

## **Inhaltsübersicht**

1. Anlass und Erforderlichkeit	2
2. Art des Verfahrens	2
3. Verfahrensablauf	3
4. Räumlicher Geltungsbereich	4
5. Planziel	4
6. Darstellung im Flächennutzungsplan	4
7. Verkehrstechnische Erschließung	4
8. Ver- und Entsorgung	4
9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
11. Hinweise	7
12. Rechtsgrundlagen	7

## 1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan „Auf dem Sande“ wurde am 14.03.1994 genehmigt und ist in dieser Fassung rechtskräftig. Dieser setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen und einer öffentlichen Grün- und Spielfläche überwiegend Allgemeine Wohngebietsflächen (WA) mit einer max. zulässigen II - geschossigen Bebauung fest. Die zulässige Grundfläche ist mit 0,4 festgesetzt.

Heute sind die Flächen des Plangebiets nahezu vollständig bebaut, es überwiegen Einzelhausbebauung, z. T. Gartenhäuser, Garagen oder Carports sowie Gartenbereiche und intensiv genutzte Ziergärten. Nach wie vor gibt es in Geraberg einen nicht zur Verfügung stehenden Bedarf an Bauplätzen. Deshalb wird angestrebt, die ausgewiesene öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 2942 (Teilfläche) mit dem bisher als Baugrundstück ausgewiesenen Flurstück Nr. 2936 in der Art der baulichen Nutzung auszutauschen. Beide Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Geraberg, Flur 5. Im Folgenden werden die Grundstücke nur mit der Flurstücksnummer angegeben.

Entgegen der ursprünglichen Vorstellung einer öffentlichen Grün- und Spielfläche inmitten der Wohnbebauung als Erholungsfläche wurde diese leider seit Bestehen von der Bevölkerung nicht angenommen bzw. nicht wahrgenommen. Wiederum das bisher als Baugrundstück ausgewiesene Flurstück Nr. 2936 ist als solches sehr unattraktiv und liegt an der doch sehr stark befahrenen Ortsdurchfahrtsstraße in der Nähe zu einem Kreuzungsbereich und wurde bereits als Grünanlage gestaltet.

Für den Flächentausch hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Sande“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen.

Weitere Festsetzungen werden nicht geändert.

## 2. Art des Verfahrens

Die vorliegende Bauleitplanung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Sande“ Geraberg werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB liegen vor:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und von § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der 2. Entwurf der Vereinfachten Änderung wird mit der Begründung nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Geratal gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft, die Belange sind im Gemeinderat der Gemeinde Geratal abzuwägen. Gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die

Gemeinde Geratal zu gegebener Zeit die Änderung als Satzung, die damit Bestandteil des Bebauungsplans "Auf dem Sande" Geraberg wird.

### 3. Verfahrensablauf

<b>Verfahrensteil</b>	<b>Datum</b>	<b>Beschluss</b>
1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans - Bekanntmachung im Amtsblatt 22/2015	09.09.2015 28.10.2015	27/09/2015
2. Entwurf - Planzeichnung Teil A - Text Teil B - Begründung	18.06.2018	
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss - Bekanntmachung im Amtsblatt 14/2018 Öffentliche Auslegung	28.06.2018 13.07.2018 16.07. - 24.08.2018	41/06/2018
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	02.07.2018	
5. Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen		
6. Mitteilung des Abwägungsergebnisses		
7. Satzungsbeschluss		
8. Aufhebung Satzungsbeschluss		
9. 2. Entwurf - Planzeichnung Teil A - Text Teil B - Begründung		
10. Billigungs- und Auslegungsbeschluss - Bekanntmachung im Amtsblatt Öffentliche Auslegung		
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		
12. Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen		
13. Mitteilung des Abwägungsergebnisses		
14. Satzungsbeschluss		

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Von der Änderung sind folgende Flurstücke im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans betroffen:

Gemarkung Geraberg, Flur 5, Flurstücke 2942 (Teilfläche) und 2936.

#### **5. Planziel**

Seit der Aufstellung und Genehmigung des Bebauungsplans im Jahr 1994 haben sich die wirtschaftliche Situation sowie die Bedürfnisse nach Wohnraum verändert, zugleich haben sich planerische Aspekte und Zielstellungen teilweise nicht so wie gewünscht erfüllt. So wurden die ausgewiesene Grünfläche mit Spielplatz (Teilfläche Flurstück Nr. 2942) sowie installierte Bauten der Gemeinde als Erholungsfläche von der Bevölkerung nie richtig genutzt und angenommen. Aufgrund der ungenutzten Spielgeräte wurden diese später abgebaut und im nahegelegenen Moorbacher Park (ein großer Spiel- und Rückzugsraum mit hoher Aufenthaltsqualität) wieder aufgestellt.

In der Ortschaft Geraberg der Gemeinde Geratal besteht ein hoher Bedarf nach Baugrundstücken, die nicht zur Verfügung stehen. Das ist der Grund, die nichtgenutzte Grünfläche (Teilfläche Flurstück Nr. 2942) im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Sande“ als Baufläche auszuweisen, im Tausch gegen die derzeit als Baufläche (Flurstück Nr. 2936) ausgewiesene und bereits als Grünanlage genutzte Fläche.

Durch die vereinfachte Änderung ist nur die Art der Nutzung dieser zwei Grundstücke (Teilfläche Flurstück 2942 und Flurstück 2936) betroffen. Dabei soll die weitere zeitgemäße Entwicklung mit den Zielsetzungen Standortsicherung, Nachverdichtung und Innenentwicklung vor Außenentwicklung ermöglicht und gesteuert werden.

#### **6. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Ortschaft Geraberg kennzeichnet die Flächen überwiegend entsprechend dem gültigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche.

#### **7. Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Ohrdruffer Straße im Süden und im Osten bzw. die Gartenstraße im Norden sowie davon ausgehende Erschließungsstraßen gesichert.

#### **8. Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich „Auf dem Sande“ ist voll erschlossen, d.h. die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze ist gewährleistet.

#### **9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Zur textlichen Festsetzung 1.1.:

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans besteht in der Änderung der Art der baulichen Nutzung der Teilfläche des Flurstückes Nr. 2942.

Alle weiteren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) sind nicht Regelungsinhalt der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen dazu beinhaltet bzw. regelt der rechtskräftige Bebauungsplan.

**Überbaubare Grundstücksfläche**

Zur textlichen Festsetzung 1.2.:

Im Baugebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, innerhalb der das Grundstück überbaut werden darf.

Alle weiteren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) sind nicht Regelungsinhalt der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen dazu beinhaltet bzw. regelt der rechtskräftige Bebauungsplan.

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

Zur textlichen Festsetzung 1.3.:

Die Festsetzung dient der Umwidmung der bisher als allgemeine Wohnbaufläche festgesetzten Grundstücksfläche (Flurstück-Nr.: 2936). Diese Fläche wird als Anpflanzfläche festgesetzt.

Das Flurstück 2936 (ca. 766 m<sup>2</sup>) ist als Grünfläche entsprechend zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Grundstück erfolgt auch die notwendige Ausgleichspflanzung von 4 Einzelbäumen, die sich aus der B-Planänderung ergibt.

**Ausgangssituation**

Code	Ausgangsbiotop	Bewertung	Flächengröße	Biotopwert
9311*	Grünfläche und Spielplatz	22	1.228 m <sup>2</sup>	27.016
9111*	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ=0,4)	0	306 m <sup>2</sup>	0
9351*	Gartenfläche/ nicht überbaubare Grundstücksfläche strukturreich	25	460 m <sup>2</sup>	11.500
			<b>1.994 m<sup>2</sup></b>	<b>38.516</b>

**Planzustand**

Code	Zielbiotop	Bewertung	Flächengröße	Biotopwert
9311*	gestaltete Grünfläche	25	766 m <sup>2</sup>	19.150
9111*	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ=0,4)	0	491 m <sup>2</sup>	0
9351*	Gartenfläche/ nicht überbaubare Grundstücksfläche strukturreich	25	737 m <sup>2</sup>	18.425
6400	4 Einzelbäume	30	4 Stck. x 10 m <sup>2</sup> = 40 m <sup>2</sup> (Trauffläche)	1.200
			<b>1.994 m<sup>2</sup></b>	<b>38.775</b>

\*Biotopnummer entsprechend der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Anhang A: Bewertung der Biotoptypen; Anhang B: Bewertung der Siedlungsbiotoptypen

Biotoptyp 9311 (gestaltete Grünanlage) mit geringer bis mittlerer Bedeutung

Biotoptyp 9351 (Garten in Nutzung) mit geringer bis mittlerer Bedeutung

Biotoptyp 9111 (niedrige offene Bauweise) mit sehr geringer Bedeutung

Im Ergebnis ist ein geringer Überhang zwischen dem Planzustand und der Ausgangssituation im Gebiet von 259 Wertpunkten festzustellen. Das bedeutet, dass bei Einhaltung der geforderten Kompensationsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs ein Ausgleich des Eingriffs erreicht wird.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit den Festsetzungen des Grünordnungsplans behalten ihre volle Gültigkeit und bleiben von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans unberührt.

#### Hinweise für die Baumpflanzungen:

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht (d. h. ggf. durch eine Garten- bzw. Landschaftsbaufirma) so durchzuführen, dass ein Anwachsen und dauerhaftes, arttypisches Gedeihen der Bäume gewährleistet ist.

Bei den Bäumen ist die Standsicherheit der Neupflanzungen durch Stützpfählung (bevorzugt „Drei-Bock“) sicher zu stellen.

Die Pflanzarbeiten sind bis spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung vollständig umzusetzen. Bevorzugt sollte die Pflanzung im Herbst erfolgen (Anwuchserfolg).

Im Anschluss hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" und DIN 18919 "Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" zu erfolgen. Dies betrifft neben der Bodenpflege insbesondere auch ggf. die Sicherstellung der Wasserversorgung sowie zumindest bei den Bäumen den rechtzeitigen Pflanz- und Erziehungsschnitt.

Der Abschluss der Pflanzarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde kurzfristig anzuzeigen.

In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung eventuell auftretende Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

Bei der Gestaltung der Grünfläche müssen die Leitungstrassen beachtet werden. Im Leitungs- und Schutzstreifenbereich geltende Nutzungsbeschränkungen sind zwingend einzuhalten, die Baumstandorte müssen mit ausreichend Abstand zu den Leitungen angeordnet werden.

#### Pflanzqualitäten

Bäume: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, 3 x verschult mit Ballen

#### Pflanzenliste

Es müssen nicht alle Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

#### Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

## 10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind über den rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt.

## 11. Hinweise

### Denkmalschutz

Derzeit sind keine Funde bekannt. Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

### Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, Ritterstraße 14 in 99310 Arnstadt zu informieren.

### Geologische Belange

Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird.

### Erschließung

Mit dem Hinweis erfolgt die Erklärung der Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze sowie der Infrastruktur.

### Löschwasser

Mit dem Hinweis wird die Absicherung des Gebietes für die Bereitstellung von Löschwasser erläutert.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinweisen, da in einem Gewerbegebiet eventuelle wassergefährdende Stoffe für Produktionsprozesse benötigt werden können.

### Sonstiges

Die Hinweise betreffen die notwendige Beteiligung des WAVI, die Beachtung der geltenden Baumschutzsatzung sowie die Bestimmungen zur Gehölzbeseitigung (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG) und die Einhaltung der bestehenden DIN-Vorschriften 18915 „Bodenarbeiten“ und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

## 12. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i. der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 341)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.04.2019 (GVBl. S.429,433)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Regionalplan Mittelthüringen**, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011
- **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Geraberg vom 26.01.2004