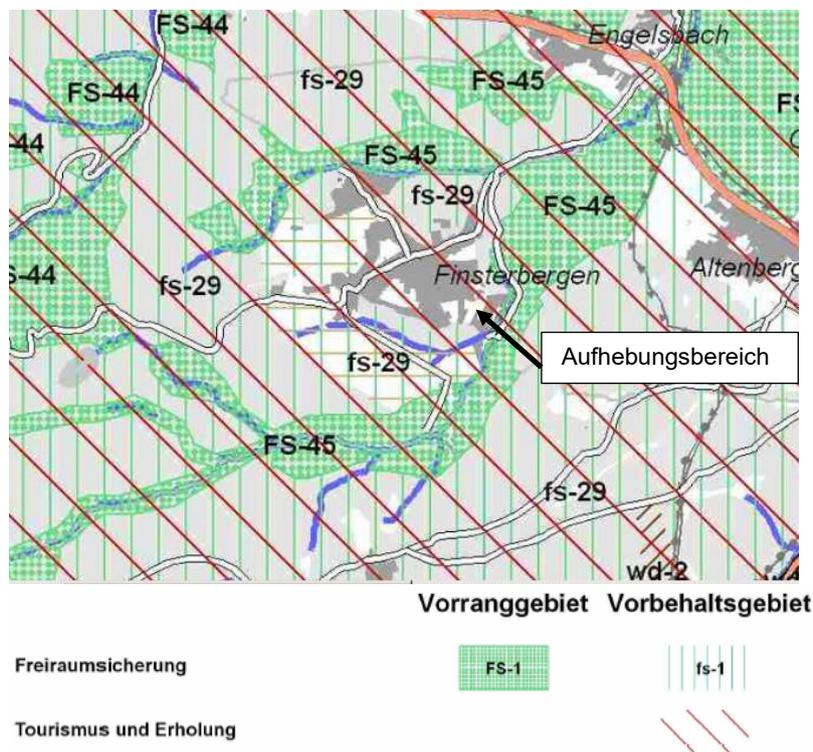


Abbildung 2: Auszug aus dem regionalplan Mittelthüringen – unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedrichroda verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2014 durchgeführt und mit Bekanntmachung der fiktiven Genehmigung rechtswirksam.

Die von der Stadt Friedrichroda am 30. November 2023 (Beschluss-Nr.: STR/VII/2023/098) beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: vorhabenbezogener B-Plan "Pfadfinderranch Grünes Tal" / OT Friedrichroda) wurde auf der Grundlage von § 6 Abs. 1 und 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 1, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 1 Nr. 221) genehmigt und trat mit Bekanntmachung in Kraft.

Der Bereich der Aufhebung ist teilweise als landwirtschaftliche Fläche und teilweise als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Planung (Aufhebung) wird somit teilweise gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Perspektivisch ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gem. beabsichtigter Folgenutzung nach Aufhebung des BP erforderlich. Diese Änderung der Plandarstellung wird in ein Änderungsverfahren integriert, welches einige Anpassungen beinhaltet. Dieses Änderungsverfahren wird zeitnah angestrebt. Nachfolgend ist die beabsichtigte Flächendarstellung aufgezeigt.

Tabelle 2: Gegenüberstellung FNP

Darstellung rechtswirksamer FNP

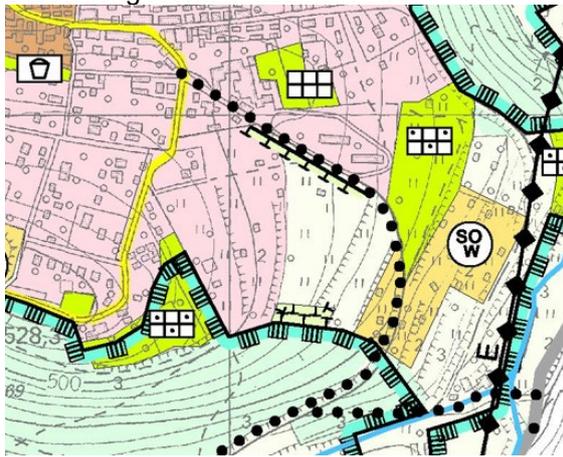


Abbildung 3: Auszug FNP 2014 – unmaßstäblich

Im rechtswirksamen FNP ist der Aufhebungsbe-
reich teilweise als Wohnbaufläche und teilweise
als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auf
Grund eines Übertragungsfehlers ist die Flächen-
darstellung ungenau.

Darstellung FNP – Änderung



Abbildung 4: Planung FNP Änderung – unmaßstäblich

Im Rahmen der FNP-Änderung wird die Folge-
nutzung nach Aufhebung des Bebauungsplanes
dargestellt (anteilig Wohnbaufläche, landwirt-
schaftliche Fläche und sonstige Gärten).

3.3 Bebauungsplan "Winkelacker-Bärenfleck"

Im Jahr 1992 wurde für das Wohngebiet "Winkelacker-Bärenfleck" ein Wohngebiet bauplanerisch fest-
gesetzt. Die Genehmigung erfolgte unter AZ: 250.513-GTH-12-WA. Im Jahr 1999 wurde die 1. Ände-
rung des Planes beschlossen. Diese beinhaltete eine Anpassung des Erschließungssystems und wurde
im Jahr 2000 (AZ: 210-4621.20-GTH-017 WA „Winkelacker“ (1.Ä)) genehmigt.

Mit dem Bebauungsplan Winkelacker-Bärenfleck wurden die bauplanerischen Voraussetzungen für die
Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan umfasst der Aufhebungsbereich Baufelder (überbaubare Flä-
chen), 4 öffentlichen Grünflächen (z.B. ein Spielplatz), Verkehrsflächen und eine kleine Versorgungs-
fläche, Parkplätze sowie Pflanzflächen.

Im ersten Bauabschnitt entlang der Bad Zwestener Straße wurden 16 Einfamilienhäuser realisiert. Ein weiteres Gebäude wurde an der Verkehrsfläche Hoher Winkel errichtet. Das Erschließungssystem wurde lediglich in Form der Bad Zwestener Straße errichtet. Ein Teil der Parkplätze an der Tambacher Straße wurden ebenfalls realisiert

bisherige Darstellungen im rechtswirksamen Bebauungsplan

Bebauungsplan

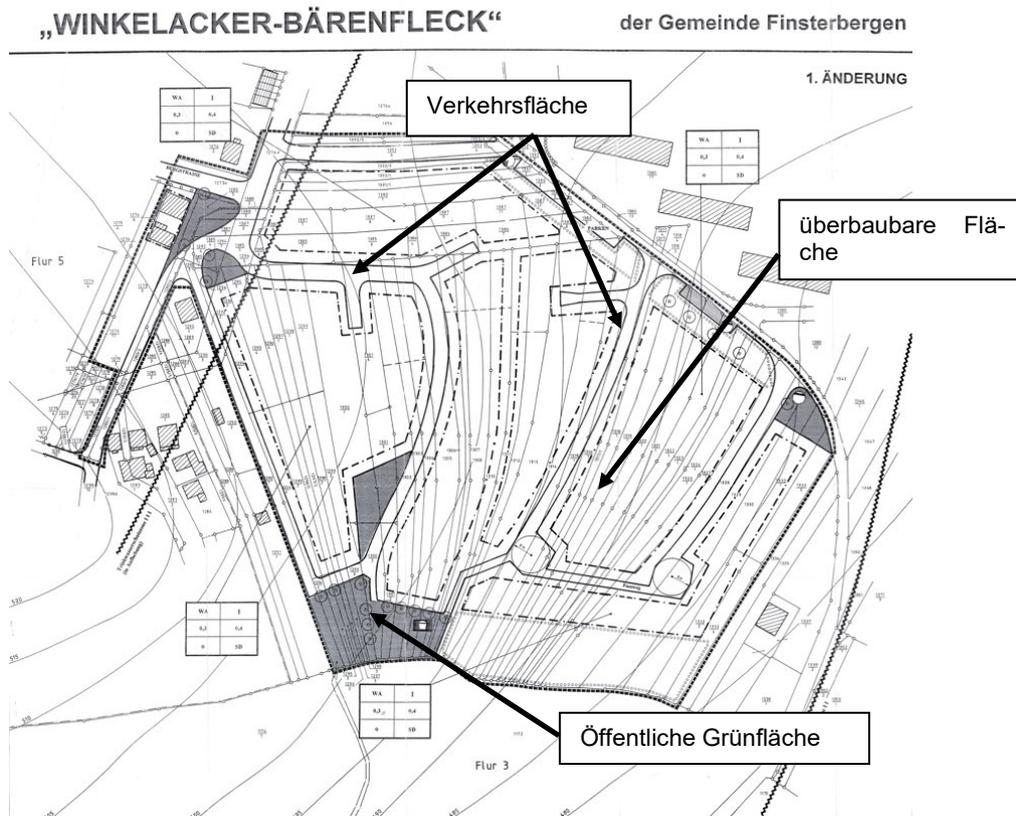


Abbildung 5: Auszug Plandarstellung rechtswirksame 1. Änderung (unmaßstäblich)

Teilaufhebung

Im Jahr 2017 wurde eine Teilaufhebung des WA "Winkelacker-Bärenfleck" durchgeführt. Mit Bekanntmachung vom 17.07.2020 trat die Teilaufhebung in Kraft. Im Rahmen dieser Teilaufhebung wurde eine Fläche östlich der Bebauung entlang der Bad Zwestener Straße aufgehoben.

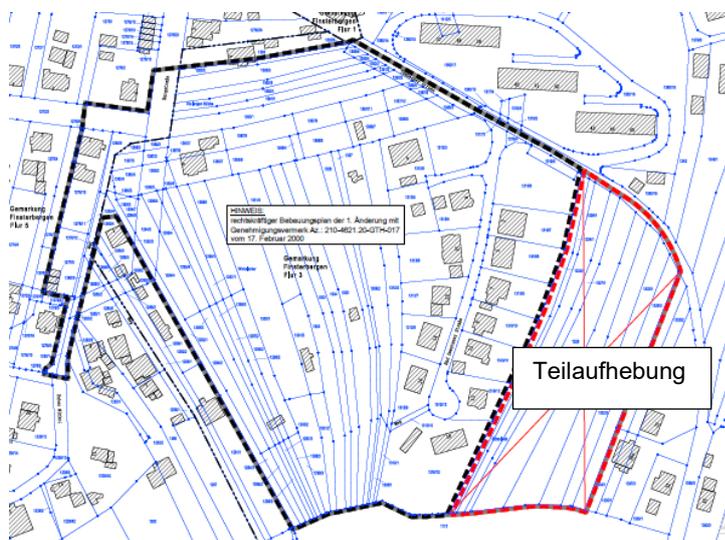


Abbildung 6: Auszug Plandarstellung Teilaufhebung (unmaßstäblich)

Mittels Teilaufhebung wird der Bereich seiner derzeitigen Nutzung zugeführt (landwirtschaftliche Fläche) und sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben.

Aufhebungsbereich

Die Aufhebungsfläche unterliegt künftig drei Folgenutzungen:

- Wohnbaufläche
- landwirtschaftliche Fläche
- sonstige Gärten

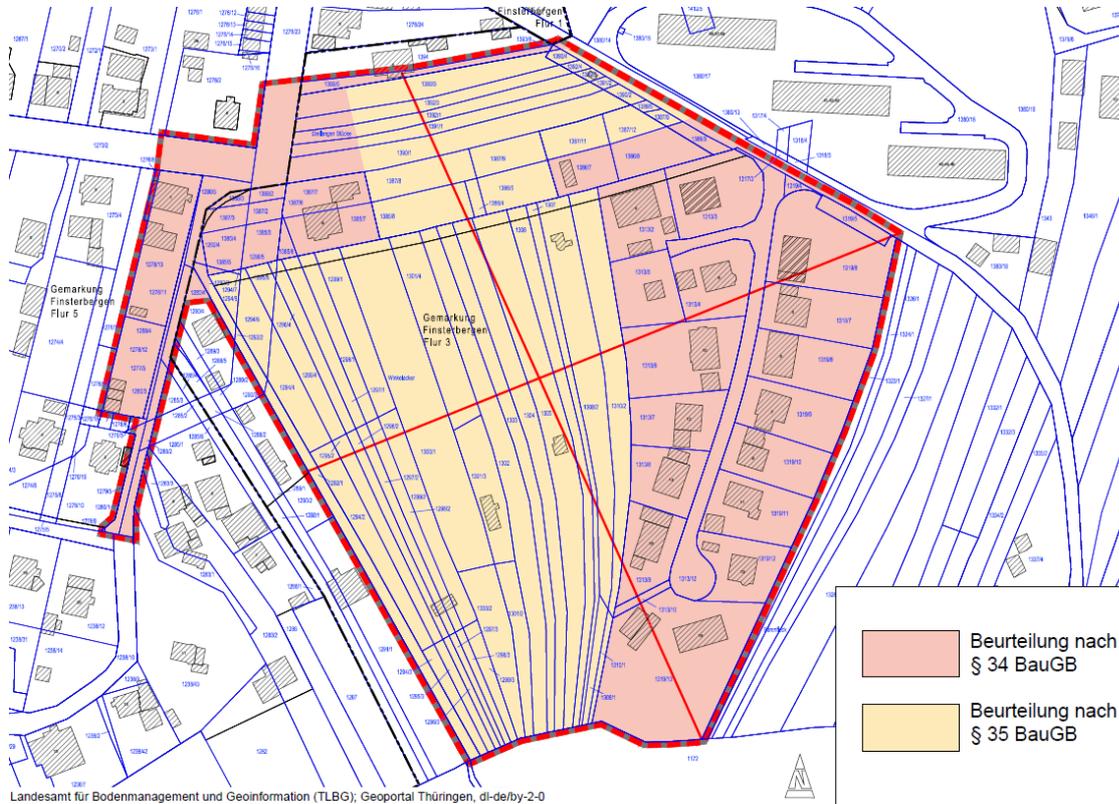


Abbildung 7: Folgenutzung nach Aufhebung des BP (unmaßstäblich)

Bei der Wohnbaufläche handelt es sich um einen vollständig bebauten Bereich. Die Bauvorhaben wurden gemäß den Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes realisiert und setzen die vorhandene Siedlungsstruktur fort. Auf Grund der Einheitlichkeit der Bebauung können künftige Veränderungen bzw. ein noch möglicher Lückenschluss nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Ein Verbleib des bereits vollständig belegten Gebietes im B-Plangebiet ist nicht mehr erforderlich. Die Regelungsvorgaben des § 34 BauGB können wirksam angewandt werden.

Mittels Teilaufhebung wird der Bereich seiner derzeitigen Nutzung (Wohnbaufläche mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes) zugeführt. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aufgehoben

Bei der Restfläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die sich als landwirtschaftliche Fläche (hauptsächlich Grünland) und sonstige Gärten präsentiert. Mittels Aufhebung wird der Bereich seiner derzeitigen Nutzung (landwirtschaftliche Fläche) wieder zugeführt. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aufgehoben. Die Fläche präsentiert sich künftig als Außenbereichsfläche. Die Beurteilung der Fläche erfolgt künftig gemäß § 35 BauGB beurteilt werden.

4. BESTANDSDARSTELLUNG

4.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet "Winkelacker-Bärenfleck" befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Finsterbergen.

Der Aufhebungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden bebaute Ortslage"
- Osten Grünland (landwirtschaftliche Fläche), Wochenendhausbebauung, Wohnbebauung
- Süden Wald
- Westen bebaute Ortslage

4.2 Topographie

Die Aufhebungsfläche weist in nördlicher Richtung ein leichtes Gefälle auf, mit einem Höhenunterschied von insgesamt ca. 3 - 4 m auf einer Länge von etwa 180 m. In Ost-Westrichtung ist ein Höhenunterschied von ca. 13 m über eine Länge von ca. 210 m zu verzeichnen.

4.3 Verkehrsanbindung

Der Aufhebungsbereich ist über die nördlich angrenzende Tambacher Straße sowie über die westlich angrenzenden Bergstraße und Hoher Winkel an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der bereits bebaute Bereich ist über die Bad Zwestener Straße erschlossen.

Bei den genannten Verkehrsflächen handelt es sich um bestehende, bereits realisierte Verkehrsflächen. Diese bleibt nach Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Der Flächen des Aufhebungsbereiches befinden sich im Privateigentum bzw. im städtischen Eigentum (Verkehrsflächen).

5. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Baufläche wurde als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Vorhaben gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl wurde mit von 0,3 definiert. Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen bestimmt. Der Bebauungsplan sieht eine offen Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer Eingeschossigkeit vor.

Garagen und Stellplätze sind 3,00 m von der Verkehrsfläche zurück zu setzen. Zufahrten und Stellplätze sind mit durchlässigen Materialien (Ökopflaster, wassergebundene Decke usw.) zu gestalten. Die Straßen sind als Mischverkehrsflächen zu realisieren.

Ergänzend wurden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Realisierung von Satteldächern mit Tonziegeln und betondachsteinen in den Farben naturrot und rotbraun; Dachneigung 35° bis 45°
- - Festsetzung zur Fassadengestaltung (Ausschluss von Glasbausteinen, ungleiche Farbtöne an den Putzaußenflächen)
- Festsetzung zu Einfriedungen (Höhe, Material)
- Zulässigkeit von Geländeterrassierungen bis 0,70 m
- - Definition der OKF Erdgeschoss zur Straße

Zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung setzt der Bebauungsplan Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen und Heckenpflanzungen auf den Grundstücken sowie eine Begrünung von Garagen und Carports fest.

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Die Erschließungsstraße Bad Zwestener Straße mit begleitender Bebauung wurde gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes realisiert.

6. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

6.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Winkelacker-Bärenfleck“ werden die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Rechtliche Rahmenbedingungen zur Realisierung von Bauvorhaben existieren in Form der Vorgaben nach § 34 BauGB in den Bereichen, die dem Innenbereich zugeordnet werden. Die relative Einheitlichkeit der realisierten Bebauung lässt diese Vorgehensweise zu.

Die realisierten Gebäude im Geltungsbereich sind gemäß gültigen Planungsrecht entstanden.

6.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange

Die vorhandenen Grünstrukturen sowie die bereits auf den Grundstücken realisierten Maßnahmen bleiben erhalten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt (siehe Pkt. 6 der Begründung).

6.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung

Die vorhandene Erschließungsstraßen (Bad Zwestener Straße, Bergstraße Hoher Winkel) bleiben bestehen. Sie dienen weiterhin der Erschließung der realisierten Bebauung.

Die im Zuge der Erschließung des Plangebietes vorgesehenen und bisher noch nicht realisierten Erschließungsstraßen entfallen.

6.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung

Das aufzuhebende Plangebiet ist in den bebauten Bereichen bzw. in den nach § 34 BauGB noch zu bebauenden Bereichen voll erschlossen. Die innerhalb der Verkehrsflächen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben erhalten.

Alle weiteren, durch die Ursprungsplanung vorgesehenen, Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung entfallen durch die Aufhebung.

6.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung

Entschädigungsansprüche:

Es wird auf die Entschädigungsansprüche durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und der zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB hingewiesen.

Nach § 42 Abs. 2 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstückes wegen Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung nur, wenn sie innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Der Bebauungsplan ist 2000 in Kraft getreten, somit ist diese Frist bereits im Jahr 2007 abgelaufen.

Darüber hinaus bestehen Entschädigungsansprüche gem. § 42 Abs. 3 BauGB nur, wenn durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung die ausgeübte Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. sind bebaut. Diese Nutzung kann auch zukünftig aufrechterhalten werden. Die bisher realisierten Gebäude können dem Innenbereich zugeordnet werden (Siedlung eines gewissen Gewichtes, Bauungszusammenhang ist gegeben).

Damit kann die Stadt Friedrichroda den Bebauungsplan entschädigungslos aufheben.

7. UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

Finsterbergen ist seit 2007 ein Ortsteil der Stadt Friedrichroda im thüringischen Landkreis Gotha und liegt im Naturpark „Thüringer Wald“. Der Ort befindet sich südöstlich der Stadt (Entfernung ca. 7 km), in einem grünen Seitental eingebettet und auf einer Höhe von ca. 477 m.

Am südöstlichen Ortsrand von Finsterbergen befindet sich das B-Plangebiet für das Wohngebiet „Winkelacker – Bärenfleck“. Gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan ist die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes festgeschrieben.

Für den Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt ein Teilaufhebungsverfahren mit Gebietsreduzierung durchgeführt. Nachdem die letzten Jahre gezeigt haben, dass der Standort als Wohnbaufläche nicht interessant ist (keine Standortnachfrage) und sich auch die Gebietserschließung aufgrund der Eigentumsstruktur als schwierig erweist, ist nun eine Aufhebung des Bebauungsplanes vorgesehen. Ziel der Aufhebung ist, dass sich mit der Aufhebung an den tatsächlichen Wohnraumbedarf der Stadt Friedrichroda und damit verbunden geeigneter Standorte angepasst wird und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung auch künftig bestehen bleibt.

KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Winkelacker - Bärenfleck" war es Flächen zur Ansiedlung von Wohnbebauung im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Die dafür erforderliche Infrastruktur sollte ausgebaut werden. Da jedoch ein Großteil des Plangebietes bis heute weder erschlossen noch bebaut ist und eine entsprechende Nachfrage für diesen Bereich nicht existiert, soll eine Aufhebung realisiert werden. Die verbleibende, unbebaute Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Die bebaute Fläche wird dem Innenbereich zugeordnet.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden alle Festsetzungen aufgehoben. Die Fläche ist künftig teilweise dem Innenbereich gem. § 34 BauGB und der landwirtschaftlichen Fläche und damit verbunden dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Bestandteil des Planverfahrens zur Aufhebung ist der Umweltbericht, in dem nach der Analyse des Bestandes, die Auswirkungen durch die Aufhebung ermittelt werden und gegebenenfalls Maßnahmen erörtert werden.

ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan auch bei einer Aufhebung eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert. Auch im Zuge einer Planaufhebung ist zu prüfen, ob durch die Aufhebung noch Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben und kompensiert werden müssen. In der Regel entfallen bei einer Planaufhebung jedoch die ursprünglich geplanten Eingriffe.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ergibt.

7.2 Beschreibung und Bewertung

METHODIK

Der **Untersuchungsraum** des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich der Aufhebungsfläche des Bebauungsplanes. Der Betrachtungsraum umfasst dabei das Plangebiet mit seiner Flächengröße von 4,16 ha sowie dessen nähere Umgebung, wenn Auswirkungen darüber hinaus (möglicher Einwirkungsbereich) möglich sind.

Zur **Beschreibung** der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes schutzgutbezogen erfasst. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ bzw. über die entsprechenden Bedeutungsskalen. Für die Beurteilung der Biotope wird die Anleitung zur Bewertung der Biotypen Thüringens (TMLNU 1999) angewandt.

Die **Ermittlung der Umweltauswirkungen** bzw. der Beeinträchtigung infolge des Eingriffes erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ.

Die **Datengrundlage** bildet der genehmigte Bebauungsplan von 2000. Bestandteil des Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Winkelacker - Bärenfleck" waren grünordnerische Festsetzungen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes war gemäß Baurecht im Jahr 2000 nicht erforderlich. Die damalige Planung beinhaltete die Festsetzung der Fläche zum Wohngebiet, mit der erforderlichen Erschließung, der ergänzenden Eingrünung des Geländes sowie der ausgleichenden Pflanzung. Es wurden Ersatzmaßnahmen vorgesehen, um möglichen Auswirkungen, im Falle einer Bebauung und Erschließung der Fläche, zu kompensieren.

Bepflanzungsmaßnahmen wurden auf den bebauten Grundstücken realisiert.

Da die aufzuhebende B-Planfläche jedoch nur anteilig bebaut und erschlossen ist, sind nicht alle damals vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen realisiert worden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nun um eine vollständige Aufhebung des B-Planes mit seinen Festsetzungen. Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Festsetzung zum Wohngebiet möglich gewesen wären, erfolgen nicht mehr.

Mittels der Umweltprüfung ist somit zu prüfen und darzulegen, dass das geplante Aufhebungsverfahren keine Auswirkungen auf den in der Bestandsbeschreibung erläuterten Umweltzustand nehmen wird.

Alle Quellen sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS

Tabelle 3: Gegenüberstellung Bestand und Planung zu betrachtender Schutzgüter im Zuge des Aufhebungsverfahrens

Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Schutzgut Fläche
Bestandsbeschreibung: festgesetztes Wohngebiet ¹⁾ (rechtskräftiger Stand) unter Berücksichtigung des derzeitigen tatsächlichen Zustandes²⁾							
<p>Vorhandener BP mit Festsetzung als Wohngebiet Winkelacker – Bärenfleck, jedoch nur teilweise realisiert. Anteilig sind noch Gärten und landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen vorhanden.</p>	<p>Siedungsklima, versiegelte Fläche, Gärten und Gehölzpflanzungen mit lokaler klimatischer Ausgleichsfunktion, siedlungstypische Emissionen</p> <p>Südliche Waldfläche wirkt als Frischluftproduzent und Luftfilter.</p> <p>Bebauung nur teilweise realisiert. Noch vorhandene Offenlandflächen weisen Kaltluftentstehungsfunktionen auf</p>	<p>Wohngebiet liegt im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“</p> <p>Wohnbebauung mit Erschließung und Zufahrtsstraße am Ortsrand. In Umgebung Gärten, Grünland, Gehölze, Fichtenwald vorhanden.</p> <p>Bebauung nur teilweise realisiert. Gehölze, Gärten und Grünland bilden den Ortsrand.</p>	<p>Keine Kulturgüter bekannt.</p> <p>Bisher noch unbebaute Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt (Sachgut)</p>	<p>Geologisch vorherrschend sind Gesteine des Oberen Rotliegendes, hier Finsterbergen-Konglomerat und Tambach-Sandstein. Als Bodentyp kommt Sandiger Lehm, steinig (Rotliegendesedimente) (r1) vor. (TLUBN 2024)</p> <p>Böden weisen anthropogene Überprägung auf durch Wohngebiet und Verkehrsflächen</p>	<p>Flächen sind Teil des Einzugsgebietes des OWK „Obere Hörsel mit Leina“ (Vorfluter südlich/östlich des Plangebietes).</p> <p>Flächen liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten im Bereich eines Kluft-silikatische Grundwasserleiters im GWK „Oberhofer Mulde-Werra“. Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sehr gering (stark durchlässige Gesteine). GW-Neubildung mit 175-200mm/a vergleichsweise hoch (TLUBN Kartendienst 2024 & TLUBN Umwelt Regional 2024). Im Siedlungsbereich durch Versiegelung etc. vorbelastet.</p>	<p>Siedlungsgebiet mit Verkehrsflächen, Grünflächen, Gehölzen.</p> <p>Bebauung nur teilweise realisiert.</p> <p>Gärten der bereits bebauten Grundstücke sowie bislang nicht bebaute Flächen mit Grünland, Gärten und Gehölzen weisen Lebensraumfunktionen für u.a. Vögel und Fledermäuse auf.</p>	<p>Gesamtfläche: 4,16 ha</p> <p>Davon:</p> <p>Verkehrsfläche Wohngebiet</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Erschließung und Bebauung nur anteilig realisiert, bisher unbebaute Fläche werden als Gärten oder landwirtschaftliche Fläche genutzt.</p>
<p>Bedeutung: sehr hoch ¹⁾ mittel-hoch ²⁾</p>	<p>Bedeutung: gering ¹⁾ mittel ²⁾</p>	<p>Bedeutung: gering ¹⁾ mittel ²⁾</p>	<p>Bedeutung: gering ¹⁾ mittel ²⁾</p>	<p>Bedeutung: gering ¹⁾ mittel ²⁾</p>	<p>Bedeutung: gering ¹⁾ mittel ²⁾</p>	<p>Bedeutung: gering ¹⁾ mittel ²⁾</p>	<p>Bedeutung: gering ¹⁾ gering ²⁾</p>

Schutzgut Mensch	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft	Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Schutzgut Fläche
Planung: Aufhebung des Bebauungsplanes – Erhaltung unbebauter Landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünland) und Gärten im Außenbereich, Realisierte Bebauung bleibt als Innenbereich nach § 34 BauGB erhalten - (Prognose bei Durchführung der Aufhebung)							
Aufhebung des festgesetzten Wohngebietes „Winkelacker – Bärenfleck“. Keine weitere Bebauung möglich, aber auch nicht nachgefragt. Bestandsbebauung bleibt erhalten (als Innenbereich). Erhalt der Gärten und Offenlandflächen am Ortsrand (z.T. Erholung).	Keine weitere Bebauung der noch vorhandenen kaltluftproduzierenden Flächen analog dem momentanen Zustand. Bestandsbebauung bleibt erhalten.	Derzeitiger Nutzungszustand wird durch Aufhebungsverfahren nicht verändert. Eingegrünter Ortsrand bleibt bestehen, keine vollständige Bebauung, aber auch überwiegend keine der ursprünglichen Begrünungsmaßnahmen realisiert (außer Grundstücksbepflanzungen in den bebauten Bereichen).	Keine Betroffenheit (Kulturgüter) Erhalt landwirtschaftlicher Fläche (Sachgut)	Derzeitiger Nutzungszustand wird durch Aufhebungsverfahren nicht verändert. Bisher unversiegelte Böden mit noch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen bleiben erhalten.	Derzeitiger Nutzungszustand wird durch Aufhebungsverfahren nicht verändert. Durch Ausschluss der weiteren Bebauung wird die Beeinträchtigung von Grundwasserneubildungsrate und Oberflächenabfluss minimiert (verbleibt nur für bereits bebaute Flächen bestehen).	Keine weitere Beeinträchtigung der Flora und Fauna, aktueller Flächenzustand bleibt bestehen.	Gesamtfläche des aufzuhebenden B-Planes: 4,16 ha Zukünftige Nutzung: Unbebaute Flächen z.T. landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) sowie Gärten und sonstige Grünflächen am Ortsrand Bereits bebaute Flächen: Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Auswirkungen: gering	Auswirkungen: gering	Auswirkungen: gering	Auswirkungen: gering	Auswirkungen: gering	Auswirkungen: gering	Auswirkungen: gering	Auswirkungen: gering

- 1) Bewertung der Ursprungsplanung (Planflächen 1999, wenn diese vollständig realisiert wären)
- 2) Bewertung des derzeitigen Bestandes (Flächenzustand 2024, Bebauung nur teilweise realisiert)

WECHSELWIRKUNGEN

Aufgrund der fehlenden Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden sich keine negativen Wechselwirkungen entwickeln.

SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser

Abfälle

Für die allgemeine Entsorgung von Abfällen ist die Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Gotha Land zuständig. Auf den bereits bebauten Grundstücken werden die erforderlichen Entsorgungsbehälter bereits bereitgestellt. Die Verkehrsflächen wurden so realisiert, dass ein Anfahren der bebauten Grundstücke durch die Entsorgungsfahrzeuge möglich ist.

Im OT Finsterbergen existieren Sammelcontainerstellplätze.

Abwasser

Eine Erschließung der im Gebiet vorhandenen Bebauung und der gem. § 34 BauGB im Rahmen von Lückenschließungen noch möglichen Bebauung ist vorhanden bzw. kann an die Erfordernisse künftiger Einzelvorhaben im Innenbereich angepasst werden.

Für die abwasserseitige Entsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Schilfwasser-Leina zuständig.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Erneuerbarer Energien

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes ermöglichen die Realisierung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Künftig sind die Möglichkeiten gemäß den Zulässigkeiten des BauGB auch weiterhin gegeben.

Sparsame/ Effiziente Energienutzung

Aussagen zur sparsamen/ effizienten Energienutzung sind im Zuge der Aufhebung obsolet. Die Vorgaben des GEG-Gesetzes sind im Rahmen künftiger Sanierungsmaßnahmen bzw. bei Neubebauungen zu beachten.

Das Gebäudeenergiegesetz regelt energetische Anforderungen an Gebäude, die GEG-Novellierung sieht Umstieg auf erneuerbare Energien vor. Diese Gesetzlichkeiten gelten unabhängig der Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Im Zuge der vorgesehenen Planaufhebung entstehen keine neuen Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Nichtdurchführung der Aufhebung des B-Planes

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung des B-Planes würden die ursprünglichen Festsetzungen bestehen bleiben.

Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Plangebiet sind keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts vorhanden und für die Aufhebung des B-Planes auch nicht relevant

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Finsterbergen ist ein anerkannter heilklimatischer Kurort und zeichnet sich besonders durch seinen umgebenden Naturraum mit dem einzigartigen Heilklima aus. Vor diesem Hintergrund gilt es alles zum Erhalt der Luftqualität zu tun. Mit der Aufhebung wird eine weitere Flächenversiegelung mit zusätzlichen Bauplätzen vermieden, in deren Ergebnis ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstanden wäre.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

➤ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Aufhebung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also **ohne Aufhebung** des Bebauungsplanes.

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin die getroffenen Festsetzungen des B-Planes bestehen. D.h. es wäre auch weiterhin eine Bebauung und Erschließung der verbleibenden Fläche möglich.

Das Wohngebiet „Winkelacker – Bärenfleck“ ist zur Bebauung ausgewiesen. Bis 2016 haben sich nur wenige Bauherren angesiedelt. Das Wohngebiet ist zu ca. 30 % ausgelastet. Eine Nachfragesituation ist auch heute nicht gegeben. Das Bebauungsplangebiet wird nicht weiter als Wohnfläche favorisiert und soll zu Gunsten anderer Standorte im Kernort Friedrichroda (z.B. Ergänzung BP Rosenau um eine Bauzeile) aufgehoben werden.

➤ **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplanes)**

Wird der B-Plan für das Wohngebiet "Winkelacker - Bärenfleck" aufgehoben, so erlöschen alle damit verbundenen Festsetzungen. Eine Wohnbebauung wäre demnach auf dieser Fläche nicht mehr möglich. Eine Teilfläche wird, wie bisher, landwirtschaftlich genutzt. Die jetzige ökologische Qualität dieser betroffenen Fläche bleibt erhalten. Der bebaute Bereich wird dem Innenbereich zugeordnet und in bleibt in seiner bisherigen Nutzung und Funktionalität bestehen.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Standortalternativen bzw. Bedarfsalternativen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelt. Die Wohnbauflächenausweisung soll künftig im Kernort Friedrichroda (Rosenau II) bzw. an anderen geeigneten Standorten erfolgen.

Damit steht der Stadt Friedrichroda ausreichend Entwicklungspotential zur Verfügung.

7.5 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Da es in Folge der Aufhebung des B-Plangebietes zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft kommen wird, sind Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

7.6 Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen und weiterer Handlungsbedarf

Der Untersuchungsraum wird vorwiegend geprägt durch die ackerbaulich genutzte Fläche. Es bestehen bereits Vorbelastungen und zukünftige Auswirkungen auf alle Schutzgüter werden durch die Aufhebung nicht resultieren.

Die Aufhebungsfläche ist bis zum heutigen Tage teilweise erschlossen und baulich entwickelt, teilweise unbebaut und landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Es besteht seit der Realisierung des 1. Bauabschnittes entlang der Bad Zwestener Straße gleichbleibender Zustand der Umwelt mit den einzelnen Schutzgütern und auch zukünftig ist davon auszugehen, dass es zu keiner Änderung der Bedingungen kommen wird.

Die Aufhebung trägt zur Vermeidung einer weiteren Versiegelung im Landschaftsraum bei. Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Festsetzung als Wohngebiet möglich gewesen wären, werden nicht erfolgen. Es wird so dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung entsprochen.

Insgesamt wird einem Eingriff in Natur und Landschaft vorgebeugt. Kompensationsmaßnahmen (Aufstellen eines Grünordnungsplanes) werden somit nicht erforderlich.

7.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Da es sich um eine Aufhebung eines B-Planes handelt, ist diese an den ursprünglichen Standort des B-Planes gebunden und bedarf keiner Variantendiskussion. Die Gründe der Aufhebung sind Pkt. 1 der Begründung zu entnehmen. Alternativen zur Aufhebung bestehen nicht.

7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Da es sich um eine formale Aufhebung des B-Planes handelt, sind hier keine festzusetzenden Maßnahmen vorgesehen.

7.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Da es sich um eine formale Aufhebung des B-Planes handelt, sind hier keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Winkelacker-Bärenfleck“ der Stadt Friedrichroda/OT Finsterbergen soll aufgehoben werden.

Damit werden ursprünglich festgesetzte Verkehrsflächen, Wohnbauflächen und alle damit verbundenen Festsetzungen aufgehoben. Die Aufhebung führt auch zur Aufhebung sämtlicher grünordnerischer Festsetzungen. Die Aufhebung erfolgt gem. Baugesetzbuch.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB entstehen durch die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes nicht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die rein formale Realisierung der Aufhebung des Bebauungsplanes **keine** erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auftreten.

8. GRÜNORDNUNGSPLAN

8.1 Einleitung

Die Eingriffsregelung schreibt eine Planungsabfolge vor. Demnach ist gemäß § 15 BNatSchG zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden oder vermindert werden kann. Je nach Art und Umfang des Eingriffes erfolgen die Prüfung der Ausgleich- oder Ersetzbarkeit sowie die Entwicklung bzw. Festsetzungen von Maßnahmen zur Kompensation.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert.

Im Vorliegenden Fall der Aufhebung eines Bebauungsplanes entsteht kein neuer Eingriff und somit auch keine Ausgleichverpflichtung im Sinne von § 1a BauGB.

Eine verbale Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist dem Umweltbericht in Kapitel 7 zu entnehmen.

8.2 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

	Rechtswirksamer Bebauungsplan	tatsächlich realisierte Bebauung bzw. tatsächlicher Grünflächenbestand (inkl. möglicher Baulückenschließung), Stand 2024	Differenz Planung - Aufhebung
Geltungsbe- reich	41.600 m ²	41.600 m ²	+ - 0
Nettobauland	29.239	15.441	- 13.798
überbaubare Fläche (x 0,3 (GRZ))	8.772	4.632	- 4.140
Verkehrsflä- chen	6.333	2.745	- 3.588
Planung	4.700	1.112	- 3.588
Bestand	1.633	1.633	+ - 0
Parkplätze Versorgungsflä- chen	440	440	+ - 0
Grünflächen	5.588	22.974	+ 17.386
Versiegelung	15.545	7.817	- 7.728

Bruttobauland

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,16 ha.

Innerhalb dieser Fläche wurden rund 0,63 ha als Verkehrsfläche, 0,04 ha als Parkplatz/ Versorgungsfläche und 0,56 ha als öffentliche Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen von gebietstypischen Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Die übrigen Flächen waren als Wohnbaufläche ausgewiesen (= Netto-Bauland)

Netto-Bauland

Die Wohnbaufläche mit den geplanten Baugrundstücken wurde mit etwa 2,92 ha ausgewiesen. Innerhalb des Wohngebietes wurde ursprünglich eine Grundflächenzahl vom 0,3 festgesetzt. Demnach konnten 30% der Baugrundstücke bebaut/versiegelt werden und 70% der Flächen waren als Grünflächen (Gärten) auszubilden.

Da bisher deutlich weniger Fläche bebaut wurde als ursprünglich geplant, ist auch eine deutlich geringere Versiegelung entstanden. Durch die Aufhebung bleiben stattdessen unbebaute Grünflächen erhalten.

Von den ursprünglichen Festsetzungen werden alle aufgehoben.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Sämtliche Grünordnerische Festsetzungen werden aufgehoben. Die im Plangebiet ursprünglich festgesetzten Anpflanzungen wurden teilweise umgesetzt. Besonders im Bereich der privaten Grundstücke wurden Bepflanzungen im Rahmen der Gartengestaltung realisiert.

Es wurden seinerzeit folgende Festsetzung zur Begrünung im Ursprungsplan getroffen:

III. Landschaftspflegerische Festsetzungen

*III.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB und § 83 ThürBO)*

*III.1.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 83 ThürBO)*

III.1.1.1 Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen (Gartenbaum)

Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum (2x verpflanzt, 10 – 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste B zu pflanzen. Zulässig sind auch Bäume der Artenliste A.

Der Laubbaum ist im Vorgartenbereich zur Erschließungsstraße hin orientiert zu pflanzen.

Die in den Planzeichnungen ablesbaren Pflanzstandorte der Bäume können im Rahmen der Anpassung an die Gebäudestellung sowie die Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

III.1.1.2 Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Gartengestaltung)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf einem Flächenanteil von 15% eine geschlossene Baum- und Strauchpflanzung mit mind. einem Strauch (2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm) pro m² zu pflanzen und zu pflegen.

Bei dieser Begründung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50% aus der Artenliste C zu entnehmen

III.1.1.3 Fassadenbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Freistehende oder einseitig angebaute Garagen sind mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu begrünen. Werden Carports oder pergolenähnliche Überdachungen von Stellplätzen gebaut, sind diese ebenfalls mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Artenliste D im Anhang).

III.1.1.4 Gestaltung von Bepflanzungen

Monoton aufgereite Pflanzungen, z.B. mit Thuja occidentalis (Lebensbaum) sind im Plangebiet unzulässig.

Hinweis: Bei Bepflanzungen der Grundstücke sind abwechslungsreich gegliederte Gehölzstrukturen mit heimischen Pflanzarten anzustreben.

III.2 Freiflächengestaltungsplan

Hinweis: Den Baugenehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, um die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen auf den Freiflächen zu gewährleisten.

9. QUELLEN

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2024): Kartendienste der TLUBN (Kartendienste Naturschutz, Geologie und Bodenkunde, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz). <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst> Stand 04.04.2024

THÜRINGER LANDESAMTS FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2024): Internetprotal Umwelt regional. LK Gotha. <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/gth/gth02.html> Stand 04.04.2024

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT / THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (TMLNU/TLUG 2004): Die Naturräume Thüringens - Naturschutzreport Heft 21.

Ursprungsplan

Bebauungsplan „Winkelacker-Bärenfleck“, aufgestellt von der ehemaligen Gemeinde Finsterbergen am 1992 (Aufstellungsbeschluss), mit 1. Änderung aus dem Jahr 1999 (2000 genehmigt).