

STADT WALTERSHAUSEN

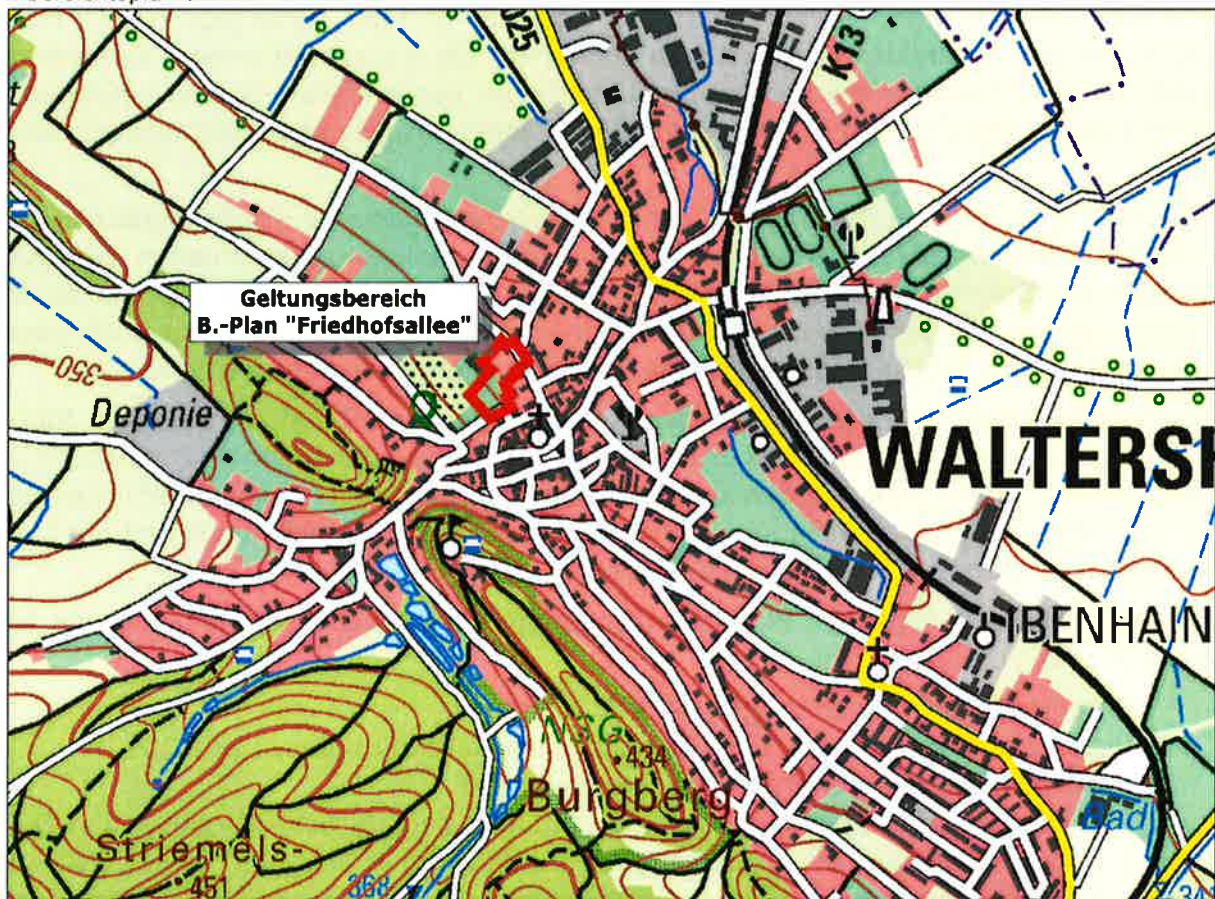
Landkreis Gotha/Thüringen

Bebauungsplan Nr. 22 "Friedhofsallee"



Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Vorentwurf Juli 2023

Übersichtsplan ohne Maßstab



Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der
Stadt Waltershausen bearbeitet von:

TEPE Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
■ landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
■ städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75
■ architektur info@planungsbuero-tepe.de



1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanung

Die Stadt Waltershausen will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Friedhofsallee" zum einen die freiraumplanerische Situation zwischen der Grund- und Regelschule am Schulplan und der Dreifelderschulsporthalle am Schönrasen planungsrechtlich verbindlich sichern und zum anderen darüber hinaus das über die im Süden an das Plangebiet angrenzende Friedhofsallee bereits weitgehend erschlossene Flurstück 185/1 für Wohnbebauung widmen. Damit verliert der seit Februar 1998 rechtsverbindlich geltende Bebauungsplan Nr. 2 "Schönrasen-Tiergartenstraße", der hier eine Straßenverbindung zwischen Schönrasen und Friedhofsallee bzw. Jahnstraße vorsieht, für den hier beplanten Geltungsbereich seine Gültigkeit.

Der zu beplanende Geltungsbereich ist Bestandteil des seit dem 11. Februar 1998 rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Schönrasen-Tiergartenstraße“. Danach sollte in diesem Bereich die Arndtstraße durch das nunmehr vorgesehene Plangebiet verlängert und im weiteren Verlauf im Süden an die Jahnstraße angebunden werden. Durch die so entstehende Innenstadtumfahrung würde allerdings eine verkehrsbelastete Zäsur zwischen dem Schulgelände und der (1998 jedoch noch nicht vorhandenen) Dreifelderschulsporthalle entstehen, die die aktuell sichere Erreichbarkeit der Sporthalle für die Schüler der unmittelbar benachbarten Schule erschweren und zugleich die Freiraumqualität des Schulgeländes insgesamt beeinträchtigen würde.

Deshalb soll mit dieser Planung nunmehr der seinerzeit geplante Straßenverlauf innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben, die freiraumplanerische Situation zwischen Schule und Sporthalle planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus das über die im Süden an das Plangebiet angrenzende Friedhofsallee bereits weitgehend erschlossene Flurstück 185/1 für eine innenstadtnahe Wohnbebauung gewidmet werden.

Dementsprechend soll dieser Vorentwurf dazu dienen, möglichst frühzeitig im Sinne von §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB über die Planungsabsichten der Stadt Waltershausen zu informieren. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu äußern.

Bisher liegen aus folgenden Planungen/Unterlagen und Quellen umweltbezogene Informationen zum Plangebiet vor:

- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011);
- 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen, 12.09.2019;
- Landschaftsplan Waltershausen-Emsetal, 2012
- eigene, örtliche Erhebungen und Kartierungen gemäß "Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens" des TMLNU von Juli 1999
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN).



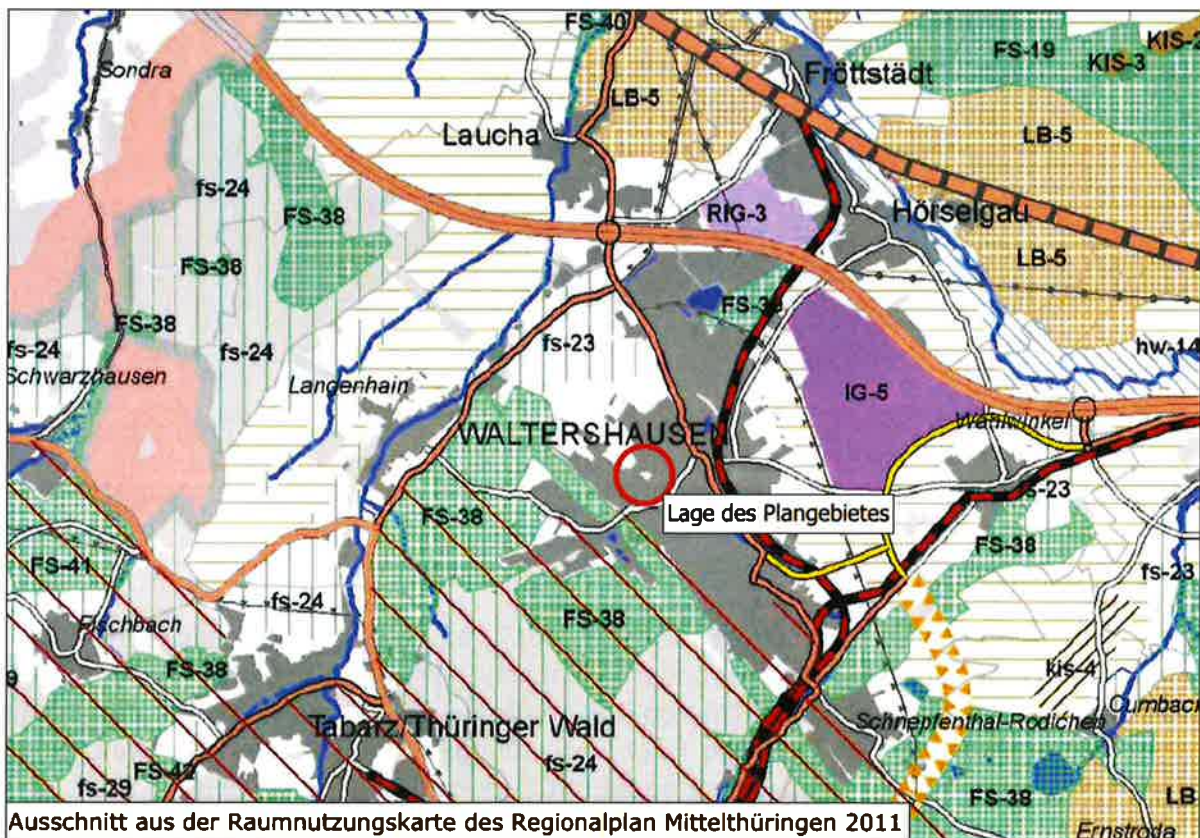
2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit einer Größe von ca. 0,9 ha unmittelbar nordwestlich der Waltershäuser Innenstadt in einer Höhe zwischen ca. 325 - 332 m ü. NHN sowie mit einem Gefälle von durchschnittlich 3,6% in nordöstliche Richtung. Mit seiner Lage zwischen den Straßen Schönrasen und Friedhofsallee umfasst das in der Flur 1 der Gemarkung Waltershausen gelegene Plangebiet die Flurstücke 184/10, 185/1, 191/4, 191/10, 192/3 sowie 192/4.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Regionalplan Mittelthüringen

Sowohl der derzeit geltende Regionalplan Mittelthüringen (2011) als auch der 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans (2019) weisen den Geltungsbereich nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand aus. Für den Geltungsbereich werden keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert. Die Stadt liegt als Verknüpfungspunkt Bahn-Bahn und Bahn-Bus sowie als Schnittpunkt regional bedeutsamer Schienen- und Straßenverbindungen teilweise im bzw. am Rande des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Nr. 6 "Thüringer Wald". Waltershausen wird im Regionalplan Mittelthüringen entsprechend der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2025 als Grundzentrum und zentraler Ort des Grundversorgungsbereiches Waltershausen ausgewiesen. Raumstrukturell wird die Kommune dem ländlichen Raum zugeordnet.

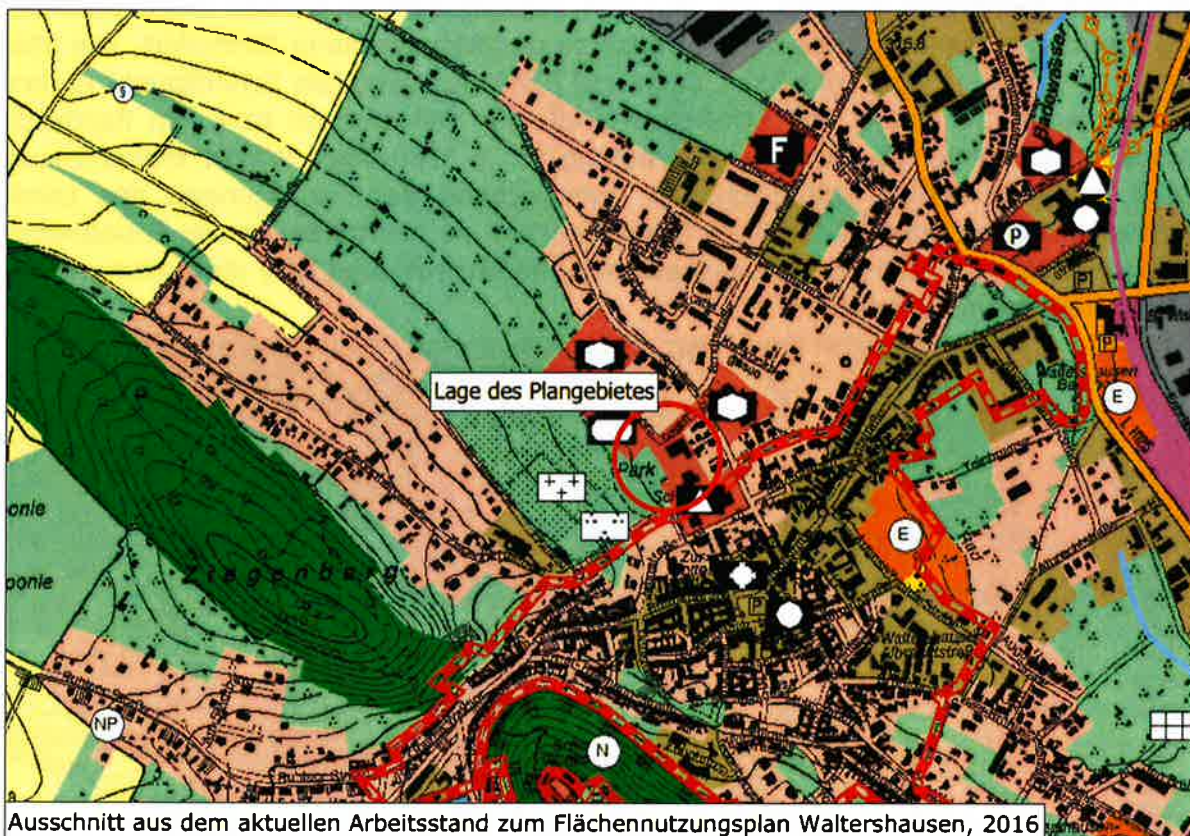


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan Mittelthüringen 2011



3.2 Flächennutzungsplan

Der Arbeitsstand zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Waltershausen, Stand 29. April 2016, der nach dem Zusammenschluss mit der ehemals selbstständigen Gemeinde Emsetal zum 01.01.2014 nunmehr das gesamte Gemeindegebiet umfasst, stellt das Plangebiet entsprechend der Bestandsnutzungen dar. Während die Wohnbebauung entlang des "Schönrasen" als Wohnbauflächen dargestellt werden, befindet sich das Schulgrundstück einschließlich der Sporthalle in einer Gemeinbedarfsfläche. Der südlich angrenzende Teilbereich befindet sich im Bereich einer Grünfläche. Im Zuge der weiteren Bearbeitung sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend der Bebauungsplanung angepasst werden. Das Plangebiet liegt außerhalb jedweder Schutzgebiete. Da für Waltershausen bisher noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt ist für diesen Bebauungsplan davon auszugehen, dass eine Genehmigung als vorzeitiger Bebauungsplan auf der Grundlage von § 8 (4) BauGB erforderlich sein wird.



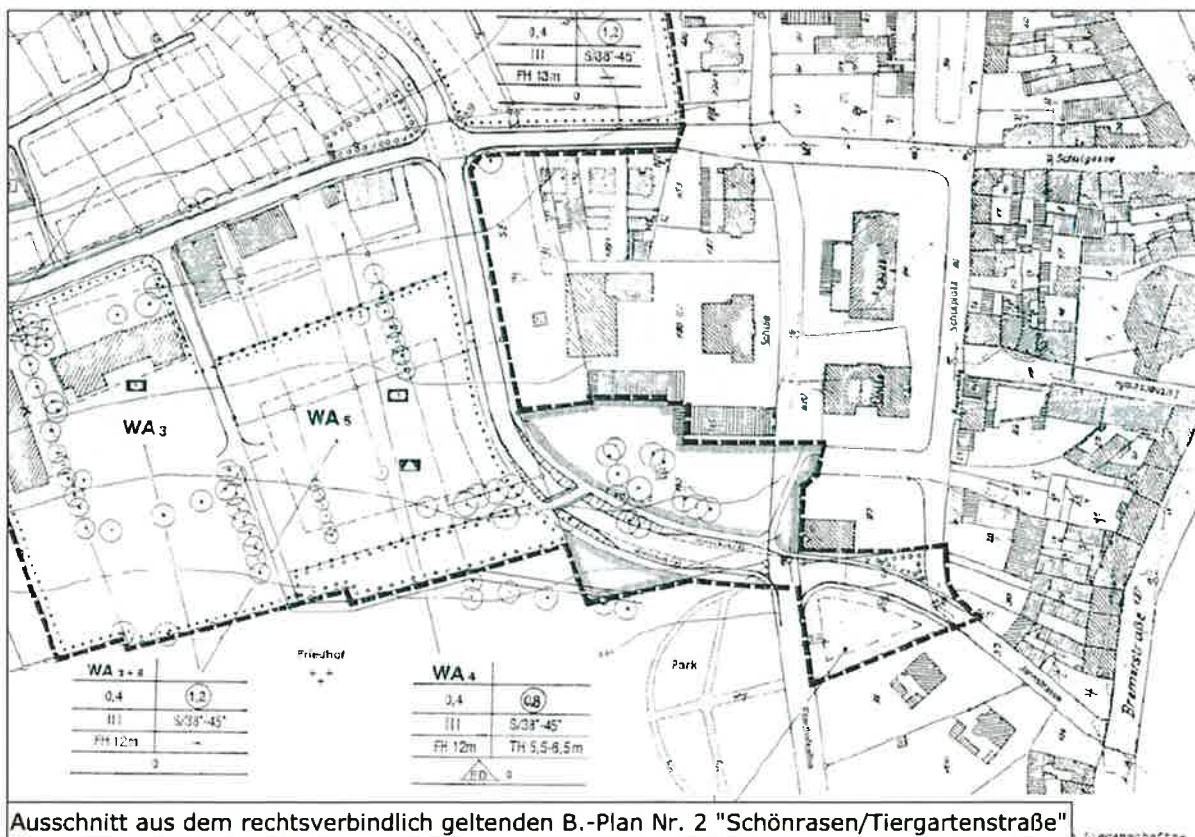
3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Emsetal/Waltershausen (2012) ist das Plangebiet als Siedlungsbestand 'Sonstige Flächen mit besonderer baulicher Prägung' (Biotop-Typ Code-Nr. 9159) sowie als 'Gartenbrache' (Biotop-Typ Code-Nr. 9359) mit dem Ziel des Erhalts und der Verbesserung als 'sonstige Flächen Siedlung/Verkehr/Freizeit/Erholung' sowie 'Grünflächen im Zusammenhang mit bebauten Bereichen' gekennzeichnet.



3.4 Bebauungsplan Nr. 2 "Schönrasen/Tiergartenstraße"

Der seit 1998 rechtsverbindlich geltende Bebauungsplan Nr. 2 "Schönrasen/Tiergartenstraße" erlaubt im Bereich des aktuell beplanten Geltungsbereiches insbesondere die Fortführung der Arndtstraße mit Anschluss an die Jahnstraße. Dadurch sollte eine Umfahrung sowie eine damit verbundene Entlastung der Waltershäuser Innenstadt von Durchgangsverkehren ermöglicht werden. Während die Seitenräume im Bereich des Flurstücks 185/1 als öffentliche Grünflächen mit Einzelbäumen gewidmet werden, sind die am Schönrasen gelegenen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet bzw. als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Weder die Straßenverbindung noch die öffentlichen Grünflächen sind in der Vergangenheit realisiert worden. Die Stellplatzflächen mit Erschließung der Dreifelderschulsporthalle sind nicht Bestandteil des rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplanes.



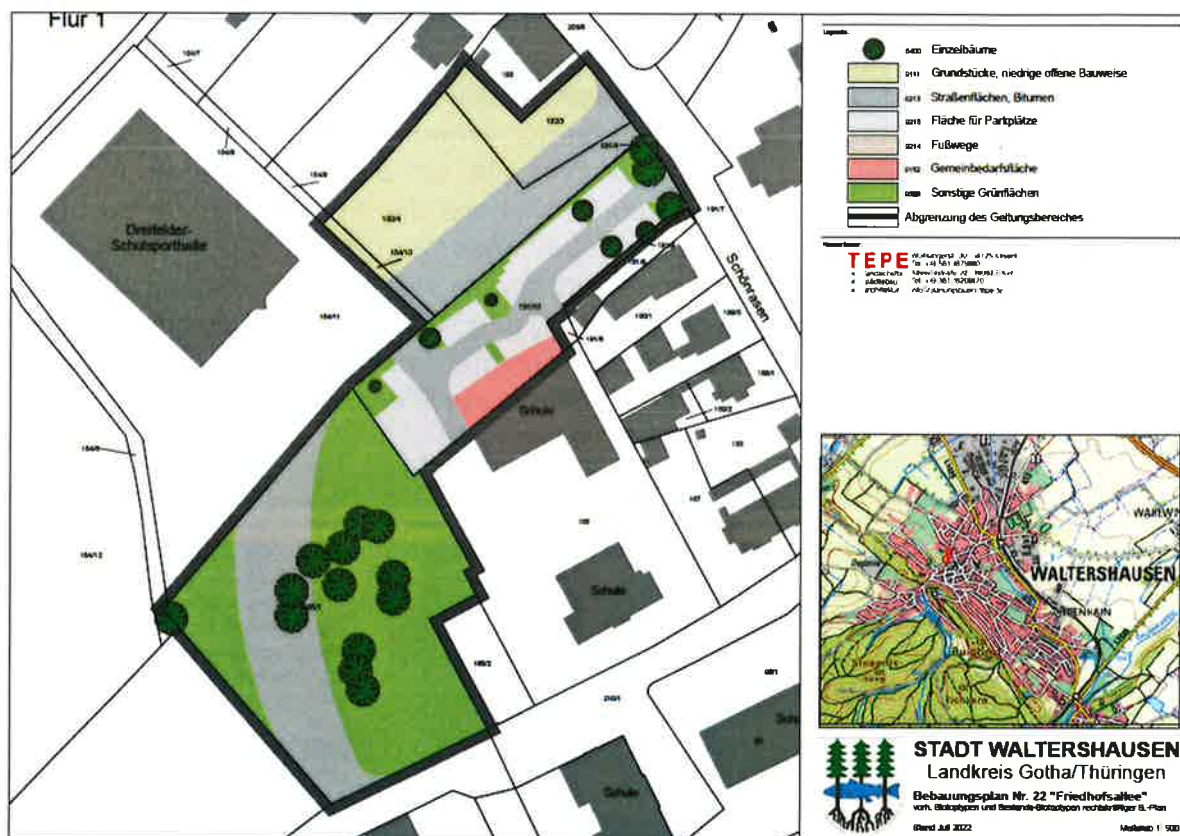
4 Städtebauliche Situation und aktueller Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 überlagert Teilbereiche des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Schönrasen/Tiergartenstraße". Mit seiner Lage im westlichen Innenstadtbereich Waltershausens grenzt das Plangebiet nordöstlich an den Schönrasen und südlich an die Friedhofsallee. Während sich unmittelbar nördlich und östlich benachbart die bebauten Flächen am Schönrasen bzw. des Schulgeländes und der Innenstadt anschließen befinden sich westlich des Plangebietes die öffentlichen Grünflächen an der Friedhofsallee und des Waltershäuser Friedhofs.



Das am nordwestlichen Innenstadtrand gelegene Plangebiet ist Teil des Übergangsbereichs zwischen der mittelalterlich-gründerzeitlichen Siedlungsstruktur und den einzelhausdominierten Stadterweiterungen der Nachkriegs- und Nachwendezeit, die hier durch teilweise großvolumige Kommunalbauten/Betreuungseinrichtungen (Schulgebäude, Dreifelderschulsporthalle, Diakonisches Altenzentrum Sarepta) geprägt wird. Westlich grenzt das Plangebiet an die Grünflächen des bis an die Fichtestraße heranreichenden Friedhof Waltershausen an, der in nordwestliche Richtung in strukturreiche Gartenflächen übergeht, die hier den westlichen Ortsrand Waltershausens bilden.

Das Plangebiet selbst weist unterschiedliche Baustrukturen und Nutzungen auf. Das im südlichen Bereich gelegene Flurstück 185/1 stellt sich derzeit als vollständig umzäuntes, extensiv genutztes Gartengrundstück mit teilweise altem Baumbestand und 2 z. T. verfallenen Gartenhütten/Unterständen dar; es wird aktuell als Schafweide genutzt. Der nördliche Teilbereich besteht einerseits aus der Erschließung der Dreifelderschulsporthalle mit Fahrstraße, Kfz-Stellplätzen und randlichen Grünflächen mit Bäumen. Darüber hinaus werden die unbebauten, als Hausgarten genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung Schönrasen 9 in die Planung einbezogen.



5 Planungskonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

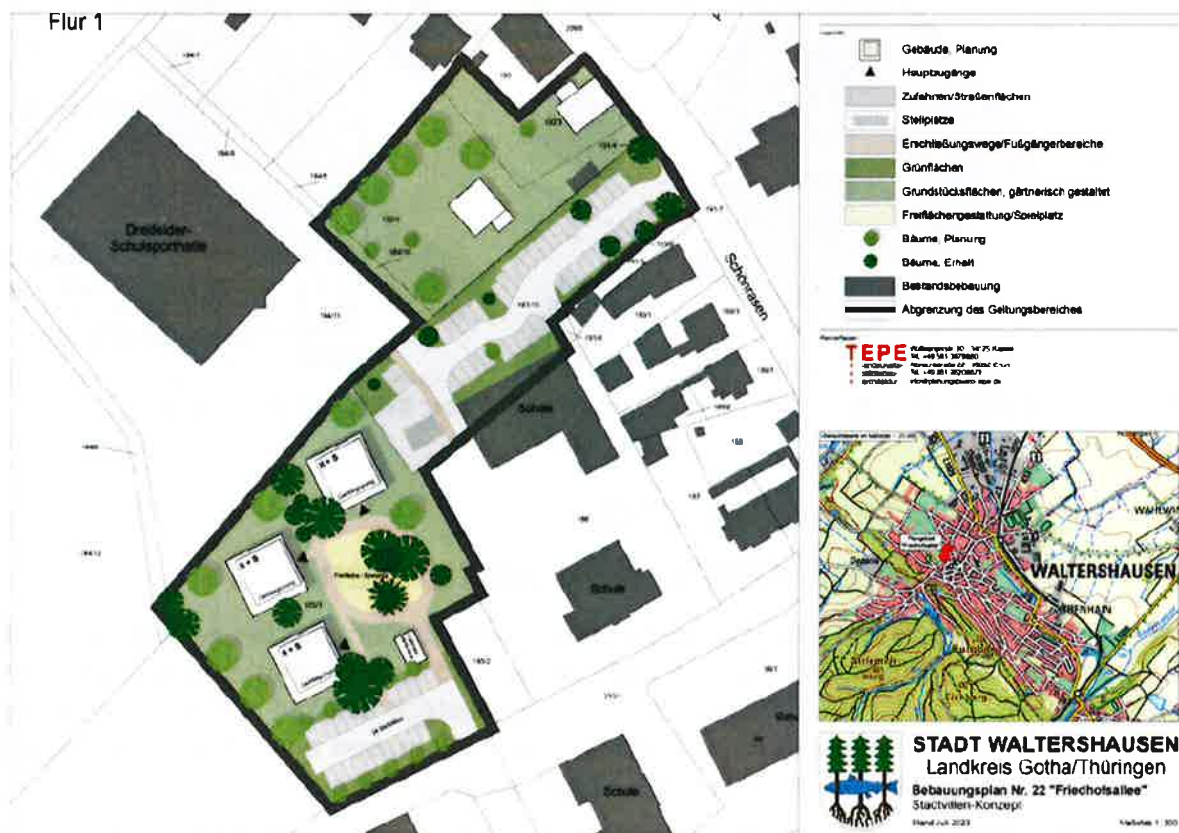
Mit der Bebauungsplanung soll die vorhandene, vom Schönrassen aus erfolgende Stich-Erschließung der Schulsporthalle mit Stellplätzen und Grünflächen erhalten und gesichert werden. Auch für die Erschließung der nordwestlich dieser Erschließungsanlagen anliegenden Grundstücke soll ausschließlich vom Schönrassen aus erfolgen, so dass in diesem Bereich keine baulichen Veränderungen zu erwarten sind.

Die im geltenden Bebauungsplan über die nordwestlich anliegenden Flurstücke 192/3 und 192/4 verlaufende Umfahrungsstraße soll zukünftig nicht mehr zugelassen, sondern statt dessen eine extensive Nachverdichtung der benachbart bereits vorhandenen zweigeschossigen Wohnbebauung mit geneigten Dächern bis zu einer Gesamthöhe von 10 m über der erschließenden Straßenoberfläche ermöglicht werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll ebenfalls die im geltenden Bebauungsplan hier bis zur Friedhofsallee verlaufende Umfahrungsstraße zukünftig nicht mehr zugelassen, sondern statt dessen das Flurstück 185/1 für die Errichtung von drei insgesamt dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit den dazugehörigen Nebenanlagen (Stellplätze, Fahrrad-Abstellplätze, etc.) genutzt werden. Für die städtebauliche Einfügung der geplanten Bebauung in die benachbart prägend vorhandene Einzelhausbebauung soll das



2. OG jeweils als Staffelgeschoss mit Flachdach ausgebildet und so ebenfalls eine Gesamthöhe von 10 m über der erschließenden Straßenoberfläche nicht überschritten werden. Auf diese Weise können hier innenstadtnah ca. 18-24 Wohnungen mit 45 bis 75 m² Wohnfläche errichtet werden. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden im Zufahrtsbereich parallel zur Friedhofsallee platziert, um die Vorhausbereiche der hofbildend angeordneten Wohnbebauung im Hinblick auf die Freiraumqualität hochwertig gestalten und Versiegelungen minimieren zu können. Zu diesem Zweck sollen der auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich erhalten und in die Freiraumgestaltung einbezogen werden. Die als Fuß-/Radwege konzipierte innere Erschließung des Grundstücks soll zudem so errichtet werden, das im Bedarfsfall zugleich auch eine Befahrung durch Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Notarzt, etc.) möglich ist.



Planungskonzept, Juli 2023

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Dabei werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, um potenzielle Nutzungskonflikte bzw. unverträgliche Benachbarungen innerhalb des Plangebietes und zu benachbart vorhandenen Nutzungen zu vermeiden bzw. auszuschließen. Die durch den Geltungsbereich teilweise einbezogenen Teile des Schulgrundstücks bzw. des Schulgebäudes einschließlich Garagegebäude mit Stellplätzen werden als Flächen für Gemeinbedarf gewidmet.



Die Maße der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen geregelt. Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. eine maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße, als oberer Bezugspunkt die oberste Kante der baulichen Anlage.

Entsprechend der vorgesehenen, unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung werden die allgemeinen Wohngebiete als WA 1 und WA 2 gegliedert. Mit den festgesetzten Werten im WA 2 wird auf die benachbart bereits vorhandene Bebauung Bezug genommen. Um lediglich eine moderate, extensive Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen, die zulässigen Versiegelungen zu begrenzen und somit die dadurch bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, werden GRZ und GFZ gegenüber den nach der BauNVO zulässigen Höchstwerten mit 0,25 bzw. 0,5 reduziert festgesetzt. Zudem gilt entsprechend der benachbarten Bebauung eine höchstzulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m, die auf die mittlere Höhe der die Baugrundstücke erschließenden Straße bezogen wird. Da die erschließende Straße bereits vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Höhe der Straßenoberfläche der in der Planzeichnung dargestellten Bestandshöhe entspricht. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils die Schnittlinie von Außenwand und Dachoberfläche.

Im WA 1 ist eine maximal 3-geschossige Bebauung vorgesehen, wobei das 3. Geschoss zwingend als Staffelgeschoss auszubilden ist. Bezugnehmend auf die benachbart zulässige Bebauung ist auch hier eine maximale Höhe der Gebäude von 10 m über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straße bezogen einzuhalten. Da als erschließende Straße die Friedhofsallee bereits vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Höhe der Straßenoberfläche der in der Planzeichnung dargestellten Bestandshöhe entspricht. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils die Schnittlinie von Außenwand und Dachoberfläche. Um auch im WA 1 die zulässigen Versiegelungen zu begrenzen und somit die dadurch bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, werden GRZ und GFZ gegenüber den nach der BauNVO zulässigen Höchstwerten mit 0,3 bzw. 0,6 reduziert festgesetzt.

Bezugnehmend auf die benachbart vorhandene städtebauliche Struktur sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bebauungen nur in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird darüber hinaus durch die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind zudem vor dem Hintergrund der festgesetzten Bauweise so eng gefasst, dass grundsätzlich nur einzelne Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 225 m² errichtet werden können. Die Baugrenzen dürfen um höchstens 1,50 m bei einer maximalen Länge der Überschreitung von 5,00 m für untergeordnete Bauteile wie Windfänge, Treppenhäuser und Wintergärten überschritten werden. Die Lage der überbaubaren Flächen bezieht sich vor allem auf einzuhaltende Mindestabstände zu benachbarten Flächen (i.d.R. min. 3 m) sowie einen größtmöglichen Schutz des vorhandenen Altbaumbestandes. So soll erreicht werden, dass die nicht überbaubaren Flächen abgesehen von notwendigen Ein- und Ausfahrten so weit wie möglich unversiegelt verbleiben und damit ihre Funktion als Grünflächen auf Dauer gesichert wird.



Auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wird in den beiden Baugebieten unterschiedlich geregelt. Während im WA 1 diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig sind, um möglichst groß zusammenhängende und unversiegelte Freiflächen zu gewährleisten, dürfen sie im WA 2 aufgrund des vorrangig nachverdichtenden Charakters der zu erwartenden Bebauung (maximal 2 einzelne EFH) auch in den nicht überbaubaren Flächen platziert werden.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird außerdem das Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen festgesetzt. Die dazu in den Festsetzungen enthaltene Pflanzenliste berücksichtigt insbesondere Pflanzenarten, die im Hinblick auf die besonderen Anforderungen des Klimawandels von der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Pflanzung im städtischen Umfeld empfohlen werden. Darüber hinaus werden die im Geltungsbereich vorhandenen Altbäume, deren Kronendurchmesser entsprechend der erfolgten Bestandsvermessung im Bestandsplan maßstäblich dargestellt werden, so weit wie möglich zum Erhalt festgesetzt. Sie sind demnach auf Dauer vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind die Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen zu ersetzen.

Darüber hinaus werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Demnach sind im WA 1 Dächer ausschließlich als Flachdächer zulässig, die zu 60% als begrünte Dächer zu gestalten sind. Auf diese Weise kann sowohl der Oberflächenabfluss des Regenwassers minimiert und durch die Vermeidung sich aufheizender Flächen zugleich ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas erzielt werden. Um die Silhouette der Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen, dürfen haustechnisch notwendige Dachaufbauten nicht über die Attika hinaus aufragen.

Im WA 2 werden entsprechend der ortsüblichen Dachlandschaft auf Hauptgebäuden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zugelassen. Als typische Farben für Dacheindeckungen sind in Waltershausen bzw. vor allem in der näheren Umgebung verwendete Farbtöne wie rot, braun, grau, anthrazit und/oder begrünte Dächer auszubilden. Technische Dachaufbauten sollten möglichst nicht aus der Dachlandschaft herausragen und werden deshalb nur bis maximal 1 m über der Oberfläche des Daches zugelassen. Solaranlagen auf Dächern sind allgemein zulässig. Dachgauben dürfen ab einer Neigung des Hauptdaches von mehr als 30° als Giebel- und als Schleppgauben errichtet werden. Damit Gauben stets dem Hauptdach untergeordnet ausgebildet werden, muss ein seitlicher Abstand zum Ortgang von mindestens 2 m eingehalten werden und die Länge der Gaube darf nicht größer als 6/10 der jeweiligen Dachlänge sein. Zudem muss der Dachaustritt der Schleppgaube aus dem Hauptdach bzw. die Schnittlinie der obersten Dachkante der Gaube mit der Dachfläche des Hauptdaches stets min. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Einfriedungen gelten ausschließlich entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Einfriedungen sind demnach als lebende Hecken oder als Kombination aus Zäunen und lebenden Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Dabei sind die Pflanzenarten aus standortgerechten und



schnittverträglichen Laubgehölzen zu wählen. Hecken aus Koniferen und Kirschlorbeer sind weder standortgerecht noch ortstypisch und daher unzulässig.

Die festgesetzten Regelungen zur Oberflächengestaltung sollen ebenfalls dazu beitragen, dass sich die geplante Bebauung möglichst gleichmäßig und umweltverträglich in den vorhandenen Siedlungskörper einfügt. Daher sind befestigte Flächen ausschließlich als Pflasterflächen, Rasenpflaster oder als wassergebundene Decken zulässig; insbesondere in den auch auf den öffentlichen Straßenraum wirkenden Vorhausbereichen ein allzu steinernes Erscheinungsbild zu vermeiden sollen wasserundurchlässige, fugenlose Oberflächen (Asphaltdecken, Ortbeton, etc.) vermieden werden. Nicht überbaute und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen befestigte Flächen sind dementsprechend gärtnerisch als unversiegelte Grünflächen zu gestalten; Stein- und Schottergärten, die aufgrund der zur Vermeidung von krautigem Aufwuchs i.d.R. unterbauten Folien voll versiegelten Flächen gleich zu setzen sind, sind daher unzulässig.

6 Landschaftspflegerisches Konzept

Durch die gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplanes nunmehr geplante Aufgabe der Verkehrsflächen im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches sowie die damit verbundene Vermeidung großflächiger Versiegelungen wird die aus der aktuell rechtsverbindlich geltenden Planung resultierende Eingriffsintensität in Natur und Landschaft reduziert. Für die statt dessen zugelassene Bebauung mit Nebenanlagen und Stellplätzen werden weniger Flächen versiegelt; der Anteil unversiegelter Grünflächen nimmt zu. Die Begrünung von mindestens 60% der Dachflächen im WA 1 sowie die wasserdurchlässige Gestaltung der Terrassen- und Wegeflächen in beiden Wohngebieten trägt zudem zur Optimierung der Regenwasserrückhaltung im Plangebiet und zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas durch die Minimierung der Aufheizung versiegelter Flächen bei.

Der nicht zu vermeidende Verlust vorhandener Bäume und Sträucher ist entsprechend der geltenden Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Waltershausen zu bewerten; Ersatzpflanzungen sollen -soweit möglich- auf dem jeweils betroffenen Grundstück erfolgen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen können auf die Ersatzpflanzungen angerechnet werden.



6.1 Bilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt entsprechend des Bilanzierungsmodells "Die Eingriffsregelung in Thüringen" (TMLNU 2005). Die Gegenüberstellung der im Geltungsbereich aufgrund des aktuell rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplanes gewidmeten Flächen bzw. der tatsächlich vorhandenen Nutzungen/Biototypen in den aktuell noch ungewidmeten Flächen mit den aufgrund der im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Biototypen zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit einem Überschuss von 37.947 Wertpunkten kompensiert werden.

Nr.	Flächengröße in m ²	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen-differenz Eingriffsschwere/ Aufwertung G=F-D	Flächen- äquivalent Wertverlust/ Wertzuwachs H=BxG
		Biototyp	Bedeutungsstufe	Biototyp	Bedeutungsstufe		
A	B	C	D	E	F		H=BxG
B 1	826	überbaubare Grundstücksflächen (9111) GRZ 0,4 +0,2	0		0	0	0
B 2	551	nicht überbaubare Grundstücksflächen Hausgärten (9111)	20		0	-20	-11.016
B 3	211	Gemeinbedarfs- flächen (9151)	5		0	-5	-1.055
B 4	2.968	Straßenflächen (9213)	0		0	0	0
B 5	1.251	Stellplatzflächen (9215)	5		0	-5	-6.255
B 6	2.973	öffentliche Grünflächen (9399)	20		0	-20	-59.460
P 1	1.782		0	überbaubare Grundstücksflächen WA 1 (9111) GRZ 0,3 +0,15	0	0	0
P 1	877		0	überbaubare Grundstücksflächen WA 2 (9111) GRZ 0,25 +0,125	0	0	0
P 2	3.641		0	nicht überbaubare Grundstücksflächen Hausgärten (9111)	20	20	72.816
P 2	713		0	Dachbegrünung WA 1 (9111) 60% GRZ 0,3	9	9	6.417
P 3	608		0	Gemeinbedarfs- flächen (9151)	5	5	3.040
P 7	518		0	Straßenflächen (9213)	0	0	0
P 8	1.354		0	Stellplatzflächen (9215)	5	5	6.770
P 6	1.335		0	neu zu pflanzende Bäume (6400)*	20	20	26.690
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzergebnis = Überschuss							37.947

*17 Stk. festgesetzte Baumpflanzungen, 78,5 m² pro Baum