

**HEPRO GmbH**  
**INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO**  
**0-6531 Weißenborn**

**Begründung zum**  
**Bebauungsplan Compaßberg I**

(Bebauungsplan Nr. 2/1992)

**Entwurfsverfasser:**

**HEPRO GmbH**  
**Ingenieur- und Architekturbüro**

**Claus-Gerd Gerdes**  
**Dipl.-Ing. Architekt**

**Eisenberger Straße 23**  
**0-6531 Weißenborn**

**Weißenborn, im September 1992**

**aktualisiert 10. 11. 1992**

**HEPRO GmbH**  
**INGENIEUR- UND ARCHITEKTURBÜRO**  
**0-6531 Weißenborn**

**INHALTSVERZEICHNIS**

0. Vorbemerkungen
1. Regionalplanerische Voraussetzungen und  
Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Weißenborn
2. Begründung für das Verfahren
3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
4. Nachweise nach gültigem Baurecht.....
5. Gesamtbewertung .....

0. **Vorbemerkung**

Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Weißenborn und wird umgrenzt im Westen durch die L I O 73 Bad Klosterlaunitz - Eisenberg, im Norden durch die Straße der Einheit und die Flur 6 der Gemarkung Weißenborn, im Osten an die Flur 1 der Gemarkung Weißenborn, anschließend an die vorhandene Wohnbebauung, im Süden an die Flur 1 der Gemarkung Weißenborn mit dem Weg zum Antennenmast und in Richtung des Friedhofes. Die Planfläche in der Gemarkung Weißenborn, in der Flur 1, . erfaßt und umfaßt folgende Flurstücke:

- Flur Nr. 1                    168 b, 168/2, 168/1, 207/1,
- 168 a, 168/3, 177/1, e 452,
- 452/1, a 455, 455/2, 452/2,
- 455/1, c 455

Die Planfläche umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 4 ha.

1. **Regionalplanerische Voraussetzungen und Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Weißenborn**

Durch die bevorstehende Kreisreform der Kreise Stadtroda / Eisenberg und Jena-Land werden sich in der Zukunft in dem zu bildenden Großkreis veränderte regionalplanerische Voraussetzungen ergeben. Die unmittelbare Nähe der Gemeinde Weißenborn zur Gemeinde Bad Klosterlausnitz wird durch das geplante Baugebiet noch enger. Die geplante Verwaltungsgemeinschaft, in der die beiden Gemeinden vertreten sein werden, unterstützt diese Entwicklung. So ist es in naher Zukunft denkbar, daß die Gemeinden noch enger zusammenwachsen auf der gesamten Länge des nördlichen bzw. südlichen Bereiches der Gemeinden.

Die Gemeinde Weißenborn sieht sich im Rahmen der Entwicklung der Verwaltungsgemeinschaft als lebendige Gemeinde in der Arbeiten und Wohnen gleichberechtigt zueinander gehören. Die in Weißenborn ansässige traditionelle Holzverarbeitung hat über lange Zeit das Gesicht der Gemeinde geprägt. Die umweltfreundliche Holzverarbeitung, die in der landschaftlich schönen Lage der Gemeinde Weißenborn angesiedelt ist, trägt zu den zukünftigen Zielen der Gemeinde bzw. der Verwaltungsgemeinschaft bei. Die trotz der Holzverarbeitung erhaltene gebliebene dörfliche Struktur soll durch weitere Modernisierung und Rekonstruktion ausgebaut und verbessert werden.

Der Ort Weißenborn ist eingebettet in Wald- und Wiesenflächen, die mit vielen Wanderwegen durchkreuzt sind. Die traditionelle Randlage am Mühlthal in Richtung Eisenberg unterstützt dieses. Durch den Ausbau der Sanatorien in Bad Klosterlausnitz wird sich der Wander- bzw. Fußwegverkehr durch die Gemeinde Weißenborn in Richtung Mühlthal und der anderen attraktiven Erholungsziele erheblich verstärken. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist es innerhalb der Gemeinde erforderlich, den Durchgangsverkehr bzw. den ruhenden Verkehr neu zu regeln. Hierzu gehört auch der Ausweis von zusätzlichen Parkmöglichkeiten innerhalb der Ortslage, besonders am Eingang des Mühltales. Resultierend aus der nahezu Verdoppelung der Kapazität des Sanatoriums in Bad Klosterlausnitz ist es notwendig, planerische und planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um den bereits bestehenden und zukünftig entstehenden Wohnungsbedarf abzudecken.

Der Standort des Compaßberges I als Bebauungsgebiet der Randlage zu Bad Klosterlausnitz ist nahezu prädestiniert, einen Teil des Wohnungsbedarfes abzudecken sowie die dafür notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen.

Durch die Gemeinde Weißenborn wurden folgende planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen:

- Die Bauleitplanung/Flächennutzungsplan wurde durch die Gemeinde Weißenborn mit Beschluß Nr. 06 vom 31. 5. 1991 bestätigt. Somit liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor. Basierend auf den Ausführungen im Flächennutzungsplan hatte die Gemeinde Weißenborn die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet Compaßberg I beschlossen. Durch dieses Verfahren sollte die Realisierung beschleunigt werden, vor allem aber war für die Gemeinde die damit verbundene volle Kostenübernahme der Verwaltungs-, Planungs- und Erschließungskosten durch die Investoren von größter Bedeutung. Das Landratsamt Eisenberg hat in einer gemeinsamen Beratung am 26. August 1992 in der Gemeindeverwaltung Weißenborn unter Teilnahme der Investoren erklärt, daß ein Verfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausscheide. Begründet wurde dies, da der Gesamtumfang des Planungsgebietes dafür zu groß sei und es deshalb erforderlich wäre, mehrere Vorhaben- und Erschließungspläne zu erstellen. Damit würden sich aber unnötige Verzögerungen ergeben. Dies hätte zur Folge, daß die gegenwärtige Arbeitsüberlastung besonders durch Vorhaben- und Erschließungspläne im Landratsamt Eisenberg keine fristgerechte Bearbeitung mehr zuließe. Aus diesem Grunde wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das gesamte Planungsgebiet vorgeschlagen. Die Gemeindevertretung Weißenborn hat am 2. 9. 1992 den erforderlichen Aufstellungsbeschluß gefaßt. Hierbei diene als Grundlage die in der Beratung am 26. 8. 1992 durch die Investoren erklärte Bereitschaft, sämtliche Kosten analog eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu tragen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Schaffung von Baurecht in dem geplanten Umfang wird das bisherige Verfahren für verschiedene Vorhaben- und Erschließungspläne nun als ein Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

Die Gemeindeverwaltung Weißenborn hat mit der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes vom 22. September 1992 die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zu gewährleisten. Somit wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Zeitraum vom 24. September 1992 bis 20. Oktober 1992 im Gemeindeamt Weißenborn vorgenommen. Hierauf wurde mit einer öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 2, Abs. 1, Satz 2 BauGB hingewiesen. Das Planungskonzept des Bebauungsplanes sieht folgende Schwerpunkte vor:

Die Lage des Bebauungsgebietes entlang der Straße der Einheit zwischen Ortslage Weißenborn und der L I O 73 jeweils nordöstlich der Straße der Einheit und nördlich bzw. südlich der Straße der Einheit.

Durch diese Verkehrslage ist nahezu eine 60 %ige Erschließung des Gebietes bereits möglich. Ergänzend dazu wird eine Wohnerschließungsstraße mit Wendehammer in den nordöstlichen Teilen des Bebauungsgebietes neu errichtet. Diese Straße erschließt die Wohnanlagen bzw. die Flächen für die Versorgungsanlage. Diese Straße ist insgesamt als verkehrsberuhigt zu betrachten. Der Ausbau der Straße der Einheit als Haupterschließungsstraße erfolgt mit beidseitigem Fußweg. Die Einbeziehung eines möglichen kombinierten Fuß-, Radweges muß mit der Gesamtverkehrsentwicklung der Gemeinde Weißenborn bzw. Bad Klosterlausnitz betrachtet werden. Durch die gewählte verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes ist eine gute Anbindung aller zum Bebauungsplangebiet gehörenden Grundstücke möglich.

2. **Begründung für das Verfahren**

Wegen der Dringlichkeit des Vorhabens wurde zunächst von den 4 Investoren das Verfahren des Vorhabenerschließungsplanes gewählt. Dieses Verfahren wurde durch die einzelnen Investoren unterschiedlich weit vorangetrieben. Es liegen für die einzelnen Standorte die Stellungnahmen verschiedener Träger öffentlicher Belange vor. Das Landratsamt Eisenberg hat in einer gemeinsamen Besprechung am

26. 8. 1992 erklärt, daß es günstiger ist, einen Bebauungsplan für dieses Gebiet zu erstellen, da ein Verfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausscheidet. Es wird seitens des Landratsamtes der dringende Wohnbedarf als gegeben hingenommen, jedoch eine gesicherte Planung ist nur über einen Bebauungsplan möglich. Auf dieser Basis können bereits Erschließungsarbeiten begonnen werden und somit ohne zeitliche Verzögerung das Bebauungsverfahren zum Abschluß gebracht werden. Das Bebauungsplanungsgebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Dies geschah bereits im bestätigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißenborn als Mischgebiet MI 6. Somit können im Mischgebiet Einrichtungen des Wohnens, der Unterbringung von Gewerbebetrieben entsprechend § 6 der BauNVO realisiert werden. Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes decken sich mit denen der bereits in Arbeit befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplänen. Diese sind im einzelnen:

1. Deckung des bestehenden und künftigen Wohnbedarfes in unterschiedlichen Wohnformen
2. Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
3. Erforderliche Infrastrukturmaßnahmen

Das Baugebiet hat folgende Lage zu den bestehenden und geplanten Infrastruktureinrichtungen

1. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes
  - in der Gemeinde Weißenborn befinden sich 2 kleine Läden für die Waren des täglichen Bedarfes. Es ist vorgesehen, im Bereich des Bebauungsplangebietes zusätzliche Läden zu errichten, damit die Versorgung in dieser Hinsicht als gesichert zu betrachten ist.
  - Die medizinische Versorgung ist durch die Gemeinde Bad Klosterlausnitz gesichert. Zur Verbesserung und Verkürzung der Wege ist es vorgesehen, im Bebauungsplangebiet weitere Arztpraxen einzurichten.
2. Kindertagesstätten / Schulen
  - Eine Kindertagesstätte ist in der Gemeinde Weißenborn vorhanden, Entfernung zum Bebauungsplangebiet ca. 400 m
  - Die Entfernung zur Grundschule beträgt 400 m
  - Gymnasien und Realschulen befinden sich in Hermsdorf
  - Die Entfernung zu den Ingenieurschulen in Hermsdorf beträgt ca. 3 km.

3. Öffentliche Einrichtungen
  - Gemeindeverwaltung Weißenborn - 400 m entfernt
  - Feuerwehr - 600 m entfernt
  - Friedhof - 200 m entfernt
  - Kreisstadt/Landratsamt Eisenberg - ca. 4 km entfernt
  - Landeshauptstadt Erfurt - ca. 60 km entfernt
  - Kirche (evangelisch) - ca. 2 km entfernt in Bad Klosterlausnitz
4. Verkehrseinrichtungen
  - Bushaltestelle an der L I O 73 Richtung Eisenberg
  - Bahnhof Hermsdorf als Bahnstation - ca. 3 km entfernt
5. Freizeiteinrichtungen
  - Sportplätze ca. 500 m Entfernung
  - Hallenbad in Eisenberg ca. 4 km entfernt
  - Wanderwege im Mühlthal Richtung Eisenberg sowie in den Wäldern nordsüdlich Weißenborns Richtung Eisenberg
6. Sonstige Freizeit- und Erholungseinrichtungen
  - Eisenberger Mühlthal - ca. 6 km Wanderweg in landschaftlich einzigartiger Umgebung, 6 Mühlen mit gastronomischer Betreuung, Pensionen und Freizeitgestaltung laden den Besucher ein.
  - Zeitgrund Schleifreisen ca. 3 km entfernt - Wanderwege in landschaftlich reizvoller Umgebung
  - In Weißenborn sind 2 Gaststätten vorhanden, eine am Eingang des Mühltales und eine in der Ortsmitte.

Das Gelände des Bebauungsplanes umfaßte unbebaute Flächen, die bisher als Ackerland bzw. Brachland zum überwiegenden Teil genutzt wurden. Ein Teil des Geländes diente als Holzlagerplatz für ein ansässiges Unternehmen. Das Planungsgebiet weist in seinem gesamten Bereich keinen nennenswerten erhaltungswürdigen Baum- oder Strauchbestand auf. So ist bei der Planung besonderer Wert auf die Grünordnung zu legen. Das Planungskonzept sieht vor, daß zu jedem Bauvorhaben ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist und daß unbebaute Flächen zu begrünen und zu bepflanzen sind. Die Pflanzbindung in den Flächenrandbereichen ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Bestand wurde vermessungstechnisch in einem Lage- und Höhenplan erfaßt und in die Planung des Bebauungsgebietes einbezogen.

**3. Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung**

**3.1 Allgemeines**

Das Bebauungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen; als Entwässerungsverfahren ist das Trennsystem vorgesehen.

**3.2 Leitungsbestand**

Das Bebauungsgebiet ist derzeit nicht erschlossen. Es wird von einer vorhandenen Wasserversorgungsleitung gequert. Diese liegt, von Bad Klosterlausnitz kommend, in dem befahrbaren Weg Richtung Weißenborn. Die vorhandenen Mischwassersammler DN 300 in der Straße der Einheit enden jeweils 40 m bzw. 60 m vor der Bebauungspiangrenze. Im bzw. neben dem befahrbaren Weg liegen weiterhin Fernsprechkabel der Telekom sowie Kabel der Antennengemeinschaft Weißenborn. Angaben zu vorhandenen Kabeln der Energieversorgung liegen derzeit nicht vor. Parallel zur Straße verläuft weiterhin die Außenbeleuchtung einschließlich Verkabelung. Das Bebauungsgebiet wird von zwei Freileitungen der Energieversorgung gequert.

**3.3 Ver- und Entsorgung**

**3.3.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Wasserversorgungsleitung. die Anbindung der Grundstücke erfolgt direkt an die Leitung, bzw. es ist eine neue Stichleitung im Bereich der neuen Erschließungsstraße zu errichten.

**3.3.2 Abwasserableitung**

Die Schmutzwasserableitung hat im Trennsystem zu erfolgen. Da mit der Inbetriebnahme der zentralen Abwasserbehandlungsanlage in Weißenborn erst 1995 zu rechnen ist, wird für den Standort eine separate vollbiologische Abwasserbehandlungsanlage als Übergangslösung vorgesehen. Die Zustimmung der Landesanstalt für Umwelt dafür liegt vor. Es sind Überwachungswerte der Größenklasse I gefordert mit  
40 mg/l BSB<sub>5</sub> und  
150 mg/l CSB.

Der Standort befindet sich am Tiefpunkt des Bebauungsgebietes. Auf Grund der zu erwartenden Bebauung ist eine Anlage für ca. 450 Einwohnerwerte erforderlich. Da der vorhandene Vorfluter in Richtung Raudabach nicht ständig wasserführend ist, wird das behandelte Schmutzwasser über ein Pumpwerk in den vorhandenen Mischwassersammler in der Straße der Einheit gepumpt.

### 3.3.3 **Oberflächenwasser**

Die Versiegelung der Freiflächen ist durch ökologisch günstige Bauweisen möglichst gering zu halten. Das abzuführende Oberflächenwasser der beiden Teilflächen wird über ein Regenrückhaltebecken geführt. Die weitere Ableitung erfolgt über den vorhandenen Vorfluter in den Raudabach.

### 3.3.4 **Elektroversorgung**

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie erfolgt über die bereits vorhandene Trafostation in der Straße der Einheit, bzw. es wird eine neue Trafostation im Lastschwerpunkt des Bebauungsgebietes errichtet. Die geplante Trassenführung ist dem Plan der Ver- und Entsorgung zu entnehmen.

### 3.3.5 **Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldekabel werden parallel zu den Energiekabeln verlegt.

### 3.3.6 **Gasversorgung**

Für die Gemeinde Weißenborn ist 1993 der Anschluß an die Gasversorgung vorgesehen. Die Verlegung der Leitung erfolgt im Straßenbereich.