

# **GEMEINDE BAD TABARZ**

**Landkreis Gotha**

2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Bad Tabarz  
für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Ferienhaussiedlung am TABBS“

**Teil 1**

## **Begründung**

**Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft**  
Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten  
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Gotha, im Mai 2024

## Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Tabarz

Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaussiedlung am TABBS“

### Begründung zur 2. Änderung

Mai 2024

---

Verfahrensträger:

#### **GEMEINDE BAD TABARZ**

Theodor-Neubauer-Park 1

99891 Bad Tabarz

Planverfasser:

#### **Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft**

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

[info@planungsgruppe91.de](mailto:info@planungsgruppe91.de)

Abbildung Titelblatt:

Luftbild

Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung  
des Freistaates Thüringen

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.  
Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage  
erforderlich ist.



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumliche Einordnung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass / Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)	7
5.2	Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie	8
5.3	Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	8
5.4	Regionalplan Mittelthüringen (Änderung – 1. Entwurf 2019)	10
5.5	Landschaftsplan der Gemeinde Bad Tabarz	11
<b>6.</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>



## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Tabarz ist seit dem Jahr 2000 rechtswirksam. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Ausweisung eines am nordöstlichen Rand der Ortslage geplanten Sondergebietes Erholung gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz in seiner 34. Sitzung am 21.06.2023 (Beschluss-Nr. 334/2023) gefasst. Die Gemeinde Bad Tabarz folgt damit dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Tabarz für die „Ferienhaussiedlung am TABBS“.

## **2. Räumliche Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Nordosten der Gemeinde Bad Tabarz. Unmittelbar nordöstlich schließt sich das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Bad“ ausgewiesene Gelände des Sport- und Gesundheitsbades TABBS an das Plangebiet an. Westlich grenzt ein Wohnmobil-Stellplatz, südlich an der Karl-Kornhaß-Straße und an der Austraße gelegene Wohnbebauung an. Diese Nutzungen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen.





*Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)*

### **3. Planungsanlass / Planungsziele**

Das Plangebiet ist im rechtwirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Tabarz als Sonderbaufläche „Bad“ ausgewiesen.

Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, im Kontext mit den vorhandenen Kur- und Übernachtungseinrichtungen dem touristischen Angebot einen weiteren Baustein hinzuzufügen. Obwohl am Rand der Ortslage gelegen, ist das Gebiet der geplanten Ferienhaussiedlung verkehrstechnisch und infrastrukturell gut angebunden. Neben dem TABBS sind im Bereich des nahegelegenen Spindlerplatzes Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés und Gaststätten fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tabarz. Das in der Abbildung mit einer gelb gestrichelten Linie umringte Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dort im nordöstlichen Bereich als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bad“ und im südwestlichen Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

#### 4. Planverfahren

Für das Plangebiet befindet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung, zu dessen Vorentwurf im Oktober 2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte. Mit Schreiben vom 14.11.2022 erhob das Thüringer Landesverwaltungsamt Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit, da sich die beabsichtigte Festsetzung des Plangebietes als „Ferienhaussiedlung am TABBS“ nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableiten lässt.

Zum Zwecke der Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, fasst der Gemeinderat

der Gemeinde Bad Tabarz am 21.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Planverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grundlage der §§ 3 und 4 BauGB i.V.m. § 2 BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der homepage der Gemeinde Bad Tabarz **unter** in der Zeit vom **06.06.2024 bis 17.06.2024**.

Innerhalb des gleichen Zeitraums kann der Vorentwurf zusätzlich in der Gemeindeverwaltung Bad Tabarz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt parallel zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Vorfeld der Erstellung des Umweltberichts im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)**

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 formuliert im Kapitel 4.4 folgende Leitvorstellungen zu Tourismus und Erholung:

*„1. Tourismus und Erholung sollen in den Teilräumen gestärkt werden, die über die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu entwickeln.*

*2. Für bestehende sowie neu zu errichtende Infrastrukturen im Bereich des Tourismus und der Erholung soll eine barrierefreie Ausgestaltung angestrebt werden.“ (LEP 2025, S. 63)*

Weiter heißt es in den Leitvorstellungen unter anderem, dass bei der touristischen Entwicklung die Schwerpunkte „Natur und Aktiv“ sowie „Wellness und Gesundheit“ im Vordergrund stehen sollen. Insbesondere in den Wintersport-Destinationen soll durch Anpassungsmaßnahmen an die klimatischen Veränderungen eine langfristig ökonomisch effektive und ökologisch vertretbare Gestaltung des Tourismus erreicht werden.

Gemäß Grundsatz G 4.4.3 sollen die staatlich anerkannten Kur- und Erholungsorte hinreichend in die regional und überregional bedeutsame touristische Infrastruktur



eingebunden und in ihren Funktionen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. (vgl. a.a.O., S. 66)

## **5.2 Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie**

Die Karte 1 Raumstruktur weist die Gemeinde Bad Tabarz als im Westen des Innerthüringer Zentralraums gelegene Gemeinde aus und ordnet diese der Raumstrukturgruppe mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen zu.

Zur touristischen Entwicklung trifft der 2. Entwurf des LEP keine Aussagen.

## **5.3 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)**

Der RP-MT 2011 weist die Gemeinde Bad Tabarz als Grundzentrum aus (siehe RP-MT 2011: Karte 1-1 Raumstruktur).

Grundzentren bilden in Thüringen die unterste Ebene der Zentralen Orte und sind gemäß Ziel Z 1-1 des RP-MT 2011 „als Konzentrationpunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln“. (RP-MT 2011, S. 7)

Gemäß der Karte 3-1 Verkehr verläuft nördlich der Gemeinde Bad Tabarz die Bundesstraße 88 als überregional bedeutsame Straßenverbindung. Von dieser zweigt die nach Süden führende Landesstraße 1024 ab und führt durch Bad Tabarz vorbei am Kleinen Inselsberg bis zur Bundesstraße 19.

Bad Tabarz bildet zugleich den Endhaltepunkt der zwischen dem Hauptbahnhof Gotha und Bad Tabarz verkehrenden Thüringer Waldbahn. In der Karte 3-1 ist die Gemeinde als Verknüpfungspunkt Bahn-Bus ausgewiesen.

Die Karte 4-2 Tourismus weist Bad Tabarz als am nordwestlichen Rand des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“ gelegene Gemeinde aus.



Großräumig ist die Gemeinde Bad Tabarz in Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung eingebettet. Nördlich und nordwestlich befindet sich das Vorranggebiet FS-38 „Vorberge des Thüringer Waldes bei Waltershausen“, südlich schließt sich das Vorranggebiet FS-43 „Gebiet der Talsysteme Lauchgrund und Ungeheurer Grund“ an.

Als Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung liegen östlich und nördlich das Vorbehaltsgebiet fs-24 „Vorberge des nordwestlichen Thüringer Waldes“ sowie südwestlich das Vorbehaltsgebiet fs-29 „Thüringer Wald“ (vgl. Abb. 3).

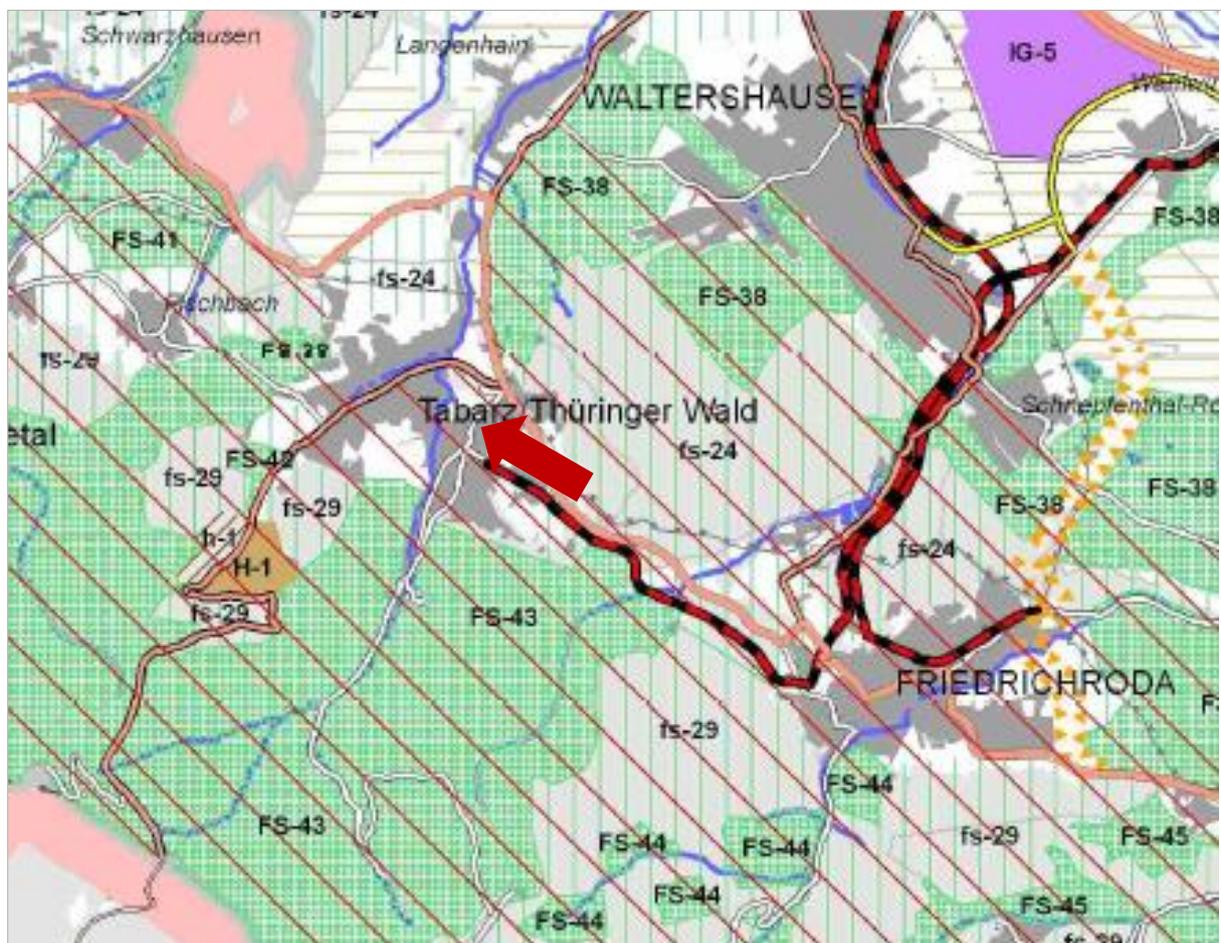


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes

## 5.4 Regionalplan Mittelthüringen (Änderung – 1. Entwurf 2019)

Der 1. Entwurf zur Änderung des RP-MT weist die Gemeinde Bad Tabarz als Grundzentrum aus (siehe Entwurf RP-MT 2019: Karte 1-1 Raumstruktur).

Die Karte 4-2 Tourismus weist Bad Tabarz als am nordwestlichen Rand des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge“ gelegene Gemeinde aus.

Die großräumige Einordnung der Gemeinde in Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung weicht insbesondere im Nordosten im Bereich des Vorranggebietes FS-38 „Vorberge des Thüringer Waldes bei Waltershausen“ von der Ausweisung im RP-MT 2011 ab – das Vorranggebiet wurde deutlich verkleinert und als Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung ausgewiesen.

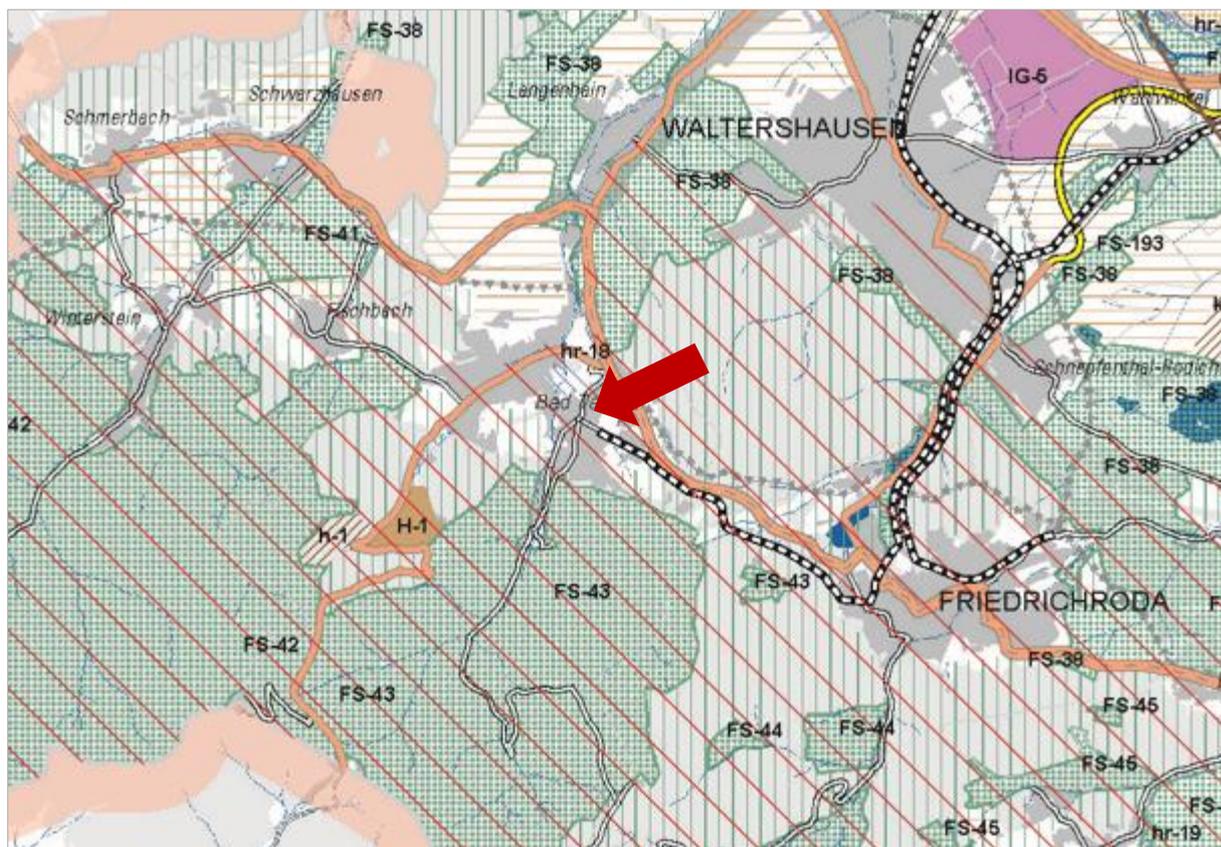


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes

Die im RP-MT 2011 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung Vorbehaltsgebiete fs-24 und fs-29 werden im 1. Entwurf zur Änderung des RP-MT nicht mehr bezeichnet (vgl. Abb. 4).

## **5.5 Landschaftsplan der Gemeinde Bad Tabarz**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Tabarz wurde im Jahr 1995 durch das Büro *SIEDLUNG · LANDSCHAFT · VERKEHR*, Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, erstellt.

Die Bestandskarte zum Landschaftsplan weist das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Siedlungsfläche mit hoher Durchgrünung“ aus. Im Erläuterungstext zum Landschaftsplan heißt es im Kapitel 3.1.5 zu den voraussichtlichen Veränderungen: *„Negativen Einfluss auf die zukünftige Funktionsfähigkeit des Arten- und Biotopotentials werden u.a. folgende erkennbare Entwicklungen haben:*

...

*- Ausbau der Erholungsinfrastruktur in der Lauchaue (Bereich Freibad).“* (Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert: Landschaftsplanung der Gemeinde Tabarz. Überarbeitete Fassung – Dezember 1995, S. 74)

Der Änderungsbereich ist in der landespflegerischen Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes als mit der Nr. 2 „Laucha-Aue“ gekennzeichnete Fläche dargestellt. Mit der Nummerierung bezeichnet die Entwicklungskonzeption ein „Restriktionsgebiet“, welches als „Flächen mit besonderen Anforderungen und Maßgaben von Naturschutz und Landschaftspflege aufgrund bestehender Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes“ definiert wird (vgl. Abb. 5).

Die südöstlich des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes gelegene, rot unterlegte und mit dem Buchstaben „L“ gekennzeichnete Fläche ist in der Entwicklungskonzeption als Schutzgebiet zum Schutz aller nach § 18 des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans als gesetzliche Grundlage anzuwendenden Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes (VorlThürNatG) geschützten Biotopie ausgewiesen. Der Buchstabe „L“ bezeichnet in diesem Kontext das Entwicklungsziel „Verbesserung des Landschaftsbildes durch Einbindung in die Landschaft bei vorhandenen oder geplanten Siedlungsflächen“. Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch diese Fläche nicht berührt.



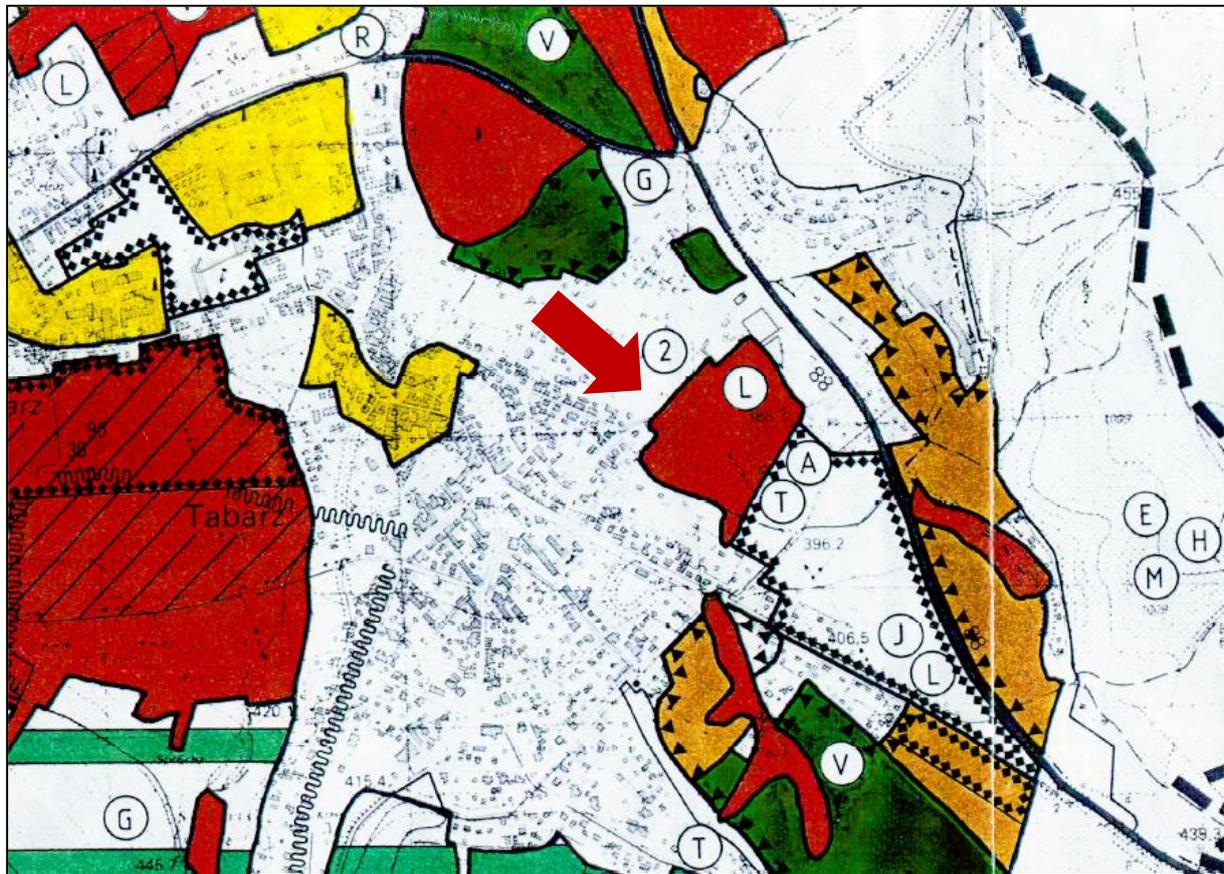


Abb. 5: Auszug aus Karte 4 der Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes der Gemeinde Tabarz (SIEDLUNG · LANDSCHAFT · VERKEHR, Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, 1995)

## 6. Planungsalternativen

Für die Errichtung der „Ferienhaussiedlung am TABBS“ sind keine Planungsalternativen erkennbar. Das Planvorhaben stellt eine städtebaulich und funktional sinnvolle Ergänzung des bereits durch Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägten, nordöstlich des Ortskernes von Bad Tabarz gelegenen Gebietes dar. Das bisher als Reitplatz genutzte Plangebiet liegt unmittelbar benachbart zu dem bewirtschafteten Wohnmobilstellplatz der Gemeinde; nordöstlich grenzt das Sport- und Gesundheitsbad TABBS an.

Das Zentrum der Gemeinde Bad Tabarz mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befindet sich in fußläufiger Entfernung und ist innerhalb weniger Gehminuten barrierefrei erreichbar.

Da der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, wurden durch die Gemeinde Bad Tabarz – auch vor dem Hintergrund der harmonischen Einfügung des Plangebietes in das städtebaulich-funktionale Gefüge des Ortes – keine Planungsalternativen geprüft. Aufgrund der dichten Bebauung des Ortskernes kämen aus Sicht der Gemeinde nur weiter vom Ortszentrum entfernt gelegene Standorte in Frage, was zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie bei Randlagen zu einer Erhöhung des Flächenverbrauchs im Landschaftsraum führen würde.

## **7. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Änderung der Darstellung der südwestlichen Teilfläche des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebietes „Bad“ sowie einer südwestlichen Teilfläche der südwestlich und westlich des Sondergebietes „Bad“ ausgewiesenen gemischten Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“.

Der Änderungsbereich liegt in der Flur 2 der Gemarkung Bad Tabarz und umfasst eine Fläche von ca. 0,50 Hektar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ aufgrund der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegenüber einem Sondergebiet „Bad“ geringeren Grundflächenzahl (GRZ) mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Erhöhung der Flächenversiegelung erfolgen wird.

## **8. Immissionsschutz**

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In ihrer zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahme vom 23.11.2022 teilt die Untere Immissionsschutzbehörde mit, dass seitens



des Immissionsschutzes auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen keine Anforderungen mit Bezug zu § 50 BImSchG erforderlich seien.

