

**Bebauungsplan**  
**Nr. W/1/92 Wohngebiet Birkenlinie**

**3. Änderung**

**Begründung**

**Bearbeitungsstand 01.11.2010**

**Ziel und Zweck der Änderung**

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W/1/92 Wohngebiet Birkenlinie das Baurecht an bereits realisierte Abschnitte sowie zukünftige Bedürfnisse anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, daher erfolgt die Änderung auf Grundlage von § 13 Abs. 1 BauGB als vereinfachtes Verfahren. Gemäß § 13 Abs.3 BauGB ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Der durch die 3. Änderung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird in der beiliegenden landschaftspflegerischen Bilanzierung betrachtet.

**Änderungsbereich 1- redaktionelle Änderung**

Im gekennzeichneten Bereich wurden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Grundstücksgrenzen sowie die Grundstücksnummern eingearbeitet. Die Änderung ergab sich daraus, dass das Grundstück 768/20 für die Bebauung mit Eigenheimen geteilt wurde. Es handelt sich hierbei um keine inhaltliche Änderung, sondern lediglich um eine redaktionelle Anpassung der Plangrundlage.

**Änderungsbereich 2**

Im gekennzeichneten Bereich wurden mit der 3. Änderung folgende Sachstände eingearbeitet:

- Einarbeitung der aktuellen Grundstücksgrenzen einschl. Grundstücksnummern

Es erfolgte eine Teilung des Grundstücks 768/23 in zwei Bereiche. Die neuen Flurstücksnummern lauten 768/165 und 768/166. Die Plangrundlage wurde dementsprechend angepasst und die Grenze im Plan dargestellt.

- Teilung von Baugebiet 3 in Baugebiet 3.1 und 3.2

Das Baugebiet 3 wurde aufgrund der zu erwartenden Bebauung in Baugebiet 3.1 und 3.2 unterteilt. Das Baugebiet 3.1 ist nicht Bestandteil des Satzungsbereiches der 3. Änderung. Die Festsetzungen gelten unverändert.

- die Baugrenze ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Im Baugebiet 3.2 im nördlichen B-Plangebiet erfolgt die Korrektur der Baugrenze auf den Flurstücken mit den neuen Flurstücksnummern 768/165 und 768/166 entsprechend der Beplanung des Investors.

Im Baugebiet 4 südöstlich von Baugebiet 3.2 erfolgt die Änderung der Baugrenze in Anpassung der bereits realisierten Bebauung.

Beide Änderungen haben eine Verkleinerung des Baufeldes zur Folge, so dass die Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausgeschöpft wird. Zu diesem Sachverhalt erfolgte keine erneute landschaftspflegerische Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Verringerung der zu erwartenden Eingriffsfolgen wird als geringfügig erachtet.

- Änderung der Nutzungsschablone

In der Nutzungsschablone wird für das Baugebiet 3.2 nicht die Traufhöhe sondern die Firsthöhe mit maximal 15,5 m festgesetzt. Im Baugebiet 4 sowie in allen übrigen Baugebieten gilt weiterhin die angegebene maximale Traufhöhe.

- Zweckbestimmung Garage Ga 1 **entfällt**

Im Baugebiet 4 wurden bereits 3 Mehrfamilienhäusern einschließlich der notwendigen Stellplätze errichtet. Für diesen Bereich ist keine weitere Bebauung vorgesehen, somit werden nach derzeitiger Sachlage auch keine weiteren Stellplätze oder Garagen benötigt. Im Baugebiet 3.2 ist ebenfalls die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern geplant. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück zu errichten und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die zusätzlich festgesetzte Zweckbestimmung Ga 1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 21a BauGB ist aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Wohneinheiten nicht erforderlich und entfällt.

- EG1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) **entfällt**

Die in dem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.03.1994 beschriebene Waldinsel aus Birken und Fichten EG1 stellt sich im Juni 2010 wie folgt dar. Es handelt sich um insgesamt 32 Bäume (hauptsächlich Birken, einige Fichten und Pappeln sowie eine Eiche), welche aus einer ehemaligen Waldgesellschaft erhalten wurden. Es besteht jedoch kein nennenswerter Unterwuchs oder eine Saumeingrünung. Die ausgewiesene Fläche ist mit 500 m<sup>2</sup> relativ klein. Daher ist nicht von einer Waldinsel sondern lediglich von Gehölzen in Einzelstellung auszugehen.

Aufgrund ihrer Entwicklung im dichten Stand und dem Alter haben die Gehölze einen starken Längenzuwachs erhalten. Dies und die fehlende Eingrünung bedingt, dass die Bäume teilweise als windbruchgefährdet einzustufen sind. Im Zuge der Bebauung der Fläche ist mit weiteren Beeinträchtigungen zu rechnen. Es wurde daher entschieden, den Bereich durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

- A 1 Ergänzung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Ausweisung der Fläche A 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist als Ersatzmaßnahme der entfallenen Fläche EG 1 zu werten. Auf ca. 430 m<sup>2</sup> ist eine ortstypische strukturreiche Gehölzfläche anzulegen um Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten zu schaffen.

- Änderung der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes ( § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 17, 20 BauNVO)

Die Änderung der Baugrenzen bedingt eine lagemäßige Änderung der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. Durch die Teilung von Baugebiet 3 erfolgte eine neue Abgrenzung des Maßes der Nutzung. Zwischen den Baugebieten 3.2 und 4 wurde die Abgrenzung an die derzeitige und geplante Bebauung angepasst.

- Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Ergänzung: Pkt. A 2.1 Festlegung des Bezugspunktes für die Ermittlung der Firsthöhe. Diese Festlegung bezieht sich ausschließlich auf das Baugebiet 3.2.

Ergänzung: Pkt. B 3.1 Die unter Pkt. B 3 ausgeschlossenen Nebenanlagen und bauliche Anlagen sind in den Baugebieten 3.2 und 4 zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Carports, Pergolen, Stützmauern etc. zulässig. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ergibt sich aus der geringeren Baudichte der Baugebiete in der Randlage.

Änderung: Pkt. C 1. Festsetzung zur Garage Ga1 entfällt

Ergänzung: Pkt. F 1.1 Verweis auf die Pflanzlisten 2.2 und 2.3 um Rechtseindeutigkeit zu gewährleisten

Änderung: Pkt. F 2.4 und 2.5 Pflanzenliste Fassadenbegrünung und Bodendecker entfällt, da keine entsprechende Anpflanzungen festgesetzt wurden und zudem eine Beschränkung auf die angegebenen Arten unverhältnismäßig ist.

Änderung: Pkt. F 3 Erhaltungsgebot E 1 entfällt

Ergänzung: Pkt. F 3.1 Festsetzungen zur Fläche A 1

Ergänzung: Pkt. F 4 Verweis auf die Pflanzliste 2.1 um Rechtseindeutigkeit zu gewährleisten

Ergänzung: Pkt. F 8 Verweis auf die Pflanzliste 2.3 um Rechtseindeutigkeit zu gewährleisten

Änderung: Pkt. G 4 Festsetzungen zur Gestaltung der Gauben. Die Festsetzung wurde der zu erwartenden Bebauung im Baugebiet 3.2 angepasst.

Hinweis: Aussagen über Stellplätze und Garagen werden in den textlichen Festsetzungen nicht getroffen, da diese gem. § 12 Abs. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.



E 1: vollständiger Verlust von vorhandenen Gehölzstrukturen, demnach auch Verlust von Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch fehlende Begrünung.

## Kompensationsmaßnahmen

### Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen- fläche	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Be- deutungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalenz
		Biotoptyp	Be- deutungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Be- deutungs- stufe	Aufwertung	Wert- zuwachs
A 1	210	Gehölzfläche EG 1	30	Feldgehölz	40	+ 10	+ 2.100
A 1	220	Extensiv genutzte Grünfläche	20	Feldgehölz	40	+ 20	+ 4.400
<b>Summe</b>	<b>430</b>						<b>+ 6.500</b>

A 1: Anlage auf dem Standort der ehemaligen Fläche EG 1. Die vorhandenen Gehölzvorkommen aus Birken und Fichten werden durch die Neuanlage von strukturreichen Feldgehölzen mit standortgerechten Arten ersetzt.

A 1: Anlage einer mehrreihigen Feldgehölzfläche auf ehemals extensiv genutzter Grünlandfläche. In Verbindung mit der Maßnahmenfläche A 1 wird auf einer Gesamtfläche von 430 m<sup>2</sup> ein Lebensraum für Tier- und Pflanzen geschaffen. Gleichzeitig wird das vorhandene Energieversorgungsgebäude eingegrünt.

Damit wäre zur Kompensation der prognostizierten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch den Verlust der Fläche EG 1 eine mehrreihige Feldgehölzfläche auf 430 m<sup>2</sup> anzulegen. Der erwartete Wertverlust (- 6.000) kann durch den aus der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahme resultierenden Wertzuwachs (+ 6.500) ausgeglichen werden. Der wertmäßige Überschuss der Maßnahmen gegenüber dem Eingriff ist unter anderem durch die nicht rechnerisch bilanzierbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hinreichend begründet.

### Quellen und verwendete Unterlagen

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens

Bearbeitungsstand: 01.11.2010